



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 727.480 - DF (2015/0140112-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : SPE GUARA II LOTES A/B - ENGENHARIA LTDA
ADVOGADA : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO E OUTRO(S)
AGRAVADO : PAULO SERGIO RODRIGUES DA SILVA
AGRAVADO : MARIA DO SOCORRO SOUSA RODRIGUES
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. RETENÇÃO PARCIAL DAS PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revisão de cláusula contratual e revolvimento do contexto fático dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

2. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou o contrato de promessa de compra e venda e as demais provas contidas no processo para concluir que o percentual aplicado pela agravante, para a retenção parcial da quantia paga pelos consumidores, era abusivo. Alterar esse entendimento demandaria o reexame do conjunto probatório do feito, o que é vedado em recurso especial.

3. Agrado regimental desprovido.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agrado regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília-DF, 03 de novembro de 2015(Data do Julgamento)

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 727.480 - DF (2015/0140112-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : SPE GUARA II LOTES A/B - ENGENHARIA LTDA
ADVOGADA : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO E OUTRO(S)
AGRAVADO : PAULO SERGIO RODRIGUES DA SILVA
AGRAVADO : MARIA DO SOCORRO SOUSA RODRIGUES
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo regimental (e-STJ fls. 400/407) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial em virtude da incidência das Súmulas n. 5, 7, 211 do STJ e 283 do STF.

Em suas razões, a agravante sustenta que "houve análise do conteúdo normativo dos artigos 402, 403, 404 e 475 do Código Civil, como também não se trata de reanálise de acervo fático-probatório, mas sim de violação a texto expresso da Lei" (e-STJ fl. 402).

Alega que "o e. Tribunal *a quo* desconsiderou a previsão contratual que permite a retenção de 25% (percentual dentro do parâmetro admitido por esse Colendo STJ 10% a 30%) para os casos de rescisão do contrato por vontade da adquirente" (e-STJ fl. 402).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação deste regimental pelo Colegiado.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 727.480 - DF (2015/0140112-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : SPE GUARA II LOTES A/B - ENGENHARIA LTDA
ADVOGADA : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO E OUTRO(S)
AGRAVADO : PAULO SERGIO RODRIGUES DA SILVA
AGRAVADO : MARIA DO SOCORRO SOUSA RODRIGUES
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. RETENÇÃO PARCIAL DAS PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revisão de cláusula contratual e revolvimento do contexto fático dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

2. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou o contrato de promessa de compra e venda e as demais provas contidas no processo para concluir que o percentual aplicado pela agravante, para a retenção parcial da quantia paga pelos consumidores, era abusivo. Alterar esse entendimento demandaria o reexame do conjunto probatório do feito, o que é vedado em recurso especial.

3. Agrado regimental desprovido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 727.480 - DF (2015/0140112-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : SPE GUARA II LOTES A/B - ENGENHARIA LTDA
ADVOGADA : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO E OUTRO(S)
AGRAVADO : PAULO SERGIO RODRIGUES DA SILVA
AGRAVADO : MARIA DO SOCORRO SOUSA RODRIGUES
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA E OUTRO(S)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 394/397):

"Trata-se de agravo nos próprios autos (art. 544, CPC) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em virtude da incidência das Súmulas n. 7, 83 e 211 do STJ (e-STJ fls. 347/350).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fls. 236/237):

'DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INICIATIVA DOS ADQUIRENTES. RESTITUIÇÃO DA QUANTIA PAGA. MULTA COMPENSATÓRIA E ARRAS PENITENCIAIS. CLÁUSULA ABUSIVA. CUMULAÇÃO. BIS IN IDEM. REDUÇÃO DO PERCENTUAL. CABIMENTO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. SUMULA 43 DO STJ.

1. O artigo 413 do Código Civil permite a redução das arras penitenciais quando excessivamente onerosa.
2. A cobrança da multa compensatória com a perda do sinal que possui natureza penitencial é abusiva, pois caracteriza flagrante bis in idem.
3. Em se tratando de ações envolvendo rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóveis por iniciativa dos adquirentes com pedido de restituição da quantia paga, esta Eg. Corte, acompanhando o C. STJ, possui o entendimento de que o termo inicial dos juros de mora é a data do trânsito em julgado, se ausente ajuste contratual noutros termos.
4. A correção monetária trata da recomposição da perda do valor da moeda pelo decurso do tempo e deve ser calculada a partir do desembolso da quantia, conforme teor da Súmula 43 do STJ.
5. Recurso da ré parcialmente provido. Apelo dos autores provido.'

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 268/274).

