



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.098.957 - DF (2017/0112738-1)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : HESA 20 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S) - DF033119
EDUARDO PISANI CIDADE E OUTRO(S) - DF046138
BRUNO ANDRADE AVELLAR - DF043298
AGRAVADO : RAFAEL SANTOS DE ALENCAR
ADVOGADO : ANTÔNIO DE ARAÚJO TORRES - DF027304

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. PROVAS. REEXAME. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A reforma do julgado demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 27 de fevereiro de 2018(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.098.957 - DF (2017/0112738-1)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo interno interposto por HESA 20 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão (e-STJ fls. 531/535) que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Nas razões do presente recurso (e-STJ fls. 539/550), a agravante defende a inaplicabilidade das Súmulas nºs 5 e 7/STJ ao fundamento de ser desnecessária a análise de cláusulas contratuais, fatos e provas para a solução da matéria em debate. Sustenta não ser pacífica a jurisprudência desta Corte e colaciona precedente que concluiu pela majoração do valor da cláusula penal de 10% (dez por cento) para 25% (vinte e cinco por cento).

Ao final, pugna pela reconsideração da decisão agravada ou, alternativamente, que seja o feito submetido ao órgão julgador colegiado competente.

Decorreu o prazo legal para impugnação (e-STJ fl. 553).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.098.957 - DF (2017/0112738-1)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): A irresignação não merece prosperar.

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

Os argumentos expendidos nas razões do agravo interno são insuficientes para autorizar a reforma da decisão agravada.

Com efeito, a inversão das conclusões das instâncias de cognição plena - que detectaram a excessiva onerosidade da estipulação contratual para o promitente comprador e o consequente enriquecimento sem causa do vendedor - demandaria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, procedimentos inviáveis em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA TRIBUNAL SUPERIOR. SÚMULA 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O col. Tribunal a quo, mediante nova análise do contexto fático-probatório dos autos, concluiu pelo caráter abusivo da cláusula penal fixada no contrato (10% sobre o valor integral do imóvel) e manteve o percentual de 10% sobre o valor pago pelo promitente-comprador nos termos da sentença.

2. 'É abusiva a cláusula que fixa a multa pelo descumprimento do contrato com base não no valor das prestações pagas, mas, no valor do imóvel, onerando demasiadamente o devedor' (REsp 907.856/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/06/2008, DJe de 1º/07/2008).

3. A retenção do percentual de 10% dos valores pagos à construtora não se distancia do admitido por esta Corte Superior. Incidência da Súmula 83 desta Corte.

4. Não é possível, na via especial, a modificação das premissas lançadas no acórdão recorrido acerca do percentual retido a título de cláusula penal melhor condizente com a realidade do caso concreto e a finalidade do contrato, pois a isso se opõem os óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento"

(AgInt nos EDcl no AREsp 1.016.138/DF, Rel. Desembargador Convocado LÁZARO GUIMARÃES, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2017, DJe 22/11/2017).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DESCONSTITUTIVA c/c PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO, MANTENDO HÍGIDA A NEGATIVA DE SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA RÉ.

1. Inexistência da alegada violação ao art. 535 do CPC/73, pois não se verifica omissão, obscuridade ou contradição no acórdão recorrido, capaz de tornar nula a decisão impugnada no especial, tendo em vista que a Corte de origem apreciou a demanda de modo suficiente, havendo se pronunciado acerca de todas as questões relevantes à correta solução da controvérsia.

2. A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados.

Desse modo, a discussão acerca do percentual de retenção, no caso, pressupõe o reexame dos fatos da causa, bem como das cláusulas do respectivo contrato, o que encontra obstáculo nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do STJ.

3. Em suas razões recursais, o recorrente limitou-se a apontar a impropriedade de sua condenação à devolução dos valores pagos a título de taxa condominial e de decoração, sem, contudo, indicar o dispositivo legal que teria sido violado, acarretando a deficiência da fundamentação do apelo, circunstância esta que atrai a aplicação analógica da Súmula 284 do STF.

4. 'A apreciação, na hipótese, do quantitativo em que as partes saíram vencedoras ou vencidas na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, e a fixação do respectivo quantum demandam a incursão no suporte fático-probatório dos autos, esbarrando no óbice da Súmula 7 deste Sodalício'. (AgRg no AREsp 562.130/ES, Rel. Min. RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJe 13/04/2016)

5. Agravo interno desprovido"

(AgInt no AREsp 725.986/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/6/2017, DJe 29/6/2017).

Assim, não prosperam as alegações postas no agravo, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0112738-1

AgInt no
AREsp 1.098.957 /
DF

Números Origem: 01658479420148070001 20140111658473 20140111658473AGS

EM MESA

JULGADO: 27/02/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HESA 20 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S) - DF033119
EDUARDO PISANI CIDADE E OUTRO(S) - DF046138
BRUNO ANDRADE AVELLAR - DF043298
AGRAVADO : RAFAEL SANTOS DE ALENCAR
ADVOGADO : ANTÔNIO DE ARAÚJO TORRES - DF027304

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HESA 20 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S) - DF033119
EDUARDO PISANI CIDADE E OUTRO(S) - DF046138
BRUNO ANDRADE AVELLAR - DF043298
AGRAVADO : RAFAEL SANTOS DE ALENCAR
ADVOGADO : ANTÔNIO DE ARAÚJO TORRES - DF027304

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrigli e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.