

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1813490 - SP (2019/0129572-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : YUNY STAN PROJETO IMOBILIARIO I S.A
ADVOGADOS : LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594
F?BIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721
AGRAVADO : FERNANDO PEREIRA DE MATOS
ADVOGADO : GUILHERME SANTOS DE MATOS E OUTRO(S) -
SP351562

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. DESISTÊNCIA PELO COMPRADOR. PERCENTUAL. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 568/STJ. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. TERMO INICIAL DOS JUROS. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO.

1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas.
2. A atual jurisprudência do STJ define que, em caso de rescisão de compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, é possível ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos.
3. A análise da razoabilidade do percentual fixado pelo Tribunal de origem entre os parâmetros estabelecidos pelo STJ, encontra óbice na Súmula 7 do STJ.
4. Agravo interno em agravo em recurso especial desprovido.

AC?RD?O

Vistos e relatados estes autos em que s?o partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justi??a, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas B??as Cueva, Marco Aur??lio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Bras?lia, 26 de agosto de 2019 (Data do Julgamento)

Ministra Nancy Andrighi

Superior Tribunal de Justiça

Relatora



AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.813.490 - SP (2019/0129572-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : YUNY STAN PROJETO IMOBILIARIO I S.A
ADVOGADOS : LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594
FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721
AGRAVADO : FERNANDO PEREIRA DE MATOS
ADVOGADO : GUILHERME SANTOS DE MATOS E OUTRO(S) - SP351562

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator): Cuida-se de recurso especial interposto por YUNY STAN PROJETO IMOBILIARIO S/A fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 10/01/2019.

Concluso ao gabinete em: 24/05/2019.

Ação: rescisão contratual cumulada com devolução de valores ajuizada por FERNANDO PEREIRA DE MATOS em desfavor de YUNY STAN PROJETO IMOBILIARIO S/A..

Sentença: julgou parcialmente procedente para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes e, consequentemente, condenar a agravante a restituir ao agravado (autor da ação) o equivalente a 70% do valor pago.

Embargos de declaração: opostos pelo pela agravante, foram rejeitados.

Acórdão: deu provimento à apelação do recorrido, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO Ação de Rescisão Contratual cumulada com Restituição de Quantias Pagas - Instrumento Particular de Compra e Venda Pleito ajuizado pelo comprador sob a alegação de que não mais possui condições de manter o contrato - Pretensão de rescisão contratual e devolução de 90% do valor pago - Sentença de parcial procedência Inconformismo do autor, insurgindo-se contra a aplicação da cláusula penal

compensatória - Cabimento - Manifesta abusividade da cláusula resolutiva - A retenção de 10% (dez por cento) do valor pago é suficiente para atender a compensação das despesas efetuadas pela ré Recurso provido. (e-STJ, fl. 235)

Embargos de declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: sustenta, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 421 do Código Civil, 1º, § 2º da Lei 6.899/81 e 85, § 2º, do CPC/2015, sob o fundamento de que: (a) a retenção em favor da agravante deve ser a firmada em primeiro grau, porquanto prevista contratualmente; (b) o termo inicial para a incidência da correção monetária deve ser a data do ajuizamento da ação e não, como decidiu o TJ/SP, a partir de cada desembolso; (c) na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda por simples desistência do adquirente, os juros de mora devem incidir apenas a partir do trânsito em julgado (d) a fixação dos honorários advocatícios em 15% sobre o valor da condenação mostra-se exarcebada.

Decisão monocrática: conheceu em parte do recurso especial e, na extensão, deu-lhe provimento. Eis a ementa do julgado:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. DESISTÊNCIA PELO COMPRADOR. PERCENTUAL. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 568/STJ. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. TERMO INICIAL DOS JUROS. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO.

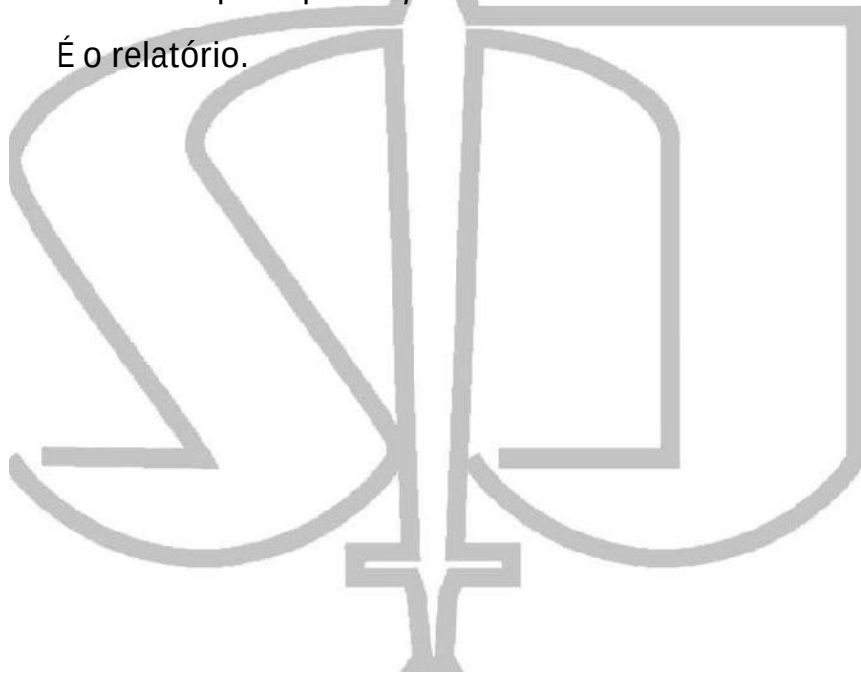
1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas.
2. A atual jurisprudência do STJ define que, em caso de rescisão de compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, é possível ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos.
3. A análise da razoabilidade do percentual fixado pelo Tribunal de origem entre os parâmetros estabelecidos pelo STJ, encontra óbice na Súmula 7 do STJ.
4. Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeito de restituição, incide a partir de cada desembolso.
5. A Segunda Seção do STJ firmou o entendimento de que o termo inicial dos juros de mora, na hipótese de devolução de valores