No recurso especial (e-STJ fls. 277/305), fundamentado no art. 105, III, 'a' e 'c', da CF, a recorrente alegou, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 402, 403, 404 e 475 do CC/2002. Sustentou que não seria abusivo o percentual previsto na cláusula 8.1 do contrato firmado entre as partes, referente à retenção parcial



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dos valores pagos pelo consumidor na hipótese de rescisão contratual.

Ademais, apontou ofensa aos arts. 418, 419 e 420 do CC/2002, pois a quantia paga pelos consumidores a título de arras não deveria ser devolvida. Afirmou que 'não há motivos para que o valor do sinal integre o valor a ser devolvido aos adquirentes' (e-STJ fl. 291).

No agravo (e-STJ fls. 353/373), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Os agravados apresentaram contraminuta (e-STJ fls. 377/383).

É o relatório.

Decido.

Na linha da jurisprudência do STJ, 'o percentual a ser retido pelo vendedor é fixado em conformidade com as particularidades do caso concreto, razão pela qual se mostra inviável a via do recurso especial ao desiderato de rever o *quantum* fixado nas instâncias ordinárias' (AgRg no Ag no REsp n. 1.349.644/MG, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, julgado em 25/3/2014, DJe 31/3/2014).

Assim, tendo em vista que o percentual arbitrado pelo Tribunal de origem para retenção das parcelas pagas pelo promitente-comprador (10% – dez por cento) não se distancia dos parâmetros utilizados por esta Corte Superior (que gravita entre 10% e 30%), a reforma do acórdão recorrido, nesse ponto, esbarraria no óbice da Súmula n. 7 do STJ. Sobre o tema:

'AGRAVO REGIMENTAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL. 10% A 25% SOBRE AS PARCELAS APORTADAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7. AGRAVO QUE NÃO IMPUGNA O FUNDAMENTO CENTRAL DA DECISÃO AGRAVADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 182/STJ.

1. O agravo regimental que apenas repete as teses já apresentadas no recurso especial, sem impugnar o fundamento central da decisão agravada, encontra óbice na Súmula n. 182/STJ: 'É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada'.

2. Esta Corte Superior, à luz de precedentes firmados pela Segunda Seção, entende que 'o compromissário comprador que deixa de cumprir o contrato em face da insuportabilidade da obrigação assumida tem o direito de promover ação a fim de receber a restituição das importâncias pagas' (EResp 59870/SP, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/04/2002, DJ 09/12/2002 p. 281).

3. Porém, o percentual a ser retido pelo vendedor, bem como o valor da indenização a ser paga como contraprestação pelo uso do imóvel, são fixados à luz das particularidades do caso concreto, razão pela qual se mostra inviável a via do recurso especial ao desiderato de rever o quantum fixado nas instâncias inaugurais de jurisdição (Súmula 07).

4. Tendo em vista que o valor de retenção determinado pelo Tribunal a quo (10% das parcelas pagas) não se distancia do fixado em diversas ocasiões por esta Corte Superior (que entende possível o valor retido flutuar entre 10% a 25%), o recurso especial não prospera.

5. Recurso não provido.'

(AgRg no REsp n. 1.110.810/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 3/9/2013, DJe 6/9/2013.)

No que se refere ao perdimento das arras, a matéria versada nos arts. 418, 419 e 420 do CC/2002 (dispositivos apontados como violados pela recorrente) não foi



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

apreciada pelo Tribunal *a quo*, mesmo depois de opostos os embargos de declaração. Dessa forma, é inafastável a incidência da Súmula n. 211/STJ, por falta de prequestionamento.

Além disso, o acórdão recorrido reduziu o valor do sinal utilizando-se dos seguintes fundamentos (e-STJ fl. 241):

