



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 229.022 - SP (2012/0189964-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA LR LTDA
ADVOGADOS : DÉBORA PAULOVICH PITTOLI PEGORARO E OUTRO(S)
FRANCISCO BROMATI NETO E OUTRO(S)
PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS E OUTRO(S)
AGRAVADO : HÉLIO RENATO DA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : FÁBIO HENRIQUE DI FIORE PIOVANI E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.
2. O Tribunal de origem, com base nos fatos e nas provas dos autos, reputou razoável a retenção de 20% (vinte por cento) do valor pago pelos recorridos a título de compensação das despesas operacionais decorrentes da rescisão contratual por culpa do comprador. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.
3. A incidência do referido enunciado também obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, consoante a jurisprudência desta Corte.
4. Agravo regimental a que nega provimento.

ACÓRDÃO

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 (Presidente) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília-DF, 04 de novembro de 2014(Data do Julgamento)

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 229.022 - SP (2012/0189964-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA LR LTDA
ADVOGADOS : DÉBORA PAULOVICH PITTOLI PEGORARO E OUTRO(S)
FRANCISCO BROMATI NETO E OUTRO(S)
PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS E OUTRO(S)
AGRAVADO : HÉLIO RENATO DA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : FÁBIO HENRIQUE DI FIORE PIOVANI E OUTRO(S)

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo regimental (e-STJ fls. 217/223) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, a agravante alega a inaplicabilidade das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, afirmando que não busca o reexame de provas.

Argumenta, ainda, que o dissídio jurisprudencial foi devidamente comprovado.

Ao final, pede o provimento do recurso.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 229.022 - SP (2012/0189964-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA LR LTDA
ADVOGADOS : DÉBORA PAULOVICH PITTOLI PEGORARO E OUTRO(S)
FRANCISCO BROMATI NETO E OUTRO(S)
PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS E OUTRO(S)
AGRAVADO : HÉLIO RENATO DA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : FÁBIO HENRIQUE DI FIORE PIOVANI E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.
2. O Tribunal de origem, com base nos fatos e nas provas dos autos, reputou razoável a retenção de 20% (vinte por cento) do valor pago pelos recorridos a título de compensação das despesas operacionais decorrentes da rescisão contratual por culpa do comprador. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.
3. A incidência do referido enunciado também obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, consoante a jurisprudência desta Corte.
4. Agravo regimental a que nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 229.022 - SP (2012/0189964-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA LR LTDA
ADVOGADOS : DÉBORA PAULOVICH PITTOLI PEGORARO E OUTRO(S)
FRANCISCO BROMATI NETO E OUTRO(S)
PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS E OUTRO(S)
AGRAVADO : HÉLIO RENATO DA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : FÁBIO HENRIQUE DI FIORE PIOVANI E OUTRO(S)

VOTO

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

Correta a decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos. 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. 212/214):

"Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC, art. 544) contra decisão que negou seguimento ao recurso especial, sob os seguintes fundamentos (e-STJ fl. 186): (a) inexistência de violação de lei federal e (b) óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 143):

'COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Compradores inadimplentes que pleiteiam rescisão do contrato - Possibilidade - Restituição das parcelas pagas - Admissibilidade - Relação de consumo configurada - Rescisão deferida - Direito da vendedora ser ressarcida pelas despesas operacionais com o negócio - Previsão contratual excessiva e abusiva - Entendimento jurisprudencial que o percentual da retenção já engloba tanto as despesas administrativas quanto a cláusula penal - Pretensão dos autores de restituição dos valores pagos em montante superior ao concedido - Cabimento, não tendo os compradores usufruído da posse do bem - Cláusula penal pelo inadimplemento por culpa do consumidor com percentual de 20% (vinte por .cento) sobre o montante pago, que cobrem razoavelmente todas as despesas - Declarada a abusividade de cláusula prevendo percentual diverso - Devolução de 80% do montante pago, em única parcela, cumprindo efetiva correção dos valores a partir de cada desembolso - Medidas destinadas a evitar o enriquecimento sem causa de ambas as partes - Ônus de sucumbência a cargo da ré, pela aplicação do princípio da causalidade, diante de sua resistência em restituir aos autores o montante devido - Sentença em parte, reformada - RECURSO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO E NÃO PROVIDO O DA RÉ.'

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 153/173), fundamentado no art. 105, III, 'a' e 'c', da CF, a recorrente alegou, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 475 do CC/2002 e 63 da Lei 4.591/1964, sustentando que foi desrespeitado o acordo celebrado entre as partes, que previa a retenção de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga em caso de desistência do promitente comprador.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Insurgiu-se, ainda, contra a determinação de restituição imediata e em parcela única dos valores pagos pelo promitente comprador, em razão de desistência/inadimplemento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

No agravo (e-STJ fls. 189/186), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada pelos recorridos (e-STJ fls. 200/205)

É o relatório.

Decido.

No que se refere ao direito de retenção, o Tribunal *a quo* consignou (e-STJ fl. 147):

'(...) é de se ressaltar que os autores não usufruíram do imóvel em nenhum momento; não chegaram a se imitir na posse do bem negociado, cabível, portanto, o pleito dos autores de majoração do percentual de restituição sobre o montante pago.

