



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 952.241 - SP (2016/0185648-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : LIVING CONSTRUTORA LTDA
AGRAVANTE : CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : GABRIELA ORDINE FRANGIOTTI E OUTRO(S) - SP300081
RAQUEL GUERREIRO BRAGA - SP297660
AGRAVADO : ASSOCIACAO PAULISTA DE CONSUMIDORES
ADVOGADO : MAK TONE CONCEIÇÃO DE SOUZA E OUTRO(S) - SP268102

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. DESFAZIMENTO. 1. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ART. 273 DO CPC/1973. REQUISITOS. PREENCHIMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 2. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. CDC. SÚMULA 543/STJ. 3. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E MATÉRIA FÁTICA. SÚMULAS 7 E 83/STJ. 3. AGRADO IMPROVIDO.

1. O Tribunal estadual concluiu, com base nos elementos de prova dos autos, pela possibilidade de concessão da antecipação da tutela requerida, ante a presença de demonstração do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*. No caso, rever tal entendimento demanda reexame do conjunto fático-probatório, a atrair o óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido da possibilidade da devolução de todas as parcelas pagas, desde que a vendedora seja responsável pela rescisão do contrato. Esse entendimento foi consolidado na Súmula 543 do STJ.

3. O percentual de retenção estabelecido pelo acórdão recorrido em 20% dos valores pagos, não destoa da atual jurisprudência desta Corte que, em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, entende ser lícito ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos, sendo que a fixação desse percentual foi analisada de acordo com as peculiaridades do caso concreto, não sendo viável a sua revisão nesta instância extraordinária, sob pena de afronta à Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 22 de novembro de 2016 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 952.241 - SP (2016/0185648-7)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo interno interposto por Living Construtora Ltda. e outros contra decisão monocrática da minha lavra que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial assim ementada (e-STJ, fl. 402):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. DESFAZIMENTO. **1.** ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ART. 273 DO CPC/1973. REQUISITOS. PREENCHIMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. **2.** RESOLUÇÃO DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. CDC. SÚMULA 543/STJ. **3.** DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E MATÉRIA FÁTICA. SÚMULAS 7 E 83/STJ. **4.** AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões, as partes agravantes pretendem a reforma da decisão agravada sustentando que não há que se falar em reexame de provas, na medida em que se trata de matéria exclusivamente de direito – violação ao art. 273 do CPC/1973 –, ou seja, a análise da presença ou não dos requisitos autorizadores da concessão da tutela antecipada.

Afirmam também que, quanto ao valor de retenção a decisão está em desacordo com julgados desta Corte que em casos idênticos determinou a retenção de até 30% das quantias antecipadas pelo compromissário-comprador.

Pretendem, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma julgadora.

Impugnação apresentada às fls. 425-430 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 952.241 - SP (2016/0185648-7)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

Tenho que o recurso não comporta provimento, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos.

Com efeito, conforme asseverado na decisão agravada, sobre a concessão da tutela antecipada o Tribunal de origem deixou assentado o seguinte (e-STJ, fls. 228-230):

Em exame preambular, no tocante à sistemática contratual que estabelece a devolução "no mesmo número de parcelas mensais em que tiver ocorrido o seu pagamento" (cf. item VII.3, a, fls. 69/70), a deliberação judicial está em conformidade com a súmula 3, deste E. Tribunal de Justiça, consoante destacado no item 2, fls. 208/209.

Além disso, à luz do poder geral de cautela (art. 798, do CPC), emerge o incontestado receio de dano irreparável, no caso de manutenção de regra cuja incidência, de acordo com jurisprudência consolidada em súmula, é abusiva.

Com efeito, a imposição de restituição em parcelas implica danos irreversíveis aos eventuais consumidores atingidos pela regra originariamente estabelecida, daí a pertinência da antecipação (art. 273, do CPC) do incontestado direito (art. 51, IV, do CDC), em relação a contratos vigentes e vindouros, do empreendimento imobiliário indicado na petição inicial.

