



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.142.957 - DF (2017/0183950-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : VILLA MATEUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : LUCAS MESQUITA DE MOURA MAGALHÃES - DF025999
DANILO DE VELLASCO VILLELA - DF043387
AGRAVADO : ANDRE LUIS MONTEZ AUGUSTO
ADVOGADO : RICARDO REZENDE BORGES - GO025942

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL – AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. A discussão acerca do percentual de retenção de parte das prestações pagas em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador demanda reenfrentamento dos fatos da causa, bem assim a interpretação das cláusulas do respectivo contrato, o que encontra obstáculo nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do STJ. Precedentes.

2. A incidência da Súmula 7/STJ sobre o tema objeto da suposta divergência impede o conhecimento do recurso lastreado na alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal ante a inexistência de similitude fática. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 14 de agosto de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.142.957 - DF (2017/0183950-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : VILLA MATEUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : LUCAS MESQUITA DE MOURA MAGALHÃES - DF025999
DANILO DE VELLASCO VILLELA - DF043387
AGRAVADO : ANDRE LUIS MONTEZ AUGUSTO
ADVOGADO : RICARDO REZENDE BORGES - GO025942

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI: Cuida-se de agravo interno interposto por VILLA MATEUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A em face de decisão monocrática da lavra deste signatário que negou provimento ao agravo em recurso especial (art. 1.042 do CPC/15).

O aludido apelo extremo, fundado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal, assim ementado (e-STJ, fl. 270):

Contrato de compra e venda de imóvel em construção. Desistência. Comissão de corretagem. Prescrição. Litigância de má-fé não caracterizada.

1 - A pretensão de ressarcimento de comissão de corretagem paga pelo comprador de imóvel à construtora, com fundamento em enriquecimento sem causa, prescreve em três anos (CC, art. 206, § 3º, IV).

2 - Em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por desistência do adquirente, é abusiva a retenção, a título de despesas administrativas, de percentual equivalente a 20% do valor pago pelo comprador.

3 - A litigância de má-fé, que não se presume, pressupõe má conduta processual, com o propósito evidente de prejudicar. A conduta do litigante de má-fé, ao lado do elemento subjetivo - dolo ou culpa grave -, pressupõe ainda o elemento objetivo, consistente no prejuízo causado à outra parte.

4 - Apelação do autor e ré provida em parte.

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 284-303), a parte agravante, apontou ofensa aos arts. 413 do Código Civil e 51, II e III, do Código de Defesa do Consumidor, além de dissídio jurisprudencial. Insurgiu-se, em síntese, contra a decisão que reduziu a pena rescisória de 20% para 10% dos valores pagos a título de despesas administrativas, em decorrência de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, pleiteando a sua majoração para 25%.

Contrarrazões às fls. 337-343 (e-STJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em razão do juízo prévio negativo de admissibilidade do apelo extremo, a insurgente interpôs o agravo do artigo 1.042 do CPC/15, o qual foi negado provimento ante a aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

No presente agravo interno (e-STJ, fls. 374-381), a ora agravante reitera os mesmos fundamentos lançados nas razões do apelo extremo, impugnando de forma genérica a aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Requer, por fim, a reconsideração da decisão monocrática ou sua reforma pelo Colegiado.

Sem impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.142.957 - DF (2017/0183950-7)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL – AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. A discussão acerca do percentual de retenção de parte das prestações pagas em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador demanda reenfrentamento dos fatos da causa, bem assim a interpretação das cláusulas do respectivo contrato, o que encontra obstáculo nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do STJ. Precedentes.

2. A incidência da Súmula 7/STJ sobre o tema objeto da suposta divergência impede o conhecimento do recurso lastreado na alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal ante a inexistência de similitude fática. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte agravante são incapazes de infirmar a decisão impugnada, a qual merece ser mantida, por seus próprios fundamentos

1. A recorrente pretende ver majorado o percentual da multa contratual pela rescisão antecipada do contrato para 25% dos valores pagos pela parte recorrida.

Sobre o tema, o Tribunal de origem, com base nas peculiaridades do caso concreto, entendeu pela necessidade de redução da multa para 10% dos valores pagos em atenção ao princípio da razoabilidade, pronunciando-se nestes termos (e-STJ, fls. 275-277):

No caso de rescisão do contrato por iniciativa do comprador, é lícita a retenção de parte dos valores pagos para ressarcimento das despesas decorrentes do empreendimento, a título de cláusula penal.

A cláusula 8.2 do contrato assim estipula (f. 41):

"8.2 Rescindido o presente contrato ou, então, sendo distratado, antes de entrega das chaves, 25% (vinte e cinco por cento) do valor atualizado que estiver efetivamente pago pelos compradores para aquisição da unidade imobiliária objeto deste, ficará como pagamento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ou ressarcimento das despesas ocorridas e em hipótese alguma será restituído aos compradores. A restituição do saldo remanescente se houver, em favor dos compradores, será efetuada em 05 (cinco) parcelas sucessivas, obedecendo também o reajuste aplicado quando do seu pagamento, com vencimentos mensais e consecutivos sendo o primeiro 30 (trinta) dias após a rescisão ou resilição ou resolução ou distrato."

Entretanto, o percentual da cláusula penal há que ser razoável.

O art. 413 do Código Civil autoriza que a penalidade seja reduzida equitativamente pelo juiz se o valor for manifestamente excessivo, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio.

