



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 731.877 - DF (2015/0145506-2)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : PAU BRASIL LOTE 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
AGRAVANTE : AREA REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : LUCAS DIOGO GUEDES DE SOUZA
PAULO ROBERTO ROQUE ANTONIO KHOURI E OUTRO(S)
RAFAEL Klier da Silva Oliveira
AGRAVADO : TERESA CRISTINA GUIMARAES ALVES VENTURA
ADVOGADO : BRUNO LEONARDO LOPES DE LIMA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. INICIATIVA DA COMPRADORA. RETENÇÃO DE PARTE DO VALOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. SÚMULA 7/STJ. SÚMULA 83/STJ.

1. Acórdão suficientemente fundamentado. Não configurada ofensa ao art. 535 do CPC.
2. Não cabe, em recurso especial, rever matéria de fato (Súmula 7/STJ).
3. Em face da desistência do comprador, impõe-se a devolução dos valores pagos, com a retenção de percentual destinado à indenização da empresa vendedora, arbitrado na origem dentro dos parâmetros aceitos pela jurisprudência do STJ e nos limites do contratualmente estipulado.
4. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 1º de setembro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 731.877 - DF (2015/0145506-2)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interposto contra decisão na qual neguei provimento ao agravo dada a incidência da Súmula 7/STJ, bem como ante a ausência de violação do art. 535 do CPC.

Sustentam os agravantes: a) que seja cassado o acórdão recorrido, face à negativa de vigência ao artigo 535, inciso II, do CPC, tendo em vista a ausência de jurisdição acerca do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor; ou ainda b) para que seja reformado o acórdão recorrido para considerar legal a retenção prevista na cláusula 1.7.2, b.1 do contrato celebrado entre as partes ou para elevar o percentual de retenção de 10% para 25% do valor total pago pela Agravada aos Agravantes, a título de ressarcimento das despesas administrativas com divulgação, comercialização e corretagem na alienação, afastando-se, assim, a condenação imposta na origem.

Este é o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 731.877 - DF (2015/0145506-2)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): A decisão agravada não merece reforma. Os argumentos jurídicos trazidos nas razões do regimental não se prestam a modificar o posicionamento anteriormente adotado, o qual deve ser mantido pelos seus próprios e jurídicos fundamentos:

De acordo com a petição inicial, trata-se de ação de rescisão contratual ajuizada pela agravada em face dos agravantes, na qual postula sua discordância em relação às retenções pretendidas, a título de comissão de corretagem, cláusula penal e despesas administrativas, que totalizam 35% sobre os valores já pagos.

Requer a declaração de nulidade da cláusula 1.7.2 do contrato. No contexto apresentado, passa-se a analisar se houve ou não violação aos dispositivos alegados como violados.

De início, não há que se falar em violação do art. 535, II, do CPC, porquanto o acórdão recorrido não contém omissão, contradição ou obscuridade.

Com efeito, não se exige do julgador a análise de todos os argumentos das partes, a fim de expressar o seu convencimento. O pronunciamento acerca dos fatos controvertidos, a que está o magistrado obrigado, encontra-se objetivamente fixado nas razões do acórdão recorrido. Nessa ordem de ideias, verifica-se que o Tribunal de origem, embora tenha apreciado toda a matéria posta a desate, tratou da questão sob viés diverso daquele pretendido pelos agravantes, fato que não se amolda às hipóteses elencadas no art. 535 de legislação processual vigente.

No mérito, a desistência do promitente comprador, embora admitida por esta Corte, rende ao promitente vendedor o direito de reter até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores por aquele pagos a qualquer título, desde que não supere o contratualmente estipulado (AgRg no REsp 927433 / DF AGRADO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2007/0037256-0, minha relatoria, Quarta Turma, Data do Julgamento: 14/02/2012; Dje: 28/02/2012).

De acordo com o Tribunal de origem, soberano na análise dos fatos e provas constantes dos autos, o percentual de retenção acordado entre as partes foi de 10% (dez por cento) sobre os valores pagos pela compradora/agravada, a título de despesas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

administrativas e de indenização pelo descumprimento do que fora pactuado entre as partes, conforme subitem b.2 da cláusula 1.7.2. Incidência na espécie da Súmula 83/STJ, tendo em vista que o entendimento firmado na origem se alinha ao percentual de retenção praticado por esta Corte Superior.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Em face do exposto, não havendo o que se reformar, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0145506-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 731.877 / DF**

Números Origem: 00530658120138070001 20130110530656 20130110530656AGS 530658120138070001

EM MESA

JULGADO: 01/09/2015

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PAU BRASIL LOTE 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : AREA REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO ROQUE ANTONIO KHOURI E OUTRO(S)
RAFAEL Klier da Silva Oliveira
LUCAS DIOGO GUEDES DE SOUZA
AGRAVADO : TERESA CRISTINA GUIMARAES ALVES VENTURA
ADVOGADO : BRUNO LEONARDO LOPES DE LIMA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : PAU BRASIL LOTE 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : AREA REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO ROQUE ANTONIO KHOURI E OUTRO(S)
RAFAEL Klier da Silva Oliveira
LUCAS DIOGO GUEDES DE SOUZA
AGRAVADO : TERESA CRISTINA GUIMARAES ALVES VENTURA
ADVOGADO : BRUNO LEONARDO LOPES DE LIMA E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.