'Nos termos do artigo 408 do CC, incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que, culposamente, deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora. Por sua vez, o Código de Defesa do Consumidor garante ao promitente comprador que, por impossibilidade de prosseguir cumprindo a obrigação contraída ou mesmo imotivada, obtenha o direito de rescindir o contrato com a consequente restituição da importância paga, a exemplo do art. 51, incisos II e XI, e do art. 53. Sendo assim, o percentual de retenção possibilita ao promitente vendedor o ressarcimento das despesas efetivadas com o negócio desfeito, além daquelas despendidas com a venda do imóvel. **Contudo, o ordenamento jurídico permite a redução equitativa pelo juiz no caso de a penalidade ser manifestamente excessiva, o que retrata o caso dos autos (art. 413 do CC).** Ademais, dentro do espírito protecionista do CDC, o artigo 6º, inciso V, do CDC, que estabelece como direito básico do consumidor a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais; o valor a ser restituído não deve provocar o enriquecimento sem causa do fornecedor. É de se observar que a fixação de percentual sobre o valor do imóvel é abusiva, tendo-se em conta que os cessionários da promessa de compra e venda desistiram no início do cumprimento do contrato, isto é, sequer chegaram a receber as chaves do imóvel e muito menos a usufruir do bem. Deve-se ter em conta também que, com a rescisão, a apelante ré estará apta a vender o bem novamente. Ora, os apelantes autores pagaram menos de um quinto do total das prestações previstas para a compra do imóvel, desistindo antes da data da provável entrega do bem (item IX, fl. 14). Portanto, não se justifica a retenção pretendida pela empresa ré na notificação extrajudicial (fl. 31), a qual, como bem ressaltou o i. Magistrado *a quo* **representa mais de 60% do valor pago pelos autores apelantes**, visto que incluído o valor total do sinal dado como princípio de pagamento.' (Grifei.)

O argumento de que incide ao caso a regra do art. 413 do CC/2002, bem como as disposições previstas nos arts. 6º, V, 51, II e XI, e 53 do CDC, não foi impugnado nas razões do especial, sendo de rigor a aplicação da Súmula n. 283/STF.

Além disso, a recorrente defende que 'não há cláusula contratual estipulando o 'direito de arrependimento' para quaisquer das partes', pois 'o valor pago pelos recorridos a título de sinal, diz respeito a arras confirmatórias, que são aquelas que, quando prestadas, marcam o início da execução do contrato, firmando a obrigação pactuada, de maneira a não permitir direito de arrependimento' (e-STJ fl. 292).

Todavia, a Corte local, analisando o contrato celebrado entre as partes e os demais elementos de prova contidos no processo, entendeu que (e-STJ fls. 241/242):

'Acerca das arras, a despeito de não constar no contrato a natureza destas, infere-se da previsão da cláusula 8.1 que se trata de arras penitenciais, já que as confirmatórias são incompatíveis com o direito de arrependimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nesse contexto tem-se que as arras pactuadas possuem função unicamente indenizatória, de modo que o promitente comprador que as deu perdê-las-á em benefício da outra parte, no caso de arrependimento. Dessa forma, é inegável que a cobrança da multa compensatória com a perda do sinal é abusiva, pois caracteriza flagrante *bis in idem*.'

A alteração dessas conclusões demandaria a revisão do contrato e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Nesse sentido:

'AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARRAS. DEVOUÇÃO EM DOBRO. ART. 535 DO CPC NÃO VIOLADO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. PRETENSÃO DE REVISÃO DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Esta Corte tem jurisprudência firmada no sentido de que o mero descontentamento da parte recorrente com o resultado do julgado não caracteriza afronta ao art. 535 do CPC.

2. 'Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo.' (Súmula 211/STJ).

3. Rever a conclusão a que chegou o acórdão recorrido quanto à culpa das partes pelo desfazimento do negócio, bem como sobre a inexistência da mora e sobre a solidariedade passiva no presente caso, ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento vedado em recurso especial a teor do enunciado 7 da Súmula do STJ.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.'

(AgRg no AREsp n. 417.886/PR, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 1/9/2015, DJe 8/9/2015.)

'RECURSO ESPECIAL E RECURSO ESPECIAL ADESIVO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. RESCISÃO. INADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. CERCEAMENTO DE DEFESA. PRECLUSÃO. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INEXISTÊNCIA.

(...)

5. O Tribunal de origem, ao reformar a sentença para determinar a devolução da parcela paga pelo réu, interpretou a cláusula contratual para afirmar que não se tratava de arras o valor pago, mas de primeira parcela do contrato de promessa de compra e venda do bem imóvel. Rever tal entendimento encontra óbice na Súmula nº 5/STJ.

(...)

10. Recurso especial e recurso especial adesivo não providos.'

(REsp n. 1.471.838/PR, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/6/2015, DJe 26/6/2015.)

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo, nos termos do art. 544, § 4º, II, 'a', do CPC.

Publique-se e intimem-se."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Inicialmente, destaque-se que o recurso especial da agravante sustentou duas teses: (i) violação dos arts. 402, 403, 404 e 475 do CC/2002, pois o percentual previsto na cláusula 8.1 do contrato não seria abusivo, e (ii) ofensa aos arts. 418, 419 e 420 do CC/2002, porque a quantia paga pelos promissários-compradores a título de arras não deveria integrar o montante total a ser devolvido.

