

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1053236 - DF
(2017/0027078-5)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : HESA 19 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVANTE : CONSTRUTORA SURYA LTDA
ADVOGADOS : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO -
DF033119
MARCUS VINÍCIUS FERNANDES BASTOS E
OUTRO(S) - DF050294
AGRAVADO : GILBERTO BATISTA DOS SANTOS
ADVOGADO : LEONARDO LISBOA NUNES E OUTRO(S) - DF025532

EMENTA

*AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL RETIDO QUE NÃO DESTOA DA JURISPRUDÊNCIA DESTE STJ. PARTICULARIDADES DO CASO. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ.
AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 12 de Novembro de 2018 (Data do Julgamento)

Ministro Paulo de Tarso Sanseverino
Relator

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.053.236 - DF
(2017/0027078-5)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : HESA 19 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVANTE : CONSTRUTORA SURYA LTDA
ADVOGADOS : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO - DF033119
MARCUS VINÍCIUS FERNANDES BASTOS E OUTRO(S) -
DF050294
AGRAVADO : GILBERTO BATISTA DOS SANTOS
ADVOGADO : LEONARDO LISBOA NUNES E OUTRO(S) - DF025532

RELATÓRIO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Trata-se de agravo interno interposto por HESA 19 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRA contra decisão de minha lavra, assim ementada (e-STJ, fl. 651):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL RETIDO QUE NÃO DESTOA DA JURISPRUDÊNCIA DESTES STJ. PARTICULARIDADES DO CASO. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO ESPECIAL.

Os agravantes alegam que o recurso especial não visa o revolvimento do acervo probatório dos autos, pois *"a questão é exclusivamente de direito e inerente unicamente à valoração da razoabilidade desse percentual, sendo desnecessários o reexame das provas produzidas e a interpretação de qualquer cláusula do contrato, a afastar a incidência dos Enunciados 5 e 7 da Súmula do STJ"* (e-STJ fls. 665/666).

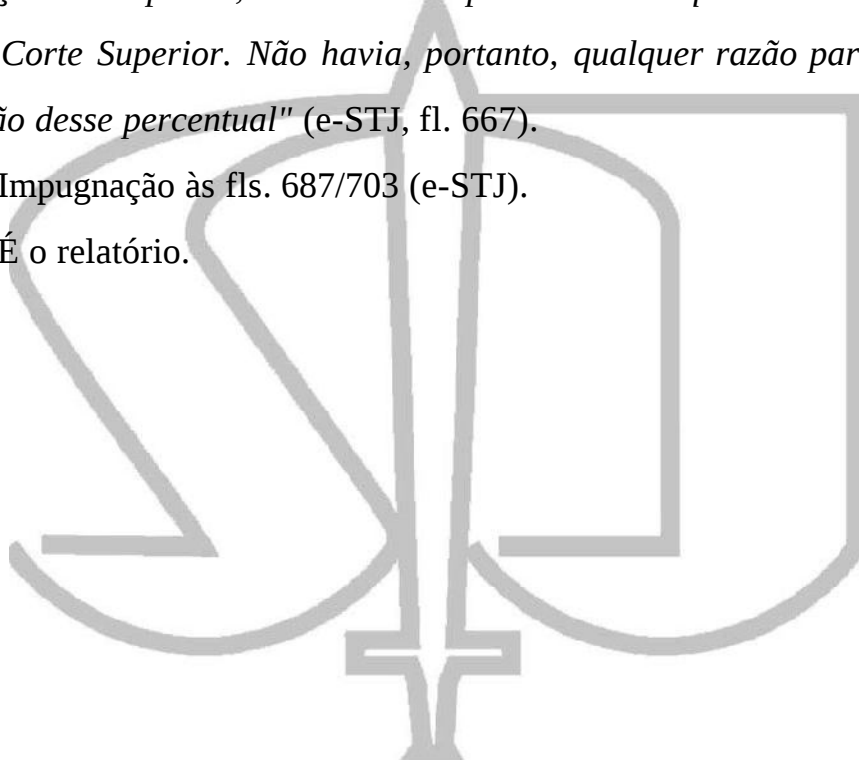
E continuam dizendo que pretendem, apenas, *"a correta valoração da razoabilidade do percentual de restituição estabelecido aleatoriamente pela Corte*

de origem, sem base em qualquer fato ou circunstância do caso concreto, que retirou por completo a função de desestimular a ruptura do contrato inerente a qualquer cláusula penal, revelando-se mais razoável seja esse percentual fixado em 20%, justo para ambas as partes" (e-STJ, fl. 666).

E que "conforme ficou incontroverso nos autos, a cláusula penal compensatória estava ajustada originalmente em 20% (vinte por cento) das prestações adimplidas, montante compatível com o que entende a jurisprudência dessa Corte Superior. Não havia, portanto, qualquer razão para que houvesse a redução desse percentual" (e-STJ, fl. 667).

