



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.101.697 - AM
(2017/0111816-7)**

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
AGRAVANTE : JARDIM DE FLORES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADOS : KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467
CAROLINA RIBEIRO BOTELHO - AM005963
RENNALT LESSA DE FREITAS - AM008020
RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009169
ANA BEATRIZ DA SILVA OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009372
AGRAVADO : ISAAC BENTES DE SIQUEIRA CAVALCANTI
AGRAVADO : SHEILA DE SOUZA LIRA CAVALCANTI
ADVOGADOS : JEÚ LINHARES BENTES JUNIOR - AM007424
NADYNNY NOGUEIRA DE SOUZA - AM008472

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1022 E 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO - PROBATÓRIO DOS AUTOS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Observa-se que não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação dos artigos 1022 e 489, II e III, do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

2. O Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, e interpretação de cláusulas contratuais, concluiu que: i) o percentual de retenção dos valores pagos, estipulado no contrato entabulado entre as partes, é exorbitante, e ensejaria enriquecimento sem causa do promitente - vendedor; ii) não é devida a comissão de corretagem, uma vez que o negócio jurídico firmou-se por iniciativa exclusiva do promitente-comprador, sem qualquer aproximação útil do corretor. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido não é possível, em sede de recurso especial, pois demandaria, necessariamente, reexame de fatos, provas, e cláusulas contratuais, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 14 de novembro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.101.697 - AM
(2017/0111816-7)**

AGRAVANTE : JARDIM DE FLORES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADOS : KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467
CAROLINA RIBEIRO BOTELHO - AM005963
RENNALT LESSA DE FREITAS - AM008020
RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009169
ANA BEATRIZ DA SILVA OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009372
AGRAVADO : ISAAC BENTES DE SIQUEIRA CAVALCANTI
AGRAVADO : SHEILA DE SOUZA LIRA CAVALCANTI
ADVOGADOS : JEÚ LINHARES BENTES JUNIOR - AM007424
NADYNNY NOGUEIRA DE SOUZA - AM008472

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo interno interposto por JARDIM DAS FLORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face de decisão deste Relator de fls. 506-509, que negou provimento ao seu agravo em recurso especial, em razão da incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, devido a impossibilidade de reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

Nas razões recursais, a parte agravante repisa os argumentos trazidos no recurso especial, e ainda sustenta: " Não pretende a Agravante o reexame das documentações, dos fatos, ou ainda, de qualquer cláusula contratual, mas tão somente a omissão dos Julgadores a quo em analisar a documentação relacionada à comissão de corretagem, realizado pela Agravante, e a condenação para que a Agravante devolva esse valor ao Agravado, gerando assim claro e evidente enriquecimento ilícito."

Requer o conhecimento e provimento do presente agravo interno.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.101.697 - AM
(2017/0111816-7)**

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : JARDIM DE FLORES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADOS : KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467
CAROLINA RIBEIRO BOTELHO - AM005963
RENNALT LESSA DE FREITAS - AM008020
RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009169
ANA BEATRIZ DA SILVA OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009372
AGRAVADO : ISAAC BENTES DE SIQUEIRA CAVALCANTI
AGRAVADO : SHEILA DE SOUZA LIRA CAVALCANTI
ADVOGADOS : JEÚ LINHARES BENTES JUNIOR - AM007424
NADYNNY NOGUEIRA DE SOUZA - AM008472

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1022 E 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO - PROBATÓRIO DOS AUTOS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Observa-se que não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação dos artigos 1022 e 489, II e III, do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

2. O Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, e interpretação de cláusulas contratuais, concluiu que: i) o percentual de retenção dos valores pagos, estipulado no contrato entabulado entre as partes, é exorbitante, e ensejaria enriquecimento sem causa do promitente - vendedor; ii) não é devida a comissão de corretagem, uma vez que o negócio jurídico firmou-se por iniciativa exclusiva do promitente-comprador, sem qualquer aproximação útil do corretor. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido não é possível, em sede de recurso especial, pois demandaria, necessariamente, reexame de fatos, provas, e cláusulas contratuais, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

VOTO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Conforme consignado na decisão monocrática de minha Relatoria (fls. 506-509): O Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, e interpretação de cláusulas contratuais, concluiu que: i) o percentual de retenção dos valores pagos, estipulado no contrato entabulado entre as partes, é exorbitante, e ensejaria enriquecimento sem causa do promitente - vendedor; ii) não é devida a comissão de corretagem, uma vez que o negócio jurídico firmou-se por iniciativa exclusiva do promitente-comprador, sem qualquer aproximação útil do corretor.