decorrente de resolução de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador, é a data do trânsito em julgado da decisão.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido. (e-STJ, fl. 343).

Agravo interno: aduz que, contrariamente ao firmado na decisão recorrida, não há necessidade de revolvimento da matéria fático-probatória para acolher a pretensão referente ao percentual de retenção dos valores pagos. Pugna, no ponto, pela incidência do percentual fixado no contrato, qual seja: 30%, sob pena de ofensa ao princípio do *pacta sunt servanda*.

É o relatório.



AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.813.490 - SP (2019/0129572-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : YUNY STAN PROJETO IMOBILIARIO I S.A
ADVOGADOS : LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594
FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721
AGRAVADO : FERNANDO PEREIRA DE MATOS
ADVOGADO : GUILHERME SANTOS DE MATOS E OUTRO(S) - SP351562

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. DESISTÊNCIA PELO COMPRADOR. PERCENTUAL. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 568/STJ. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. TERMO INICIAL DOS JUROS. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO.

1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas.
2. A atual jurisprudência do STJ define que, em caso de rescisão de compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, é possível ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos.
3. A análise da razoabilidade do percentual fixado pelo Tribunal de origem entre os parâmetros estabelecidos pelo STJ, encontra óbice na Súmula 7 do STJ.
4. Agravo interno em agravo em recurso especial desprovido.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.813.490 - SP (2019/0129572-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : YUNY STAN PROJETO IMOBILIARIO I S.A
ADVOGADOS : LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594
FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721
AGRAVADO : FERNANDO PEREIRA DE MATOS
ADVOGADO : GUILHERME SANTOS DE MATOS E OUTRO(S) - SP351562

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator): Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão impugnada.

A decisão agravada deu parcial provimento ao recurso recurso especial, sendo certo que, quanto a insurgência ora apresentada, aplicou-se o óbice constante da Súmula 7/STJ.

De início, impende consignar que, quanto ao tema, a jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa ou 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.

Nesse sentido, confirmam-se, à título de exemplo, os seguintes julgados: AgInt no AREsp 1.247.150/SP, 3ª Turma, Dje de 10/09/2018; AgInt no AREsp 1.255.233/SP, 4ª Turma, Dje de 05/09/2018; AgInt no AREsp 952241/SP, 3ª Turma, Dje de 29/11/2016; AgRg no REsp 1500990/SP, 3ª Turma, Dje 10/5/2016; AgRg no REsp 1110810/DF, 4ª Turma, Dje de 06/09/2013.

Veja-se, portanto, que, a teor do entendimento supra citado, refuta-se a pretensão firmada neste recurso, no sentido de ser determinada a retenção pactuada, estabelecida em 30%.

- Do reexame de fatos e provas

Ademais, e consoante destacado na decisão recorrida, o Tribunal de origem, soberano na análise fático-probatória, reputou razoável a retenção, pela recorrente, de 10% dos valores pagos.

Desse modo, não obstante as razões ora apresentadas, verifica-se que a alteração do percentual a ser retido exigiria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, procedimento que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

Além disso, a incidência da Súmula 7 desta Corte acerca do tema que se supõe divergente, escolha do percentual a ser fixado a título de retenção de valores pagos - respeitado o parâmetro fixado nesta Corte Superior, impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República.

Sobre o tema: AgInt no AREsp 821337/SP, 3ª Turma, DJe de 13/03/2017 e AgInt no AREsp 1215736/SP, 4ª Turma, DJe de 15/10/2018.

Desse modo, deve ser mantida a decisão agravada, nos termos em que fixada.

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.813.490 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0129572-2

Número de Origem:
10484626920178260100

Sessão Virtual de 20/08/2019 a 26/08/2019

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : YUNY STAN PROJETO IMOBILIARIO I S.A

ADVOGADOS : LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594

FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721

RECORRIDO : FERNANDO PEREIRA DE MATOS

ADVOGADO : GUILHERME SANTOS DE MATOS - SP351562

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : YUNY STAN PROJETO IMOBILIARIO I S.A

ADVOGADOS : LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594

FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721

AGRAVADO : FERNANDO PEREIRA DE MATOS

ADVOGADO : GUILHERME SANTOS DE MATOS E OUTRO(S) - SP351562

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 27 de Agosto de 2019