



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1673120 - ES (2020/0050419-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : SPE CONSTRUTORA SA CAVALCANTE LIII LTDA
ADVOGADOS : DIOGO PAIVA FARIA - ES012151
JOSÉ ZACARIAS CAETANO DABUS - ES009945
AGRAVADO : FLAVIO SILVA GOMES
AGRAVADO : TATIANA BARCELLOS ROCHA GOMES
ADVOGADOS : WELLITON PIMENTEL COUTINHO - ES013136
MICHELLE PIMENTEL COUTINHO - ES013410

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DECISÃO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. ALTERAÇÃO. 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 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 demandaria a interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).
4. 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 14/06/2022 a 20/06/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, 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, 20 de junho de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1673120 - ES (2020/0050419-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : SPE CONSTRUTORA SA CAVALCANTE LIII LTDA
ADVOGADOS : DIOGO PAIVA FARIA - ES012151
JOSÉ ZACARIAS CAETANO DABUS - ES009945
AGRAVADO : FLAVIO SILVA GOMES
AGRAVADO : TATIANA BARCELLOS ROCHA GOMES
ADVOGADOS : WELLITON PIMENTEL COUTINHO - ES013136
MICHELLE PIMENTEL COUTINHO - ES013410

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DECISÃO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. ALTERAÇÃO. 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 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 demandaria a interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SPE CONSTRUTORA SÁ CAVALCANTE LIII LTDA. contra a decisão (fls. 296/299 e-STJ) que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Em suas razões (fls. 304/313 e-STJ), a agravante sustenta, em síntese, que demonstrou que as matérias suscitadas no apelo nobre não atraem a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Alega que, no julgamento do REsp nº 1.723.519/SP, a Segunda Seção afastou os argumentos de tempo de compra do imóvel, possibilidade de revenda, valor pago, desnecessidade de prova dos custos administrativos e baixa procura de salas no empreendimento.

Impugnação às fls. 315/323 (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.

Conforme expresse, trata-se de ação ajuizada pela ora agravada objetivando a rescisão unilateral do contrato de promessa compra e venda de um imóvel com a devolução integral dos valores pagos.

A sentença, mantida pelo tribunal de origem, estipulou o percentual de retenção em 10% (dez por cento) do valor pago.

O tribunal de origem, na análise do acervo fático-probatório constante dos autos, entendeu que a porcentagem correspondente a 10% (dez por cento) dos pagamentos realizados até a rescisão se mostra adequada ao presente caso, evitando-se, assim, o enriquecimento sem causa de qualquer uma das partes, consoante se observa da leitura da seguinte passagem do voto condutor:

"(...)

'Na hipótese, as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda que teve por objeto a unidade imobiliária integrante do empreendimento denominado 'Centro Empresarial Shopping Moxuara', no valor global de R\$ 149.124,92 (cento e quarenta e nove mil, cento e vinte e quatro reais e noventa e dois centavos).

O valor pago pelos recorridos, quando do distrato, somava o montante de R\$ 98.708,33 (noventa e oito mil, setecentos e oito reais e trinta e três centavos), o que representa mais de 60% (sessenta por cento) do valor pactuado.

Considerando o prazo do contrato até o desfazimento do distrato (quase dois anos), o montante pago, que não há provas dos custos de administração, assim como a afirma que em razão da comercializando salas no própria construtora baixa procura, vem empreendimento a R\$ 99.000,00 (noventa e nove mil reais), com um ano de condomínio gratuito, e que as regras da experiência permitem concluir que os valores que uma obra desse padrão gera, o valor de 10% (dez por cento) sobre as parcelas pagas é razoável e suficiente pela rescisão do contrato" (e-STJ fls. 216/217).

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.

Desse modo, a pretensão recursal esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Além disso, verifica-se que o tribunal de origem julgou em harmonia com a jurisprudência recente deste Tribunal Superior.

A propósito:

"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).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS PELOS COMPRADORES. PERCENTUAL QUE OBSERVA A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Ação declaratória de rescisão contratual c/c restituição de valores.

2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere ao importe da retenção dos valores pagos pelos agravados (10% da quantia efetivamente desembolsada), em razão da abusividade de cláusulas contratuais, exige reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos que são vedados pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

4. 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% a 25% do total da quantia paga. Súmula 568/STJ.

5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

6. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

7. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 1.373.622/GO, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/5/2019, DJe 15/5/2019).

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.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.673.120 / ES

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0050419-0

Número de Origem:

00014932120168080012 012160013475 012160013475201901200001 12160013475 12160013475201901200001

Sessão Virtual de 14/06/2022 a 20/06/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE CONSTRUTORA SA CAVALCANTE LIII LTDA

ADVOGADOS : DIOGO PAIVA FARIA - ES012151

JOSÉ ZACARIAS CAETANO DABUS - ES009945

AGRAVADO : FLAVIO SILVA GOMES

AGRAVADO : TATIANA BARCELLOS ROCHA GOMES

ADVOGADOS : WELLITON PIMENTEL COUTINHO - ES013136

MICHELLE PIMENTEL COUTINHO - ES013410

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE CONSTRUTORA SA CAVALCANTE LIII LTDA

ADVOGADOS : DIOGO PAIVA FARIA - ES012151

JOSÉ ZACARIAS CAETANO DABUS - ES009945

AGRAVADO : FLAVIO SILVA GOMES

AGRAVADO : TATIANA BARCELLOS ROCHA GOMES

ADVOGADOS : WELLITON PIMENTEL COUTINHO - ES013136

MICHELLE PIMENTEL COUTINHO - ES013410

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/06/2022 a 20/06/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, 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, 21 de junho de 2022