



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 725.986 - RJ (2015/0138661-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : SPE RIO 2 E2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADOS : LUCIA HELENA SANTOS CORREA E OUTRO(S) - RJ125819
GABRIEL CARVALHO SAAD - RJ167887
MIRIAM SILVA DE SOUSA TRINDADE - RJ179872
AGRAVADO : ADAILTON GOMES SANTANA DA SILVA
AGRAVADO : SIMONE DA NOBREGA ROSA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

EMENTA

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.

ACÓRDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 20 de junho de 2017 (Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 725.986 - RJ (2015/0138661-2)

AGRAVANTE : SPE RIO 2 E2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADOS : LUCIA HELENA SANTOS CORREA E OUTRO(S)
GABRIEL CARVALHO SAAD
MIRIAM SILVA DE SOUSA TRINDADE
AGRAVADO : ADAILTON GOMES SANTANA DA SILVA
AGRAVADO : SIMONE DA NOBREGA ROSA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno interposto por **SPE RIO 2 E2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** contra a decisão de fls. 517-520, e-STJ, da lavra deste signatário, em que se negou provimento ao agravo (art. 544 do CPC/73), porquanto correta a negativa de seguimento do recurso especial.

O apelo extremo (art. 105, inc. III, "a" e "c", da CF/88), a seu turno, fora deduzido em desafio a acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, o qual foi assim ementado:

CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE.

Promessa de compra-e-venda de unidade imobiliária. Promitentes compradores impossibilitados de honrar as prestações por dificuldades financeiras. Resolução do contrato com devolução de parte dos valores pagos. Ação objetivando a devolução das parcelas intermediárias do preço, taxa decorativa e cotas condominiais. Pretensão da incorporadora de retenção de 25% sobre as parcelas pagas. Sentença de procedência, condenando a ré a restituir os valores pagos pelos autores, inclusive condomínio e taxa de decoração, com retenção de 10% apto a remunerar as despesas administrativas, incensurável. Sucumbência pelo polo réu com honorária de 10% do total da condenação. Desprovimento do recurso.

Unânime.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial (fls. 397/421, e-STJ), apontou a insurgente a existência de ofensa aos artigos 418 e 421 do Código Civil e artigo 535, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973.

Sustentou, preliminarmente, a configuração de negativa de prestação jurisdicional. No mérito recursal, aduziu que a retenção dos valores desembolsados pelo agravante deve ser na monta de 25% sobre o valo total e não de 10%, diante do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

inadimplemento exclusivo dos ora agravados. Insurgiu-se, ainda, contra a determinação de ressarcimento dos valores pertinentes à taxa condominial e de decoração. Por fim, pugnou pela redistribuição da sucumbência.

Contrarrazões às fls. 451/462, e-STJ.

A inadmissão do recurso especial, em se de juízo provisório de admissibilidade, fez-se à consideração de que: **i)** o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, motivo pelo qual incide a Súmula 83/STJ; **ii)** a divergência jurisprudencial não restou devidamente comprovada.

Sobreveio, então, agravo (art. 544 do CPC/73), no qual a agravante pugnou pelo processamento do recurso especial, sob o argumento de ter cumprido todos os requisitos de admissibilidade necessários à sua admissão.

Em decisão monocrática (fls. 517-520, e-STJ), este signatário negou provimento ao reclamo, porquanto: **a)** não configurada a alegada negativa de prestação jurisdicional; **b)** necessário o revolvimento do contexto probatório dos autos para reversão do acórdão recorrido quanto à suficiência do percentual de retenção de 10% sobre os valores pagos para a justa indenização dos prejuízos decorrentes da resolução contratual, circunstância que atraiu o óbice da Súmula 7/STJ, aplicável igualmente em relação à redistribuição do ônus de sucumbência.

Daí o presente agravo interno (fls. 528-547, e-STJ), em que a insurgente aduz que a Súmula 7/STJ não se aplica ao caso, uma vez que pretendida a mera reavaliação da prova, já que o que se discute nos autos é matéria estritamente de direito. Acrescentou, ainda, ter havido a devida comprovação do dissídio jurisprudencial, bem assim ser indevida a sua condenação à devolução dos valores pagos a título de taxa condominial e de decoração. Por fim, reiterou a necessidade de redistribuição da sucumbência.

Impugnação às fls. 556-560, e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 725.986 - RJ (2015/0138661-2)

EMENTA

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.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O presente recurso



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

não merece prosperar, porquanto as razões expendidas pela agravante são insuficientes a derruir a fundamentação do *decisum* ora impugnado.

1. De início, conforme assentado na decisão monocrática, não caracteriza omissão ou falta de fundamentação, a ensejar o reconhecimento da alegada negativa de prestação jurisdicional, a mera adoção de posicionamento contrário ao interesse da parte.

Na hipótese dos autos, a alegada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973 não se configurou, porquanto inexistente omissão, obscuridade ou contradição no acórdão recorrido capaz de tornar nula a decisão impugnada no especial. Saliente-se, ainda, que a Corte de origem apreciou a demanda de modo suficiente, havendo se pronunciado acerca de todas as questões relevantes, apenas adotando entendimento contrário aos interesses da parte recorrente.