Quanto à cláusula penal que estabelece, na opção do promissário comprador pela rescisão do negócio, a devolução "em valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) das quantias até então pagas" (cf. item VII.3, fls. 69), forçoso reconhecer que, em abstrato e análise não exaustiva, o patamar fixado é excessivo.

Assim é que, sem olvidar que a discussão se dá em sede de antecipação de tutela, em exame de aparência e sem negar que a penalidade não inibe eventual pretensão de compensação de danos, a penalidade com vista a desestimular a quebra imotivada do contrato comporta adequação, com limitação de perda de 20% dos valores pagos.

Concluindo, a decisão comporta ajuste em parte, tão-somente para adequar a imediata suspensão de disposições contratuais que estabeleçam patamar de retenção superior a 20% das quantias pagas.

Nesse contexto, inafastável o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ, uma vez que é firme o posicionamento do STJ no sentido de ser inviável a interposição do especial no qual se visa a discutir o preenchimento, ou não, dos requisitos da antecipação da tutela



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

previstos no art. 273 do CPC/1973, porquanto, no caso dos autos, tal discussão ensejaria o reexame do substrato fático-probatório levado em consideração pelas instâncias ordinárias, o que é vedado no âmbito do recurso especial.

Nesse sentido, os seguintes julgados:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO. REQUISITOS DO ART. 273 DO CPC. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7 DESTA CORTE. DECISÃO MANTIDA.

1. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que a apreciação dos requisitos de que trata o art. 273 do Código de Processo Civil enseja o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula nº 7 desta Corte. Precedentes.
2. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 841.984/SP, Rel. Ministro **MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/4/2016, DJe 11/4/2016)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. REQUISITOS. PREENCHIMENTO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, com base no contexto fático-probatório dos autos, entendeu estar presente o requisito da verossimilhança da alegação para a concessão da antecipação de tutela, bem como a inexistência do perigo da irreversibilidade.
2. Nesse contexto, é assente a orientação jurisprudencial deste Tribunal Superior de que a verificação da ocorrência ou não dos pressupostos previstos no art. 273 do CPC demanda, necessariamente, o reexame do conjunto probatório dos autos, vedado em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes.
3. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 462.240/RJ, Rel. Ministro **RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 12/5/2015, DJe 10/6/2015)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E VALORES C/C COM AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. VERIFICAÇÃO DA PRESENÇA DOS REQUISITOS DO ART. 273, I, DO CPC. REEXAME DE PROVA. DESCABIMENTO. SÚMULA N. 7 DO STJ.

1. Inviável a revisão do julgado quanto à presença dos requisitos para a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, previstos no art. 273, I, do CPC, uma vez que tal procedimento demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos. Incidência da Súmula 7 do STJ.
2. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 527.146/MS, Rel. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/4/2015, DJe 5/5/2015)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. JUSTIÇA GRATUITA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. TUTELA ANTECIPADA. REQUISITOS. REVISÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. (...).

2. Rever as conclusões do acórdão recorrido acerca da presença dos requisitos autorizadores da antecipação de tutela demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 582.470/SP, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/4/2015, DJe 23/4/2015).

Outrossim, ressalte-se que o atual entendimento jurisprudencial desta Corte se firmou no sentido da possibilidade da devolução de todas as parcelas pagas, desde que a vendedora seja responsável pela rescisão do contrato. Esse entendimento foi consolidado na Súmula 543 do STJ: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."

No presente caso, o Tribunal de origem entendeu estarem configuradas a abusividade das cláusulas contratuais e a responsabilidade das agravantes, ao asseverar que: "à luz do poder geral de cautela (art. 798, do CPC), emerge o incontestado receio de dano irreparável, no caso de manutenção de regra cuja incidência, de acordo com jurisprudência consolidada em súmula, é abusiva" (e-STJ, fl. 229).