No tocante a dedução de eventuais despesas, em casos como o presente, tem se admitido nesta Câmara e na Jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça, o desconto de 20% (vinte por cento) sobre o montante pago a abranger, pela empreendedora, despesas com publicidade, venda e formalização da documentação, sendo suficientes para cobertura de tais encargos, não havendo como prestigiar o enriquecimento sem causa, seja de quem for (RSTJ 74/348 e STJ-43 Turma, REsp 476.775, Min. Ruy Rosado, j. 20.5.03, DJU 4.8.03).

(...)

Assim, fica estabelecido o equilíbrio na relação negocial, que se faz necessário, evitando-se a onerosidade excessiva aos compradores, bem como o enriquecimento sem causa do vendedor.

Portanto, cabíveis as modificações em relação ao percentual de retenção, fixando para 20% (vinte por cento) sobre o montante pago, visto ser esse o adotado em casos análogos e que cumpre a finalidade de compensar todas as despesas operacionais da venda e compra pela vendedora e também de penalizar os compradores pela culpa da rescisão, reformada, nessa parte, a sentença de primeiro grau, pois não houve fruição do imóvel pelos autores.'

Para alterar os fundamentos acima transcritos e reconhecer que a retenção de 20% (vinte por cento) não é suficiente para compensar as despesas arcadas pela recorrente, seria imprescindível a reavaliação das cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável em recurso especial, haja vista o teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. A propósito:

'AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CABIMENTO. REVISÃO DO PERCENTUAL. PECULIARIDADES DO CASO ANALISADO PELO TRIBUNAL A QUO. VEDAÇÃO SÚMULA 7/STJ.

I.- Em caso de resilição unilateral do compromisso de compra e venda, por iniciativa do devedor, que não reúne mais condições econômicas de suportar o pagamento das prestações, é lícito ao credor reter parte das parcelas pagas, a título de ressarcimento pelos custos operacionais da contratação.

II.- Tendo o Tribunal *a quo* fixado em 40 % (quarenta por cento) o percentual a ser retido pelo credor, estabelecendo que tal valor visa



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

compensar inclusive o período de fruição da coisa, torna-se impossível a reapreciação do julgado, como pretendido pela recorrente, para se apreciar se os valores a serem retidos não cobrem todas as despesas a serem arcadas pelo promitente vendedor.

Aplicação da Súmula 7/STJ.

III.- Agravo Regimental improvido.'

(AgRg no Ag 1283663/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/12/2010, DJe 3/2/2011.)

Quanto ao modo de restituição dos valores pagos, a decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência desta Corte, pacífica ao afirmar que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, a devolução das parcelas deve ser realizada de forma imediata e em parcela única. Incidente, portanto, a Súmula n. 83/STJ. Nesse sentido:

'RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

2. Recurso especial não provido.'

(REsp 1300418/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013.)

Com relação ao dissídio jurisprudencial, importa ressaltar que o conhecimento do recurso pela alínea 'c' do permissivo constitucional exige a indicação do dispositivo legal ao qual foi atribuída interpretação divergente e a demonstração do dissídio mediante o cotejo analítico dos acórdãos recorrido e paradigmas, de modo a se verificar as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 541, parágrafo único, do CPC), ônus dos quais a recorrente não se desincumbiu.

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

Publique-se e intimem-se."

No que tange ao valor a ser retido pela recorrente, a incidência da Súmula n. 7/STJ impede a modificação do percentual fixado, pois a retenção de 20% (vinte por cento) do total pago foi reputada razoável para "compensação de todas as despesas operacionais com a comercialização e administração do negócio" (e-STJ fl. 148) e determinada com base no acervo fático-probatório dos autos.

Além disso, pacificou-se, no âmbito do STJ, o entendimento de que é legítima a retenção pelo vendedor de percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cinco por cento), a título de indenização, em caso de rescisão contratual decorrente de culpa do comprador. Nesse sentido:

"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' (REsp 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.)

Registre-se, por fim, que a incidência da súmula n. 7/STJ também obsta o conhecimento do recurso especial interposto pela alínea "c" do permissivo constitucional, pois impede que se verifique a similitude fática entre os acórdãos confrontados. Nesse sentido: AgRg no Ag n. 1.346.248/MG, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/5/2012, DJe 22/5/2012; REsp n. 1.086.048/RS, Relator Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 21/6/2011, DJe 13/9/2011; EDcl no Ag n. 984.901/SP, Relatora Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, SEXTA TURMA, julgado em 16/3/2010, DJe 5/4/2010; AgRg no REsp n. 1.030.586/SP, Relator Ministro FELIX FISCHER, QUINTA TURMA, julgado em 30/5/2008, DJe 23/6/2008.

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

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0189964-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 229.022 / SP**

Números Origem: 2001004065 23524845 91165860220028260000 994020263614

EM MESA

JULGADO: 04/11/2014

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA LR LTDA
ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS E OUTRO(S)
DÉBORA PAULO VICH PITTOLI PEGORARO E OUTRO(S)
FRANCISCO BROMATI NETO E OUTRO(S)
AGRAVADO : HÉLIO RENATO DA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : FÁBIO HENRIQUE DI FIORE PIOVANI E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CONSTRUTORA LR LTDA
ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS E OUTRO(S)
DÉBORA PAULO VICH PITTOLI PEGORARO E OUTRO(S)
FRANCISCO BROMATI NETO E OUTRO(S)
AGRAVADO : HÉLIO RENATO DA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : FÁBIO HENRIQUE DI FIORE PIOVANI 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 (Presidente) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.