



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.285.480 - DF (2018/0098583-3)

RELATOR : MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
AGRAVANTE : ESSA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS S/A
ADVOGADO : SEBASTIÃO ALVES PEREIRA NETO - DF016467
AGRAVADO : LUCIDELIA DE SA ROCHA
ADVOGADO : PAULO EDUARDO SAMPAIO MENDONÇA E OUTRO(S) - DF031058
ADVOGADA : LANNA FRANCO SOUZA - DF032062

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES DESPENDIDOS. CABIMENTO. RAZOABILIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS EM 10% SOBRE O VALOR AGRADO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte de Justiça, segundo a qual, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, é possível a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga.

2. No tocante aos honorários advocatícios, tem-se que a parte autora foi vencedora em todos os pedidos, razão pelo qual a sentença fixou a condenação exclusiva da parte recorrente em 10% do valor de obrigação de pagar, em observância dos limites de 10% a 20% do valor devido, nos termos do art. 85 do NCPC (art. 20 do CPC/1973). Na espécie, não restou demonstrada a alegada irrisoriedade no percentual fixado na origem.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 23 de agosto de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.285.480 - DF (2018/0098583-3)

RELATOR : MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
AGRAVANTE : ESSA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS S/A
ADVOGADO : SEBASTIÃO ALVES PEREIRA NETO - DF016467
AGRAVADO : LUCIDELIA DE SA ROCHA
ADVOGADO : PAULO EDUARDO SAMPAIO MENDONÇA E OUTRO(S) - DF031058
ADVOGADA : LANNA FRANCO SOUZA - DF032062

RELATÓRIO

Exmo. Sr. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - Relator:

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de fls. 329/332 de lavra deste signatário, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, sob o fundamento de incidência das Súmulas 7 e 83/STJ.

Em suas razões recursais, a agravante reproduz os argumentos do recurso especial, sustentando, em síntese, ser irrisória a verba honorária fixada em 10% sobre o valor devido e a inaplicabilidade da Súmula 7/STJ. Defende a desnecessidade de revolvimento de matéria fático-probatória dos autos e inaplicabilidade da Súmula 83/STJ, em razão de esta Corte Superior possuir entendimento no sentido de ser cabível a retenção pela construtora de 25% do valor pago pelo adquirente do imóvel na hipótese de rescisão do contrato de compra e venda.

Devidamente intimada, a parte agravada não apresentou impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.285.480 - DF (2018/0098583-3)

VOTO

Exmo. Sr. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - Relator:

Os bons argumentos trazidos pela parte recorrente mostram-se insuficientes para infirmar a decisão agravada, a qual deve ser mantida.

Efetivamente, quanto ao percentual da multa, a jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga, a exemplo dos seguintes precedentes:

"AGRAVO REGIMENTAL EM AGRADO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECURSO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. 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 aplicado no caso (15%) 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 regimental desprovido."

(AgRg no AREsp 803.290/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/06/2017, DJe de 1º/08/2017, grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO 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. AGRADO 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 1.062.082/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/05/2017, DJe de 23/05/2017, grifou-se)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA NA ORIGEM. CLÁUSULA INSTITUIDORA DE HIPOTECA DADA PELA CONSTRUTORA. SÚMULA Nº 308 DO STJ. DISTRATO. **RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS.** SÚMULA Nº 83 DO STJ. REQUISITOS. SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. AGRAVO NÃO PROVIDO. (...)"

(AgRg no REsp 1.500.990/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2016, DJe de 10/05/2016, grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE COMPROVA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INADIMPLEMENTO DA RECORRIDA CONFESSADO. PERMANÊNCIA NO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO DA RECORRENTE. **RETENÇÃO DE 10% (DEZ POR CENTO)** DAS PARCELAS PAGAS. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL COM AS BENFEITORIAS REALIZADAS PELA RECORRIDA. EQUILÍBRIO ECONÔMICO E SUFICIÊNCIA DA INDENIZAÇÃO PELA OCUPAÇÃO INDEVIDA DO IMÓVEL. REVOLVIMENTO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 07/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO."

(AgInt no AREsp 605.144/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/10/2016, DJe de 25/10/2016, grifou-se)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Dessa forma, em se tratando de resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa dos promitentes compradores, entendo que a retenção do percentual de 10% dos valores pagos à construtora não se distancia do admitido por esta Corte Superior, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

Ademais, não é possível, de fato, na via especial, rever a conclusão contida no aresto atacado acerca do percentual retido a título de cláusula penal melhor condizente com a realidade do caso concreto e a finalidade do contrato, pois a isso se opõem os óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

No tocante aos honorários advocatícios, tem-se que a parte autora foi vencedora em todos os pedidos, razão pelo qual a sentença fixou a condenação exclusiva da parte recorrente em 10% do valor de obrigação de pagar, em observância dos limites de 10% a 20% do valor devido nos termos do art. 85 do NCPC (art. 20 do CPC/1973). Na espécie, não restou demonstrada a alegada irrisoriedade no percentual fixado na origem.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0098583-3 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.285.480 /
DF

Números Origem: 00124244620168070001 00504744420168070001 20160110504747 20160110504747AGS

PAUTA: 23/08/2018

JULGADO: 23/08/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ESSA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS S/A
ADVOGADO : SEBASTIÃO ALVES PEREIRA NETO - DF016467
AGRAVADO : LUCIDELIA DE SA ROCHA
ADVOGADO : PAULO EDUARDO SAMPAIO MENDONÇA E OUTRO(S) - DF031058
ADVOGADA : LANNA FRANCO SOUZA - DF032062

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ESSA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS S/A
ADVOGADO : SEBASTIÃO ALVES PEREIRA NETO - DF016467
AGRAVADO : LUCIDELIA DE SA ROCHA
ADVOGADO : PAULO EDUARDO SAMPAIO MENDONÇA E OUTRO(S) - DF031058
ADVOGADA : LANNA FRANCO SOUZA - DF032062

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, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.