A segunda dessas teses não foi reiterada nas razões do regimental. Ainda que se admita a discussão implícita dessa matéria, a recorrente não impugnou o fundamento utilizado na decisão monocrática, de incidência da Súmula n. 283/STF nesse ponto, o que atrairia a Súmula n. 182/STJ em relação ao tema.

Portanto, a análise deste Colegiado deve cingir-se à suposta negativa de vigência aos art. 402, 403, 404 e 475 do CC/2002, ou seja, ao percentual de retenção da quantia paga antes da rescisão contratual, única controvérsia suscitada na insurgência ora em análise.

Em tal circunstância, é inafastável a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A agravante afirma que o contrato de promessa de compra e venda previa o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos a ser retido na hipótese de rescisão da avença, motivo por que não seria abusiva essa estipulação.

Contudo, o Tribunal de origem consignou que "não se justifica a retenção pretendida pela empresa ré na notificação extrajudicial (fl. 31), a qual, como bem ressaltou o i. Magistrado *a quo* representa mais de 60% do valor pago pelos autores apelantes, visto que incluído o valor total do sinal dado como princípio de pagamento" (e-STJ fl. 241).

Em tal circunstância, para alterar a conclusão adotada pelo acórdão recorrido e admitir a veracidade da alegação da agravante, seria imprescindível o reexame das cláusulas contratuais e dos demais elementos de prova constantes dos autos, o que é vedado pelos referidos enunciados.

Dessa forma, tendo em vista que o percentual aplicado pelas instâncias ordinárias (10% sobre o valor efetivamente pago) está em conformidade com a jurisprudência do STJ em casos análogos, não há justificativa para interferência desta Corte Superior na hipótese em exame, sob pena de incidência dos citados verbetes.

Sobre o tema, confirmam-se:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga.

2. O percentual a ser retido pelo vendedor é fixado pelas instâncias ordinárias em conformidade com as particularidades do caso concreto, de maneira que não se mostra adequada sua revisão na via estreita do recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. O Tribunal de origem, ao analisar os documentos acostados aos autos, bem como o contrato firmado entre as partes, entendeu abusiva a cláusula contratual que previa a retenção de 25% do valor das quantias pagas em caso de rescisão por inadimplemento. Analisando as peculiaridades do caso, fixou a retenção em 10% do valor das parcelas pagas, o que não se distancia do admitido por esta Corte Superior.

4. Agravo regimental não provido."

(AgRg no AREsp n. 600.887/PE, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/5/2015, DJe 22/6/2015.)

"AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECURSO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. O conteúdo normativo dos artigos 402, 403, 404 e 475 do CC, dispositivos tidos como violados, não foi objeto de exame pelo Tribunal de origem, mesmo após o julgamento dos embargos de declaração opostos pela ora recorrente, razão pela qual incide na espécie a Súmula 211 desta Corte, de seguinte teor: 'Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo'.

2. A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em rescisão 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. Precedentes.

Desse modo, a discussão acerca do percentual de retenção demanda reenfrentamento 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. Precedentes.

3. Agravo regimental desprovido."

(AgRg no AREsp n. 728.256/DF, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 15/9/2015, DJe 23/9/2015.)

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CABIMENTO. RETENÇÃO DE 25% EM BENEFÍCIO DO VENDEDOR. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção é no sentido de ser possível a resilição do compromisso de compra e venda, por parte do promitente comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual.

2. Nesse caso, o distrato rende ao promissário comprador o direito de restituição das parcelas pagas, mas não na sua totalidade, sendo devida a retenção de percentual razoável a título de indenização, entendido como tal 25% do valor pago. Precedentes.

3. Agravo regimental não provido."

(AgRg no AREsp n. 730.520/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/8/2015, DJe 28/8/2015.)

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo regimental.
É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0140112-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 727.480 / DF**

Números Origem: 00773374220138070001 20130110773377 20130110773377RES

EM MESA

JULGADO: 03/11/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTONIO MOSCOGLIATO**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE GUARA II LOTES A/B - ENGENHARIA LTDA
ADVOGADA : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO E OUTRO(S)
AGRAVADO : PAULO SERGIO RODRIGUES DA SILVA
AGRAVADO : MARIA DO SOCORRO SOUSA RODRIGUES
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : SPE GUARA II LOTES A/B - ENGENHARIA LTDA
ADVOGADA : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO E OUTRO(S)
AGRAVADO : PAULO SERGIO RODRIGUES DA SILVA
AGRAVADO : MARIA DO SOCORRO SOUSA RODRIGUES
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA 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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.