Dessa forma, conforme asseverei na decisão agravada, alterar o entendimento do acórdão recorrido não é possível, em sede de recurso especial, pois demandaria, necessariamente, reexame de fatos, provas, e cláusulas contratuais, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DESCONSTITUTIVA c/c PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO, MANTENDO HÍGIDA A NEGATIVA DE SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA RÉ.

1. Inexistência da alegada violação ao art. 535 do CPC/73, pois não se verifica omissão, obscuridade ou contradição no acórdão recorrido, capaz de tornar nula a decisão impugnada no especial, tendo em vista que a Corte de origem apreciou a demanda de modo suficiente, havendo se pronunciado acerca de todas as questões relevantes à correta solução da controvérsia.

2. 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, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados.

Desse modo, a discussão acerca do percentual de retenção, no caso, pressupõe o reexame 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.

3. Em suas razões recursais, o recorrente limitou-se a apontar a impropriedade de sua condenação à devolução dos valores pagos a título de taxa condominial e de decoração, sem, contudo, indicar o dispositivo legal que teria sido violado, acarretando a deficiência da fundamentação do apelo, circunstância esta que atrai a aplicação analógica da Súmula 284 do STF.

4. "A apreciação, na hipótese, do quantitativo em que as partes saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, e a fixação do respectivo quantum demandam a incursão no suporte fático-probatório dos autos, esbarrando no óbice da Súmula 7 deste Sodalício". (AgRg no AREsp 562.130/ES, Rel. Min. RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJe 13/04/2016) 5.

Agravo interno desprovido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(AgInt no AREsp 725.986/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/06/2017, DJe 29/06/2017)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. INICIATIVA DA COMPRADORA. 10% O PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULAS 7 e 83 DO STJ. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SÚMULA 284 DO STJ. REDUÇÃO DO QUANTUM. VALOR RAZOÁVEL. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A revisão do percentual de retenção do percentual de retenção dos valores pela rescisão do compromisso de compra e venda constitui questões eminentemente fáticas. O acolhimento da pretensão recursal, nesse ponto, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

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.

3. A alteração da indenização por dano moral apenas é possível quando o quantum arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe examinar a justiça do valor fixado na indenização, uma vez que tal análise demanda incursão à seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1062082/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/05/2017, DJe 23/05/2017)

3. Por fim, observa-se que não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação dos artigos 1022 e 489, II e III, do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

4. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0111816-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AgInt no
AREsp 1.101.697 /
AM**

Números Origem: 00011945720178040000 00028611520168040000 00049657720168040000
06214131020158040001 11945720178040000 28611520168040000
49657720168040000 6214131020158040001

PAUTA: 14/11/2017

JULGADO: 14/11/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTONIO MOSCOGLIATO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JARDIM DE FLORES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADOS : KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467
CAROLINA RIBEIRO BOTELHO - AM005963
RENNALT LESSA DE FREITAS - AM008020
RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009169
ANA BEATRIZ DA SILVA OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009372
AGRAVADO : ISAAC BENTES DE SIQUEIRA CAVALCANTI
AGRAVADO : SHEILA DE SOUZA LIRA CAVALCANTI
ADVOGADOS : JEÚ LINHARES BENTES JUNIOR - AM007424
NADYNNY NOGUEIRA DE SOUZA - AM008472

ASSUNTO: DIREITO DO CONSUMIDOR - Responsabilidade do Fornecedor - Rescisão do contrato e
devolução do dinheiro

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JARDIM DE FLORES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADOS : KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467
CAROLINA RIBEIRO BOTELHO - AM005963
RENNALT LESSA DE FREITAS - AM008020
RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009169
ANA BEATRIZ DA SILVA OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009372
AGRAVADO : ISAAC BENTES DE SIQUEIRA CAVALCANTI
AGRAVADO : SHEILA DE SOUZA LIRA CAVALCANTI
ADVOGADOS : JEÚ LINHARES BENTES JUNIOR - AM007424
NADYNNY NOGUEIRA DE SOUZA - AM008472



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.