



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.068.171 - DF (2017/0055232-1)

RELATOR : MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
AGRAVANTE : SANTA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO ROQUE ANTONIO KHOURI - DF010671
RAFAEL KLIER DA SILVA OLIVEIRA - DF025172
GABRIELA CAVALCANTE BATISTA E OUTRO(S) - DF030016
AGRAVADO : RONEY INACIO ARAUJO
AGRAVADO : DANIELA MORAIS NICARETTA
ADVOGADOS : SEBASTIÃO ALVES PEREIRA NETO - DF016467
FERNANDO PEREIRA ABREU - DF024945

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO 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 DESTES TRIBUNAL SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O col. Tribunal *a quo*, mediante nova análise do contexto fático-probatório dos autos, concluiu pela natureza abusiva da cláusula penal fixada no contrato (de 10% sobre o valor pago, mais 2,5% sobre o valor 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 do STJ.

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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 05 de dezembro de 2017(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.068.171 - DF (2017/0055232-1)

RELATOR : MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
AGRAVANTE : SANTA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO ROQUE ANTONIO KHOURI - DF010671
RAFAEL KLIER DA SILVA OLIVEIRA - DF025172
GABRIELA CAVALCANTE BATISTA E OUTRO(S) - DF030016
AGRAVADO : RONEY INACIO ARAUJO
AGRAVADO : DANIELA MORAIS NICARETTA
ADVOGADOS : SEBASTIÃO ALVES PEREIRA NETO - DF016467
FERNANDO PEREIRA ABREU - DF024945

RELATÓRIO

Exmo. Sr. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - Relator:

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de fls. 825/828 (e-STJ) que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso da parte recorrente, sob o fundamento de ausência de negativa da prestação jurisdicional e incidência dos óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 desta Corte.

Nesta feita, a parte agravante sustenta a desnecessidade de análise do contexto fático-probatório dos autos e reproduz os argumentos de mérito do recurso especial de majoração do percentual a ser retido para 25% sobre o valor das parcelas pagas, pois a retenção de 10% não abarca os prejuízos advindos da ruptura contratual por culpa do promitente-comprador.

A parte agravada deixou transcorrer *in albis* o prazo das contrarrazões.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.068.171 - DF (2017/0055232-1)

VOTO

Exmo. Sr. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - Relator:

Cabe examinar, no presente agravo interno, tão somente a parte impugnada da decisão hostilizada, permanecendo incólumes os fundamentos não refutados pela parte agravante.

Em que pese a argumentação tecida nas razões recursais, não merece êxito a insurgência.

Como dito na decisão anteriormente, o col. Tribunal a *quo*, mediante nova análise do contexto fático-probatório dos autos, concluiu pela natureza abusiva da cláusula penal fixada no contrato de retenção, de 10% do valor pago pelo comprador, mais 2,3% do valor total do imóvel, e manteve o percentual de 10% sobre o valor pago pelo promitente-comprador, nos termos da sentença (fls. 546/547, e-STJ).

"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).

Quanto ao percentual da multa, a jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga, a exemplo dos seguintes precedentes:

*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA NA ORIGEM. CLÁUSULA INSTITUIDORA DE HIPOTECA DADA PELA CONSTRUTORA. SÚMULA Nº 308 DO STJ. DISTRATO. **RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS.** SÚMULA Nº 83 DO STJ. REQUISITOS. SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. AGRADO NÃO PROVIDO. (...)*

(AgRg no REsp 1.500.990/SP, Rel. Ministro **MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2016, DJe de 10/05/2016)

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*RESCISÃO. INADIMPLENTO DA RECORRIDA CONFESSADO. PERMANÊNCIA NO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO DA RECORRENTE. **RETENÇÃO DE 10% (DEZ POR CENTO)** DAS PARCELAS PAGAS. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL COM AS BENFEITORIAS REALIZADAS PELA RECORRIDA. EQUILÍBRIO ECONÔMICO E SUFICIÊNCIA DA INDENIZAÇÃO PELA OCUPAÇÃO INDEVIDA DO IMÓVEL. REVOLVIMENTO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 07/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

(AgInt no AREsp 605.144/SP, Rel. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/10/2016, DJe de 25/10/2016)

*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. AGRAVO NÃO PROVIDO. (...)*

(AgRg no AREsp 807.880/DF, Rel. Ministro **RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2016, DJe de 29/04/2016)

Dessa forma, em se tratando de resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do promitente-comprador, entendo que a retenção do percentual de 10% dos valores pagos à construtora não se distancia do admitido por esta Corte Superior, atraindo a aplicação da Súmula 83 do STJ.

Outrossim, não é possível, na via especial, a modificação das premissas lançadas no v. 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.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. MULTA CONTRATUAL. ONEROSIDADE EXCESSIVA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE PROVAS E DA RELAÇÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DESPROPORCIONALIDADE DO VALOR. REDUÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão estadual consignou que o valor avençado acarretou excessiva onerosidade ao promissário-comprador e o enriquecimento sem causa do promitente-vendedor. A revisão do julgado demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A jurisprudência consolidada neste Sodalício permite, quando verificada a onerosidade ao promissário-comprador, a possibilidade de redução da cláusula penal compensatória a patamar justo.

Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 996.306/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2017, DJe de 20/02/2017)

Tem-se, pois, que a agravante não deduz argumentação capaz de modificar a decisão ora agravada, que se mantém por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0055232-1 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.068.171 /
DF

Números Origem: 01612011220128070001 20120111612014 20120111612014AGS

PAUTA: 05/12/2017

JULGADO: 05/12/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SANTA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO ROQUE ANTONIO KHOURI - DF010671
RAFAEL KLIER DA SILVA OLIVEIRA - DF025172
GABRIELA CAVALCANTE BATISTA E OUTRO(S) - DF030016
AGRAVADO : RONEY INACIO ARAUJO
AGRAVADO : DANIELA MORAIS NICARETTA
ADVOGADOS : SEBASTIÃO ALVES PEREIRA NETO - DF016467
FERNANDO PEREIRA ABREU - DF024945

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SANTA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO ROQUE ANTONIO KHOURI - DF010671
RAFAEL KLIER DA SILVA OLIVEIRA - DF025172
GABRIELA CAVALCANTE BATISTA E OUTRO(S) - DF030016
AGRAVADO : RONEY INACIO ARAUJO
AGRAVADO : DANIELA MORAIS NICARETTA
ADVOGADOS : SEBASTIÃO ALVES PEREIRA NETO - DF016467
FERNANDO PEREIRA ABREU - DF024945

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 interno, nos termos do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

voto do Sr. Ministro Relator.

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