Segundo o c. STJ, "acha-se o juiz autorizado a reduzir a cláusula penal (perda total das prestações pagas) a patamar justo, com finalidade de evitar o locupletamento indevido de qualquer das partes" (STJ, REsp 134636, Rel. Min. Barros Monteiro, j. 27.5.03, in Código Civil comentado, coord. Ministro César Peluso, 5ª Ed., Barueri, SP: Manole, 2011, p. 472).

O preço total da venda do imóvel, estabelecido no contrato, foi de R\$ 472.597,60 e R\$ 489.312,17 pela unidade 401 (f. 62) e 403 (f. 64), respectivamente. Foi pago pelo autor R\$ 73.624,32 (f. 27) e R\$ 161.058,48 (f. 126/8), quando da rescisão dos contratos em 19.4.13 (fls. 34/5) e 15.5.14 (fls. 32/4), pelas unidades 401 e 403, respectivamente.

Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, 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 (súmula 543 do STJ).

Cláusula penal que prevê a retenção de 20% sobre o valor pago pelo promitente comprador estipula obrigação iníqua. Deve ser anulada para evitar enriquecimento sem causa.

A retenção de 10% dos valores pagos é suficiente para cobrir eventuais prejuízos advindos" do desfazimento do negócio.

Ademais, a construtora poderá renegociar o imóvel, reduzindo possíveis prejuízos.

Desta feita, correta a deliberação monocrática ao vetar o trâmite do especial por incidência da Súmula n. 7 à espécie, uma vez que a decisão pela redução do percentual da multa rescisória partiu da análise do acervo fático-probatório dos autos, bem como da interpretação das cláusulas contratuais, cujo reexame é vedado pelas Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

Nessa direção, os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO PARCIAL. CABIMENTO. PERCENTUAL RETIDO. ALTERAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. "A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados" (AgInt no AREsp n. 725.986/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/6/2017, DJe 29/6/2017).

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem análise de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. O Tribunal de origem analisou o contrato e as demais provas contidas no processo para concluir que o percentual aplicado pela agravante, para a retenção parcial da quantia paga pelo consumidor, era abusivo. Alterar esse entendimento demandaria reexame do conjunto probatório do feito, vedado em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no RESp 1692346/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2018, DJe 26/04/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE 10% (DEZ POR CENTO).

PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. ALTERAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), de acordo com as circunstâncias do caso concreto. 3. A modificação do percentual fixado na origem demanda interpretação de cláusula contratual e reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no RESp 1688214/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/03/2018, DJe 12/03/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 1.042 DO NCPC) - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECURSO.

INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. Não se configura a violação ao art. 1.042 do NCPC, quando o Tribunal local pronuncia-se de forma fundamentada sobre as questões postas para análise, ainda que contrariamente aos interesses da parte recorrente.

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.

1.1. Na hipótese, a discussão acerca do percentual de retenção



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aplicado no caso (10%) 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.

2. A aplicação da Súmula 7 também impede o exame de dissídio jurisprudencial, porquanto ausente a similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas ditos divergentes.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 994.698/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2018, DJe 07/03/2018)

2. Ainda sobre o tema, alega a recorrente a existência de dissídio jurisprudencial. Cabe salientar, todavia, que a incidência da Súmula 7/STJ sobre o tema objeto da suposta divergência impede o conhecimento do recurso lastreado na alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal ante a inexistência de similitude fática.

A propósito:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. AÇÃO DEMARCATÓRIA. INICIAL INDEFERIDA. APELO RARO. VIOLAÇÃO DO ART. 335 DO CPC/73. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211 DO STJ. OFENSA AOS ARTS. 130 E 402, AMBOS DO CPC/73. PRODUÇÃO DE PROVA ORAL E PERICIAL. INDEFERIMENTO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. REFORMA DO JULGADO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO.

(...)

4. Não é possível o conhecimento do recurso especial interposto pela divergência jurisprudencial na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula nº 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional. Precedente: AgRg no Ag 1.276.510/SP, Rel. Ministro PAULO FURTADO (Desembargador Convocado do TJ/BA, DJe 30/6/2010.

5. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 650.702/SC, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/08/2016, DJe 09/08/2016)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. ALEGAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE CONTRATO VERBAL DE LOCAÇÃO. NÃO COMPROVAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. AGRAVO IMPROVIDO.

(...)

2. A incidência da Súmula 7 do STJ é óbice também para a análise do dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional. Precedentes.

3. Agravo regimental improvido.

(AgRg no AREsp 834.644/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TURMA, julgado em 17/03/2016, DJe 12/04/2016)

3. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0183950-7 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.142.957 /
DF

Números Origem: 00277170920148070007 201407018207237 20140710277176 20140710277176AGS
201507022459847 201507023280903

PAUTA: 14/08/2018

JULGADO: 14/08/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. PAULO EDUARDO BUENO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VILLA MATEUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : LUCAS MESQUITA DE MOURA MAGALHÃES - DF025999
DANILO DE VELLASCO VILLELA - DF043387
AGRAVADO : ANDRE LUIS MONTEZ AUGUSTO
ADVOGADO : RICARDO REZENDE BORGES - GO025942

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Títulos de Crédito - Cheque

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VILLA MATEUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : LUCAS MESQUITA DE MOURA MAGALHÃES - DF025999
DANILO DE VELLASCO VILLELA - DF043387
AGRAVADO : ANDRE LUIS MONTEZ AUGUSTO
ADVOGADO : RICARDO REZENDE BORGES - GO025942

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 voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.