SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1876811 - GO (2020/0044025-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	CASCAO AGRIBUSINESS E PARTICIPACOES S/A.
ADVOGADOS	:	WILSON PIAZA DA SILVA - GO025150
		ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - GO017874
AGRAVADO	:	CRISTIANA PATRICIA ALVES DA SILVA
AGRAVADO	:	MAURONILTON RODRIGUES DA SILVA
ADVOGADO	:	VALDEMAR JOSÉ DA SILVA - GO010374

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMPRADOR. CONTRATO. INADIMPLEMENTO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.

3. Na hipótese, a modificação do percentual fixado na origem demanda interpretação de cláusula contratual e reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).

4. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

5. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 15 de agosto de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA33444181 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/08/2022 17:21:51
Código de Controle do Documento: fc41309c-f89e-48f4-8c11-3fa46b904959

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1876811 - GO (2020/0044025-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	CASCAO AGRIBUSINESS E PARTICIPACOES S/A.
ADVOGADOS	:	WILSON PIAZA DA SILVA - GO025150
		ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - GO017874
AGRAVADO	:	CRISTIANA PATRICIA ALVES DA SILVA
AGRAVADO	:	MAURONILTON RODRIGUES DA SILVA
ADVOGADO	:	VALDEMAR JOSÉ DA SILVA - GO010374

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMPRADOR. CONTRATO. INADIMPLEMENTO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.

3. Na hipótese, a modificação do percentual fixado na origem demanda interpretação de cláusula contratual e reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).

4. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CASCÃO AGRIBUSINESS E PARTICIPAÇÕES S.A. contra a decisão que negou provimento ao recurso especial.

Naquela oportunidade, aplicou-se o óbice da Súmula nº 83/STJ, visto que o acórdão atacado encontra-se em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quanto ao percentual de retenção (10% - dez por cento) devido à rescisão da promessa de compra e venda por iniciativa do promitente comprador.

Em suas razões, a agravante sustenta, em síntese, que,

> *"(...)*
> *No contrato firmado com os promissários compradores ficou*

Documento eletrônico VDA33136324 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2022 10:44:02
Código de Controle do Documento: 70761921-2f17-4a9b-9775-fbab5481bdd2

estabelecida a promessa de compra e venda em quantia previamente ajustada e com parcelas adequadas ao que os clientes poderiam pagar. Em compensação, fixou-se retenção de percentagem pela resilição contratual, situação esta que é plenamente plausível tendo em vista os gastos que a empresa loteadora possui para a administração da venda.

Assim, nos moldes do contrato devolver-se-ia o valor pago até o momento, devidamente corrigido, com incidência de cláusula de retenção em patamar que está em sintonia com o que determina a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, visto que proporcional e razoável a retenção entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago. No contrato a cláusula de retenção está no índice de 23% (vinte e três por cento).

(...)

O objeto de discussão no presente recurso especial e que, por muitas vezes, é incompreendido no âmbito dos Tribunais de Justiça, está pautado na relação de que o patamar justo para cláusula de retenção (10 a 25%) estabelecido pelo STJ pode ser escolhido pela empresa loteadora, com base na análise de seus próprios custos de produção e transação. Ou seja, se o patamar de retenção estiver entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago, não há que o magistrado alterar tal percentual de retenção.

Logo, na medida que o patamar previsto no instrumento contratual esteja devidamente embasado no espectro de índices aceitos pela jurisprudência dos nossos tribunais, especialmente do Superior Tribunal de Justiça, a cláusula deve manter-se incólume, não sendo possível a interferência pelo Estado-Juiz para fixá-la em outro patamar.

As empresas loteadoras têm despesas para venda dos lotes e manutenção do Residencial, como publicidade, infraestrutura, seu corpo administrativo para cuidar dos interesses de seus clientes (custos de transação), ou seja, sendo permitida a alteração judicial do percentual de retenção, quando no patamar justo estabelecido pela Corte Superior, seria atribuída insegurança jurídica às relações privadas" (fls. 330-331, e-STJ).

Por fim, requer a reforma da decisão atacada para reconhecer a validade da cláusula de retenção estabelecida no contrato firmado entre as partes.

Devidamente intimada, a parte contrária deixou transcorrer o prazo para impugnar o recurso (certidão de fl. 336, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

Os argumentos expendidos nas razões do agravo interno são insuficientes para autorizar a reforma da decisão atacada.

Na hipótese dos autos, o tribunal de origem assim consignou:

"(...)

Com efeito, nos termos do contrato sub examine mostra-se excessiva e em descompasso com os arestos desta Corte de Justiça e do Tribunal da Cidadania, para quem é justa a fixação nos percentuais de 10% a 25%. Assim o sendo, tenho como escorreita a sentença ao reduzir o percentual de retenção, a título de cláusula penal, nos moldes já declinados, porque amparada em amplo entendimento jurisprudencial consagrado nas Cortes de Justiça do país, bem como na previsão do artigo 413 do Código

Documento eletrônico VDA33136324 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2022 10:44:02
Código de Controle do Documento: 70761921-2f17-4a9b-9775-fbab5481bdd2

Civil, segundo o qual 'A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio'. Nestes casos, a retenção de 10% (dez por cento) das quantias pagas mostra-se justa, tendo em vista o reduzido grau de culpa dos apelados/adquirentes na rescisão contratual, por motivos que escapam a seu efetivo controle e vontade, embora não se classifiquem como caso fortuito e força maior" (fl. 193, e-STJ).

