



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 989.906 - SP
(2016/0254124-6)**

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : DAVID ALVES NUNES
ADVOGADOS : RODRIGO REIS BELLA MARTNEZ E OUTRO(S) - SP305209
CARLOS AUGUSTO CEZAR FILHO E OUTRO(S) - SP307067
KAMILLA PETRONE PEREIRA E OUTRO(S) - SP356736
AGRAVADO : VILLA REGGIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : DANILO LACERDA DE SOUZA FERREIRA E OUTRO(S) - SP272633

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONCLUSÃO, NO ACÓRDÃO ESTADUAL, NO SENTIDO DE AUSÊNCIA DE COAÇÃO PELA RECORRIDA ENSEJADORA DA RESILIÇÃO CONTRATUAL. DISTRATO QUE SE OPEROU POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. ENTENDIMENTO FIRMADO COM BASE EM FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RETENÇÃO DE 20% DO VALOR PAGO. POSSIBILIDADE. JULGADO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O acórdão, com esteio na apreciação fático-probatória colacionada nos autos, afastou a existência de coação ou ameaça para a efetivação do distrato, bem como asseverou que a resilição se operou pela não consecução do financiamento pelo recorrente para adimplemento da parcela final relativa ao imóvel objeto de compra e venda. Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda por atuação do promitente comprador, é razoável que a devolução do valor pelo promitente vendedor ocorra com retenção 10% a 20% das prestações pagas a título de indenização pelas despesas decorrentes do próprio negócio. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

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 Moura Ribeiro, Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 24 de outubro de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 989.906 - SP
(2016/0254124-6)**

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo interno nos embargos de declaração no agravo em recurso especial interposto por David Alves Nunes contra a decisão desta relatoria de fls. 365-369 (e-STJ), na qual, em juízo de retratação, se conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Opostos embargos de declaração a esse *decisum*, negou-se provimento às fls. 385-388 (e-STJ).

Alega o insurgente, no presente agravo interno, que a solução da controvérsia não demanda apreciação de fatos, provas e termos contratuais, mas apenas a adequada qualificação jurídica dos elementos probatórios constantes nos autos. Pontua que o julgamento estadual ensejou ofensa aos arts. 389, 395, 404 e 475 do CC. Portanto, deve haver a restituição ao recorrente de todo o montante pago à parte recorrida em razão do desfazimento da avença, uma vez que a resolução do contrato de promessa de compra e venda decorreu de conduta atribuída à Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários, ora agravada (e-STJ, fls. 391-397).

Com esses fundamentos, pugna pelo provimento do agravo interno.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 989.906 - SP
(2016/0254124-6)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

O acórdão, com esteio na apreciação fático-probatória colacionada nos autos, afastou a existência de coação ou ameaça para a efetivação do distrato, bem como evidenciou a ausência, pela recorrida, de conduta maliciosa ou que poderia ter inviabilizado a promessa de compra e venda. Em sentido oposto, disse o *decisum* que o recorrente não conseguiu obter financiamento para a quitação da parcela final referente ao imóvel objeto da compra e venda, fato que impossibilitou a perfectibilização da negociação.

Também consta no julgado da segunda instância que "a retenção de 20% sobre os valores a serem devolvidos, conforme previsto no contrato (fls. 38) e sugerido pela apelada em sua contestação (fls. 120/121), mostra-se em sintonia com o que tem decidido esta E. Corte em casos semelhantes" (e-STJ, fl. 265).

Portanto, o quadro delineado mostra que o caso foi resolvido com base na apreciação de fatos, provas e termos contratuais. Incidência, pois, das Súmulas 5 e 7/STJ, a obstar o conhecimento do apelo especial. Desse modo, não há que se falar em alteração do acórdão, seja para fixar reparação de danos, seja para modificar a redistribuição dos ônus sucumbenciais. Isso porque a aplicação do texto da Súmula 7/STJ impede o conhecimento dessas questões, inclusive acerca da redistribuição dos honorários (AgInt no AREsp 909.361/BA, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/02/2017, DJe 23/02/2017).

Importante frisar que, a despeito da previsão contratual para a retenção de 20% do valor pago à parte recorrida, o STJ entende que há a possibilidade de decote do montante a ser restituído em caso de resolução de promessa de compra e venda, o que mostra que o acórdão está em sintonia com a jurisprudência desta Corte de Justiça (Súmula 83/STJ).

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL FIXADO CONFORME A ANÁLISE DA SITUAÇÃO FÁTICA DA CAUSA E ADEQUADO AO ENTENDIMENTO DESTA CORTE. SÚMULA N. 7.

1. O Tribunal de origem baseou-se na interpretação de fatos, hipótese em que o comprador sequer usufruiu do imóvel objeto do contrato, para determinar a retenção de 20% (vinte por cento) das parcelas pagas. Rever tal premissa implicaria necessariamente o reexame do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

conjunto fático-probatório. Súmula n. 7/STJ.

2. O percentual de retenção fixado pelo Tribunal estadual está de acordo com os parâmetros desta Corte. Precedentes.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 1079367/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 05/05/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REVISÃO DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. INEXISTÊNCIA DE MORA DA PARTE RÉ.

1. Em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda em que o promitente comprador não ocupou bem imóvel, é razoável que a devolução do valor pelo promitente vendedor ocorra com retenção 10% a 20% das prestações pagas a título de indenização pelas despesas decorrentes do próprio negócio.

2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a tese versada no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

3. Na hipótese em que a rescisão contratual deu-se por iniciativa do comprador, por não mais suportar o pagamento das parcelas, e em que se busca a restituição de valores superiores aos fixados na apelação, o termo inicial dos juros moratórios deve ser o trânsito em julgado, pois inexistente mora anterior da ré.

4. Agravo regimental provido.

(AgRg no REsp 1013249/PE, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 25/05/2010, DJe 08/06/2010)

Por fim, constata-se que não há alegação de ofensa do art. 535 do CPC/1973 no apelo especial, por eventual omissão acerca da tese de inflacionamento, pela recorrida, do montante a ser financiado. Nesse contexto, não há sequer como conhecer dessa questão, porquanto a conclusão firmada no acórdão, com suporte em fatos, provas e termos contratuais, demonstra quadro diverso do que o recorrente tenta apresentar.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0254124-6

**AgInt nos EDcl no
AREsp 989.906 / SP**

Números Origem: 00465231320128260564 18952012 465231320128260564 5640120120465237

PAUTA: 24/10/2017

JULGADO: 24/10/2017

Relator

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

Presidente da Sessão

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

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LUIZA CRISTINA FONSECA FRISCHEISEN**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DAVID ALVES NUNES
ADVOGADOS : RODRIGO REIS BELLA MARTNEZ E OUTRO(S) - SP305209
CARLOS AUGUSTO CEZAR FILHO E OUTRO(S) - SP307067
KAMILLA PETRONE PEREIRA E OUTRO(S) - SP356736
AGRAVADO : VILLA REGGIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : DANILO LACERDA DE SOUZA FERREIRA E OUTRO(S) - SP272633

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DAVID ALVES NUNES
ADVOGADOS : RODRIGO REIS BELLA MARTNEZ E OUTRO(S) - SP305209
CARLOS AUGUSTO CEZAR FILHO E OUTRO(S) - SP307067
KAMILLA PETRONE PEREIRA E OUTRO(S) - SP356736
AGRAVADO : VILLA REGGIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : DANILO LACERDA DE SOUZA FERREIRA E OUTRO(S) - SP272633

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 Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.