



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 730.520 - DF (2015/0144281-9)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : YESKA HERMANO TAVARES DE BRITO
AGRAVANTE : ROGER RICARDO RUKAT DE AZEVEDO
ADVOGADO : ATHANASIOS GEORGIOS FLESSAS
AGRAVADO : ESSA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS S/A
ADVOGADO : SEBASTIÃO ALVES PEREIRA NETO E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRADO REGIMENTAL. AGRADO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CABIMENTO. RETENÇÃO DE 25% EM BENEFÍCIO DO VENDEDOR. SÚMULA 83/STJ. AGRADO NÃO PROVIDO.

1. O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção é no sentido de ser possível a rescisão do compromisso de compra e venda, por parte do promitente comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual.

2. Nesse caso, o distrato rende ao promissário comprador o direito de restituição das parcelas pagas, mas não na sua totalidade, sendo devida a retenção de percentual razoável a título de indenização, entendido como tal 25% do valor pago. Precedentes.

3. Agrado regimental não provido.

ACÓRDÃO

, por unanimidade, negar provimento ao agrado regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 25 de agosto de 2015(Data do Julgamento).

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 730.520 - DF (2015/0144281-9)

AGRAVANTE : YESKA HERMANO TAVARES DE BRITO
AGRAVANTE : ROGER RICARDO RUKAT DE AZEVEDO
ADVOGADO : ATHANASIOS GEORGIOS FLESSAS
AGRAVADO : ESSA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS S/A
ADVOGADO : SEBASTIÃO ALVES PEREIRA NETO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo regimental interposto por YESKA HERMANO TAVARES DE BRITO e outro contra decisão que conheceu do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial manejado pela parte adversa, ESSA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS S/A , uma vez que de acordo com a jurisprudência desta Corte (Súmula 83/STJ), em caso de rescisão do contrato de compra e venda de imóvel motivada por inadimplência do comprador, o percentual de retenção das parcelas pagas deve ser de 25%.

Inconformados, os recorrentes interpõem agravo regimental, argumentando que *"... em várias decisões unânimes, até mesmo da 4ª Turma, firmou-se entendimento de que não é possível a revisão do percentual de retenção das parcelas pagas, eis que demandaria o reexame de fatos e provas, expressamente vedado pela Enunciado n. 7. (...) Ainda que assim não fosse, o que se admite a título de argumentação, não haveria que se falar em entendimento consagrado no âmbito deste C. STJ, no sentido de que o percentual de retenção deva ser de 25%, ao contrário dos 10% fixados na instância inferior. Ora, é do próprio entendimento deste C. STJ, estimar que a retenção deva se situar entre 10% e 25%, cabendo ao tribunal de origem, quando do exame dos fatos e provas, a fixação deste percentual, o que foi feito adequadamente neste caso, pois não houve qualquer extrapolação que justificasse a própria apreciação do apelo neste particular (Enunciado n. 7)." (fls. 673/676).*

Outrossim, acreditam que a alteração da verba honorária a partir do provimento do recurso, importou em deferimento de pedido não formulado pela parte adversa, em descompasso com os arts. 128 e 460 do CPC.

Por fim, asseveram que os recorridos foram sucumbentes na maior parte do pedido, devendo arcar com a integralidade dos ônus sucumbenciais.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 730.520 - DF (2015/0144281-9)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : YESKA HERMANO TAVARES DE BRITO
AGRAVANTE : ROGER RICARDO RUKAT DE AZEVEDO
ADVOGADO : ATHANASIOS GEORGIOS FLESSAS
AGRAVADO : ESSA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS S/A
ADVOGADO : SEBASTIÃO ALVES PEREIRA NETO E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CABIMENTO. RETENÇÃO DE 25% EM BENEFÍCIO DO VENDEDOR. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção é no sentido de ser possível a rescisão do compromisso de compra e venda, por parte do promitente comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual.
2. Nesse caso, o distrato rende ao promissário comprador o direito de restituição das parcelas pagas, mas não na sua totalidade, sendo devida a retenção de percentual razoável a título de indenização, entendido como tal 25% do valor pago. Precedentes.
3. Agravo regimental não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A irresignação não prospera.

O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção é no sentido de ser possível a rescisão do compromisso de compra e venda, por parte do promitente comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual.

Nesse sentido:

PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESILIÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. RESTITUIÇÃO.

- 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.

Embargos de divergência conhecidos e recebidos, em parte.

(EREsp 59870/SP, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, SEGUNDA SEÇÃO,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

julgado em 10/04/2002, DJ 09/12/2002 p. 281)

Nesse caso, o distrato rende ao promissário comprador o direito de restituição das parcelas pagas, mas não na sua totalidade.

Isso porque, nos termos da jurisprudência cristalizada da Corte, é direito do promitente comprador a restituição dos valores pagos ao promitente vendedor, sendo devida a retenção de percentual razoável a título de indenização, entendido como tal 25% do valor pago.

CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA. AÇÃO PRETENDENDO A RESCISÃO E RESTITUIÇÃO DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS. RETENÇÃO PARCIAL EM FAVOR DA VENDEDORA, COMO RESSARCIMENTO DE DESPESAS. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ARTS. 51, II, 53 E 54. CÓDIGO CIVIL, ART. 924. MULTA PROCRASTINATÓRIA APLICADA NO TRIBUNAL DE ORIGEM. SÚMULA N. 98-STJ. INCIDÊNCIA.