Impugnação às fls. 687/703 (e-STJ).

É o relatório.



**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.053.236 - DF
(2017/0027078-5)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : HESA 19 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVANTE : CONSTRUTORA SURYA LTDA
ADVOGADOS : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO - DF033119
MARCUS VINÍCIUS FERNANDES BASTOS E OUTRO(S) -
DF050294
AGRAVADO : GILBERTO BATISTA DOS SANTOS
ADVOGADO : LEONARDO LISBOA NUNES E OUTRO(S) - DF025532

EMENTA

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE
IMÓVEL. PERCENTUAL RETIDO QUE NÃO DESTOA DA
JURISPRUDÊNCIA DESTE STJ. PARTICULARIDADES DO
CASO. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ.
AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes Colegas, o agravo interno não merece provimento.

Em que pese o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pela agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Em suas razões recursais, a parte agravante alegou que não houve pedido de reexame de provas, pois *"a questão é exclusivamente de direito e inerente unicamente à valoração da razoabilidade desse percentual, sendo desnecessários o reexame das provas produzidas e a interpretação de qualquer cláusula do contrato, a afastar a incidência dos Enunciados 5 e 7 da Súmula do STJ"* (e-STJ fls. 665/666).

Ocorre que o percentual do valor de retenção fixado pela origem não destoa dos parâmetros aceitos por este Superior Tribunal, pois a Corte *a quo* entendeu que *"no particular, importa notar que o percentual de 10% sobre o total pago pelo promissário comprador corresponde ao valor não atualizado de R\$ 22.279,97, que se afigura bastante para indenizar as requeridas por eventuais perdas e danos advindos da rescisão contratual"* (e-STJ fl. 489).

Dessa maneira, o acórdão recorrido está em sintonia com a jurisprudência do STJ, no ponto em que estabelece o percentual de 10%, das parcelas adimplidas, a ser retido, em favor da recorrente, destinados a compensar despesas administrativas, pois *"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% (dez por cento) e*

25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga" (AgInt no AREsp 1247150/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 10/09/2018).

Assim, rever o percentual fixado pela instância antecedente encontra óbice nas Súmulas n.º 5 e 7/STJ.

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO POR PARTE DO VENDEDOR. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. 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 da Corte e cujo reexame encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 791.197/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 24/11/2015, DJe 03/12/2015).

AGRAVOS REGIMENTAIS. RECURSOS ESPECIAIS. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. VALORES PAGOS. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. FUNDAMENTOS DOS NOVOS RECURSOS INSUFICIENTES PARA REFORMAR A DECISÃO AGRAVADA.

1. Rever as conclusões do acórdão recorrido, demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n.º 7/STJ.

2. Inexistência dos vícios tipificados no art. 535 do Código de Processo Civil a inquirar o acórdão embargado.

3. 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. [...]

5. AGRAVOS REGIMENTAIS DESPROVIDOS.

(AgRg no Ag no REsp 1.349.644/MG, de minha Relatoria,

TERCEIRA TURMA, julgado em 25/03/2014, DJe 31/03/2014).

Dessa forma, repise-se que alterar as conclusões do aresto impugnado demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial a teor do Enunciado n.º 7, da Súmula de Jurisprudência do STJ.

De mais a mais, é de se observar que *"a cláusula penal compensatória constitui pacto acessório, de natureza pessoal, por meio do qual os contratantes, com o objetivo de estimular o integral cumprimento da avença, determinam previamente uma penalidade a ser imposta àquele que der causa à inexecução, total ou parcial, do contrato. Funciona, ainda, como **fixação prévia de perdas e danos, que dispensa a comprovação de prejuízo pela parte inocente pelo inadimplemento contratual**"* (REsp 1617652/DF, Rel. Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, DJe 29/09/2017 - g. n.).

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.053.236 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2017/0027078-5

Número de Origem:

20140111510578AGS 01510570820148070001 00366205120148070001 20140111510578

Sessão Virtual de 06/11/2018 a 12/11/2018

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HESA 19 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

AGRAVANTE : CONSTRUTORA SURYA LTDA

ADVOGADOS : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO - DF033119

MARCUS VINÍCIUS FERNANDES BASTOS E OUTRO(S) - DF050294

AGRAVADO : GILBERTO BATISTA DOS SANTOS

ADVOGADO : LEONARDO LISBOA NUNES - DF025532

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HESA 19 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

AGRAVANTE : CONSTRUTORA SURYA LTDA

ADVOGADOS : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO - DF033119

MARCUS VINÍCIUS FERNANDES BASTOS E OUTRO(S) - DF050294

AGRAVADO : GILBERTO BATISTA DOS SANTOS

ADVOGADO : LEONARDO LISBOA NUNES E OUTRO(S) - DF025532

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 13 de Novembro de 2018