No que se refere ao percentual de retenção estabelecido pelo acórdão recorrido em 20% dos valores pagos, não destoa da atual jurisprudência desta Corte que, em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, entende ser lícito ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos, sendo que a fixação desse percentual foi analisada de acordo com as peculiaridades do caso concreto, não sendo viável a sua revisão nesta instância extraordinária, sob pena de afronta à Súmula 7/STJ.

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA NA ORIGEM.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

[...]

3. Nas hipóteses de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, esta Corte tem admitido a retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. Precedentes.

4. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que a apreciação dos requisitos para a concessão da tutela antecipada (art. 273 do CPC), enseja o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula nº 7 desta Corte.

5. Inaplicabilidade do NCPC ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 1 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

6. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1.500.990/SP, Rel. Ministro **MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/4/2016, DJe 10/5/2016)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

(...)

3. O Tribunal de origem, com base nos fatos e nas provas dos autos, reputou razoável a retenção, a título de indenização por rescisão contratual decorrente de culpa do comprador, de 20% (vinte por cento) do valor pago pelos recorridos. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial. (AgRg no AREsp 208.692/ES, Relator o Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 18/09/2014, DJe 22/10/2014)

AGRAVO REGIMENTAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL. 10% A 25% SOBRE AS PARCELAS APORTADAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7. AGRAVO QUE NÃO IMPUGNA O FUNDAMENTO CENTRAL DA DECISÃO AGRAVADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 182/STJ.

(...)

2. Esta Corte Superior, à luz de precedentes firmados pela Segunda Seção, entende que "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" (EREsp 59870/SP, Rel. Ministro



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

BARROS MONTEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/04/2002, DJ 09/12/2002 p. 281).

3. Porém, o percentual a ser retido pelo vendedor, bem como o valor da indenização a ser paga como contraprestação pelo uso do imóvel, são fixados à luz das particularidades do caso concreto, razão pela qual se mostra inviável a via do recurso especial ao desiderato de rever o quantum fixado nas instâncias inaugurais de jurisdição (Súmula 07).

4. Tendo em vista que o valor de retenção determinado pelo Tribunal *a quo* (10% das parcelas pagas) não se distancia do fixado em diversas ocasiões por esta Corte Superior (que entende possível o valor retido flutuar entre 10% a 25%), o recurso especial não prospera.

5. Recurso não provido. (AgRg no REsp 1.110.810/DF, Relator o Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 3/9/2013, DJe 6/9/2013)

Portanto, estando o acórdão em harmonia com a jurisprudência do STJ, não há que se falar em conhecimento do recurso, ante o óbice da Súmula 83 desta Corte.

Desse modo, não há como acolher a irresignação dos agravantes quanto ao percentual de retenção, na medida em que para justificar a possibilidade de retenção do percentual de 30% citam jurisprudência desta Corte desatualizada e ultrapassada.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0185648-7

AgInt no
AREsp 952.241 / SP

Números Origem: 11036419020148260100 20004550920158260000 2000455092015826000090006

PAUTA: 22/11/2016

JULGADO: 22/11/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LIVING CONSTRUTORA LTDA
AGRAVANTE	: CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	: TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: GABRIELA ORDINE FRANGIOTTI E OUTRO(S) - SP300081 RAQUEL GUERREIRO BRAGA - SP297660
AGRAVADO	: ASSOCIACAO PAULISTA DE CONSUMIDORES
ADVOGADO	: MAK TONE CONCEIÇÃO DE SOUZA E OUTRO(S) - SP268102

ASSUNTO: DIREITO DO CONSUMIDOR - Cláusulas Abusivas

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: LIVING CONSTRUTORA LTDA
AGRAVANTE	: CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	: TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: GABRIELA ORDINE FRANGIOTTI E OUTRO(S) - SP300081 RAQUEL GUERREIRO BRAGA - SP297660
AGRAVADO	: ASSOCIACAO PAULISTA DE CONSUMIDORES
ADVOGADO	: MAK TONE CONCEIÇÃO DE SOUZA E OUTRO(S) - SP268102

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.