I. A C. 2ª Seção do STJ, em posição adotada por maioria, admite a possibilidade de resilição do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel (REsp n. 59.870/SP, Rel. Min. Barros Monteiro, por maioria, DJU de 09.12.2002).

II. O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade.

Fixação de percentual de retenção.

[...]

(REsp 188.951/DF, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 04/09/2003, DJ 06/10/2003 p. 273)

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA. POSSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO DE 25% A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO.

1. O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção é no sentido de ser possível a resilição do compromisso de compra e venda, por parte do promitente comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual.

2. É direito do consumidor, nos termos da jurisprudência cristalizada da Corte, a restituição dos valores pagos ao promitente vendedor, sendo devida a retenção de percentual razoável a título de indenização, o qual ora se fixa em 25% do valor pago.

3. Recurso especial provido.

(REsp 702.787/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/06/2010, DJe 08/06/2010)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CABIMENTO. RETENÇÃO DE 25% EM BENEFÍCIO DO VENDEDOR. ALUGUÉIS PELO USO DO IMÓVEL. TERMO A



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

QUO. SÚMULA 7.

1. O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção é no sentido de ser possível a resilição do compromisso de compra e venda, por parte do promitente comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual.

2. **Nesse caso, o distrato rende ao promissário comprador o direito de restituição das parcelas pagas, mas não na sua totalidade, sendo devida a retenção de percentual razoável a título de indenização, entendido como tal 25% do valor pago.**

3. O acórdão entendeu que os recorridos foram constituídos em mora somente com a notificação extrajudicial, termo a partir do qual foram fixados os aluguéis pelo uso do imóvel, por isso tal conclusão não se desfaz sem o reexame de provas. Incidência da Súmula 7.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, parcialmente provido.

(REsp 838.516/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2011, DJe 26/05/2011)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA DOS PROMITENTES COMPRADORES. CLÁUSULA PENAL. PERDA DA TOTALIDADE DAS PRESTAÇÕES PAGAS. DESPROPORCIONALIDADE. CONTRATO ANTERIOR À VIGÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA DO ART. 924 DO CÓDIGO CIVIL/1916. POSSIBILIDADE.

I - Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor a contrato celebrado antes da sua vigência.

II - Possibilidade de o juiz, com fundamento na regra do art. 924 do Código Civil/1916, reduzir a pena convencional estatuída a um patamar razoável, mormente quando se verifica a perda de todas parcelas pagas.

III - Limitação da retenção das parcelas pagas ao percentual de 25% (vinte e cinco), em favor da promitente vendedora.

IV - Precedentes específicos, em casos similares, deste Superior Tribunal de Justiça III. AGRAVO REGIMENTAL PROVIDO

(AgRg no REsp 479.914/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/10/2010, DJe 15/10/2010)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PEDIDO DE RECONHECIMENTO DE LEGALIDADE DE CLÁUSULA EM APELAÇÃO SEM QUE A QUESTÃO TENHA SIDO APRESENTADA EM RECONVENÇÃO. POSSIBILIDADE. QUESTÃO DEDUZIDA COM MESMO EFEITO PRÁTICO EM CONTESTAÇÃO. INEXECUÇÃO DO CONTRATO. CONFUSÃO ENTRE ARRAS E CLÁUSULA PENAL. AFASTAMENTO DAS ARRAS. CLÁUSULA PENAL. BASE DE CÁLCULO. MULTA CONTRATUAL. NECESSIDADE DE MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL A SER RETIDO PELO PROMITENTE VENDEDOR.

[...]

III - 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,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

onerando demasiadamente o devedor.

IV - Em caso de rescisão 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.

V - Majoração desse percentual de 10% para 25% das prestações pagas que se impõe, em consonância com a jurisprudência do Tribunal.

Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 907.856/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/06/2008, DJe 01/07/2008)

No caso, foi determinada a retenção de 10% dos valores pagos, o que, como dito, não se coaduna com o entendimento deste Sodalício, pois de acordo com a fundamentação expendida, a retenção deve ser de 25% sobre o valor das parcelas pagas, porquanto nesse valor encontram-se incluídos todos os prejuízos da empresa recorrida.

3. Outrossim, a necessidade de readequação da verba honorária consignada na decisão agravada, ao invés de importar em decisão *extra petita*, como querem fazer crer os recorrentes, consiste, na verdade, em dever processual do relator em decorrência do provimento alcançado ao recurso especial. Como é cediço, o acolhimento, ainda que parcial, do apelo impõe o reequilíbrio *ex officio* da sucumbência na proporção em que vencidas as partes.

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0144281-9 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 730.520 / DF**

Números Origem: 00157221720148070001 1270 20140110157228 20140110157228AGS 5499

EM MESA

JULGADO: 25/08/2015

Relator

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

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ESSA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS S/A
ADVOGADO : SEBASTIÃO ALVES PEREIRA NETO E OUTRO(S)
AGRAVADO : YESKA HERMANO TAVARES DE BRITO
AGRAVADO : ROGER RICARDO RUKAT DE AZEVEDO
ADVOGADO : ATHANASIOS GEORGIOS FLESSAS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Adimplemento e Extinção - Pagamento em Consignação

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : YESKA HERMANO TAVARES DE BRITO
AGRAVANTE : ROGER RICARDO RUKAT DE AZEVEDO
ADVOGADO : ATHANASIOS GEORGIOS FLESSAS
AGRAVADO : ESSA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS S/A
ADVOGADO : SEBASTIÃO ALVES PEREIRA NETO 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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.