Nesse contexto, observa-se que tal entendimento está em consonância com a jurisprudência desta Corte, consolidada no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), de acordo com as circunstâncias do caso concreto.

Confiram-se:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO CONTRATO PELO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.
1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.
3. A modificação do percentual fixado na origem demanda interpretação de cláusula contratual e reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).
4. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea 'a' quanto pela alínea 'c' do permissivo constitucional.
5. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 1.778.992/GO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/06/2021, DJe 30/06/2021 - grifou-se).

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. RAZOABILIDADE. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RESTITUIÇÃO. HONORÁRIOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
1. 'Nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, a jurisprudência desta Corte admite 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' (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1701206/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/06/2021, DJe 17/06/2021).
2. O arrependimento do promitente comprador não importa em perda das arras, se estas forem confirmatórias. Precedentes.
3. 'A aferição do percentual, em que cada litigante foi vencedor ou vencido ou a conclusão pela existência de sucumbência mínima ou recíproca das partes, é questão que não comporta exame no âmbito do recurso especial, por envolver aspectos fáticos e probatórios' (AgInt no AREsp n. 1.669.159/PR, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/10/2020, DJe 26/10/2020).
4. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da

Documento eletrônico VDA33136324 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2022 10:44:02
Código de Controle do Documento: 70761921-2f17-4a9b-9775-fbab5481bdd2

Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo nos próprios autos." (AgInt no AREsp 1.812.197/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL AJUIZADA PELOS PROMITENTES COMPRADORES. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.
1. Verifica-se que o Tribunal estadual entendeu que o desfazimento do contrato decorreu de culpa exclusiva dos promitentes compradores, sendo devida a retenção, pela promitente vendedora, de parte dos valores adimplidos. Na ocasião, concluiu ser adequada ao caso a retenção do percentual de 10% (dez por cento) do montante já pago. Essa premissa foi fundada em matéria fático-probatória, o que atrai a aplicação da Súmula 7/STJ.
2. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. Precedentes. Aplicação, no ponto, da Súmula 83/STJ.
3. Agravo interno improvido" (AgInt no AREsp 1.788.690/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 10/5/2021, DJe 13/5/2021 – grifou-se).

Ademais, ressalta-se que ultrapassar e infirmar a conclusão alcançada pelo acórdão recorrido demandaria o reexame da relação contratual estabelecida e dos fatos e das provas presentes no processo, procedimentos inviáveis na estreita via especial em virtude dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DOAÇÃO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. NÃO IMPUGNAÇÃO. SÚMULA Nº 283/STF. REEXAME. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.
1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A ausência de impugnação de um fundamento suficiente do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo a Súmula nº 283/STF.
3. ***Acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.***
4. Agravo interno não provido"
(AgInt no AREsp 1.509.609/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/10/2019, DJe 7/11/2019).

Por fim, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade de reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Assim, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Documento eletrônico VDA33136324 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2022 10:44:02
Código de Controle do Documento: 70761921-2f17-4a9b-9775-fbab5481bdd2

É o voto.

Documento eletrônico VDA33136324 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2022 10:44:02
Código de Controle do Documento: 70761921-2f17-4a9b-9775-fbab5481bdd2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.876.811 / GO

Número Registro: 2020/0044025-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
5246864.86.2016.8.09.0051 524686486 52468648620168090051

Sessão Virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CASCAO AGRIBUSINESS E PARTICIPACOES S/A.
ADVOGADOS	: WILSON PIAZA DA SILVA - GO025150
	ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - GO017874
RECORRIDO	: CRISTIANA PATRICIA ALVES DA SILVA
RECORRIDO	: MAURONILTON RODRIGUES DA SILVA
ADVOGADO	: VALDEMAR JOSÉ DA SILVA - GO010374

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CASCAO AGRIBUSINESS E PARTICIPACOES S/A.
ADVOGADOS	: WILSON PIAZA DA SILVA - GO025150
	ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - GO017874
AGRAVADO	: CRISTIANA PATRICIA ALVES DA SILVA
AGRAVADO	: MAURONILTON RODRIGUES DA SILVA
ADVOGADO	: VALDEMAR JOSÉ DA SILVA - GO010374

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Documento eletrônico VDA33427009 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/08/2022 03:42:32
Código de Controle do Documento: 9657f5a6-e257-4580-a489-8e0849d6fa12

Brasília, 16 de agosto de 2022

Documento eletrônico VDA33427009 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/08/2022 03:42:32
Código de Controle do Documento: 9657f5a6-e257-4580-a489-8e0849d6fa12