2. No que tange à devolução dos valores pagos pelo promitente comprador, que deu causa à resolução contratual, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem considerado razoável 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, notadamente com "as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador". (REsp 1.224.921/PR, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/04/2011, DJe 11/05/2011).

No mesmo sentido: REsp 845247/PR, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe 18/06/2010; AgRg no REsp 1013249/PE, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe 8/6/2010.

No caso, o Tribunal de origem, soberano na análise das provas e fatos alusivos à causa em tela, concluiu que o percentual a retenção de 10% sobre os valores pagos seria o suficiente para indenizar a recorrente pelos prejuízos decorrentes da resolução contratual, nos seguintes termos: *"O percentual de retenção pleiteado pela Apelante extrapola a razoabilidade já que é muito além do que necessitou gastar com as despesas administrativas e levando-se em conta, ainda, que poderá colocar o imóvel novamente à venda, recebendo do novo comprador o valor integral do apartamento"* (fl. 378, e-STJ).

Assim, para rever este entendimento seria necessária a incursão no acervo probatório dos autos, providência vedada em sede de especial, a teor da Súmula 7/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No mesmo sentido, confira-se:

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)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO. RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. PERCENTUAL DENTRO DOS PARÂMETROS DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME. INCIDÊNCIA DAS SÚMULA 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp 701.969/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/02/2017, DJe 02/03/2017)

3. Importante consignar, ainda, que esta Corte de Justiça tem entendimento no sentido de que a incidência da Súmula 7/STJ impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem.

Ilustrativamente:

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ART.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

389 DO CC/2002. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. AÇÃO DE COBRANÇA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CONCLUSÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM CALCADA NAS PROVAS CARREADAS E NO NAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. ÓBICE QUE PREJUDICA O EXAME DA INSURGÊNCIA PELA ALÍNEA "C" DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL.

(...)

3. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica o exame do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedentes.

4. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 809.444/PR, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe 12/05/2016)

4. No concernente a alegação de que é indevida a condenação da ora agravante à devolução dos valores pagos a título de taxa condominial e de decoração, verifica-se que a recorrente não indicou, nas razões do apelo extremo, o dispositivo de lei federal supostamente violado que embasaria sua pretensão, distanciando-se da orientação deste Corte Superior, no sentido de ser *"imprescindível a indicação expressa do dispositivo de lei tido por violado para o conhecimento do recurso especial, quer tenha sido interposto pela alínea a quer pela c."* (AgRg nos EREsp 382.756/SC, Rel. Ministra LAURITA VAZ, CORTE ESPECIAL, julgado em 18/11/2009, DJe 17/12/2009.).

Ainda nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. BRASIL TELECOM. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. JUROS COMPOSTOS. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A não indicação da lei federal entendida como violada e de seu respectivo dispositivo, bem como a não demonstração dos acórdãos tidos por divergentes, resulta em fundamentação deficiente, o que enseja a incidência da Súmula 284 do STF em relação a ambas as alíneas autorizadas do permissivo constitucional.

2. Rever o entendimento delineado pelo Tribunal de justiça, no tocante à alegação de excesso de execução quanto aos juros compostos, demanda a incursão no acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado ante a Súmula 7 do STJ.

3. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 773.906/RS, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe 14/04/2016)

AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE OFENSA A DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. SÚMULA 284/STF. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE COBERTURA. DANO MORAL. NÃO CONFIGURADO. REEXAME DO FÁTICO PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ.

1. Ausência de indicação, nas razões do recurso especial, do artigo de lei que teria sido violado ou a respeito de cuja interpretação divergiu o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acórdão recorrido, de modo que incide o óbice da Súmula nº 284 do STF.

2. Inviável o recurso especial cuja análise das razões impõe reexame do contexto fático-probatório da lide, nos termos da vedação imposta pela Súmula 7 do STJ.

3. O inadimplemento motivado pela discussão razoável acerca do descumprimento de obrigação contratual, em regra, não causa, por si só, dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade.

Precedentes.

4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg nos EDcl no REsp 1.252.552/RS, Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, DJe 23/11/2015)

Aplicável, no particular, o óbice da Súmula 284/STF.

5. Por fim, acerca da pretensão de redistribuição dos honorários advocatícios, este Superior Tribunal de Justiça possui firme entendimento no sentido de que *"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)

6. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0138661-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 725.986 / RJ**

Números Origem: 00583153820088190001 02717038720098190001 20090012725191 201524556316
2717038720098190001 583153820088190001

PAUTA: 20/06/2017

JULGADO: 20/06/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE RIO 2 E2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADOS : LUCIA HELENA SANTOS CORREA E OUTRO(S) - RJ125819
GABRIEL CARVALHO SAAD - RJ167887
MIRIAM SILVA DE SOUSA TRINDADE - RJ179872
AGRAVADO : ADAILTON GOMES SANTANA DA SILVA
AGRAVADO : SIMONE DA NOBREGA ROSA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE RIO 2 E2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADOS : LUCIA HELENA SANTOS CORREA E OUTRO(S) - RJ125819
GABRIEL CARVALHO SAAD - RJ167887
MIRIAM SILVA DE SOUSA TRINDADE - RJ179872
AGRAVADO : ADAILTON GOMES SANTANA DA SILVA
AGRAVADO : SIMONE DA NOBREGA ROSA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

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 Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.