



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1780442 - DF (2020/0281099-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ALPHA PLATINUM PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ PERDIZ DE JESUS - DF010011
RODRIGO NEIVA PINHEIRO - DF002808E
FELIPE RIBEIRO ANDRÉ - DF032293
AGRAVADO : FERNANDA LORIATO NAZARETH
ADVOGADOS : FERNANDA BORGES OLIVEIRA - DF035332
ADRIANA CARNEIRO SAMPAIO - DF042067
INTERES. : LED AGUAS CLARAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : FELIPE BOTELHO SILVA MAUAD - DF041229
RAPHAEL MARCELINO DE ALMEIDA NUNES - DF024658
RODRIGO DE BITTENCOURT MUDROVITSCH - DF026966S

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTO SUFICIENTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO PACTUADO. 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. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
3. Na hipótese, reverter a conclusão do tribunal de origem para acolher a pretensão recursal demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos. Incidência das 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 06/09/2022 a 12/09/2022, 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, 12 de setembro de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1780442 - DF (2020/0281099-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ALPHA PLATINUM PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ PERDIZ DE JESUS - DF010011
RODRIGO NEIVA PINHEIRO - DF002808E
FELIPE RIBEIRO ANDRÉ - DF032293
AGRAVADO : FERNANDA LORIATO NAZARETH
ADVOGADOS : FERNANDA BORGES OLIVEIRA - DF035332
ADRIANA CARNEIRO SAMPAIO - DF042067
INTERES. : LED AGUAS CLARAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : FELIPE BOTELHO SILVA MAUAD - DF041229
RAPHAEL MARCELINO DE ALMEIDA NUNES - DF024658
RODRIGO DE BITTENCOURT MUDROVITSCH - DF026966S

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTO SUFICIENTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO PACTUADO. 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. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
3. Na hipótese, reverter a conclusão do tribunal de origem para acolher a pretensão recursal demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos. Incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ALPHA PLATINUM PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. contra a decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial em virtude da ausência de negativa de prestação jurisdicional e da incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

No presente recurso, a agravante rebate a decisão atacada.

Reitera as razões do apelo nobre no tocante à alegação de negativa de prestação jurisdicional e defende que, de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o percentual de retenção deve ser de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos.

Ao final, pleiteia a reforma da decisão atacada.

Devidamente intimada, a parte contrária não apresentou impugnação (fl. 841 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.

Verifica-se que as instâncias ordinárias enfrentaram a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia.

Com efeito, não há falar em negativa de prestação jurisdicional nos declaratórios, a qual somente se configura quando, na apreciação do recurso, o tribunal local insiste em omitir pronunciamento a respeito de questão que deveria ser decidida, e não foi.

O nítido propósito de obter o reexame de questão já decidida, na via dos aclaratórios, mas à luz de tese invocada na petição recursal, na busca de efeitos infringentes, não atende aos limites estreitos delineados no art. 1.022 do CPC/2015.

Desse modo, o não acolhimento das teses ventiladas pela parte recorrente não significa omissão ou deficiência de fundamentação da decisão, ainda mais quando o aresto aborda todos os pontos relevantes da controvérsia, como na espécie.

No tocante à insurgência acerca do percentual de retenção, o tribunal de origem, ao dirimir a controvérsia, assim consignou:

"(...)

*Feito esse registro, a resolução da controvérsia submetida a reexame há de ser feita mediante a aferição se as cláusulas do contrato de promessa e compra e venda firmado entre as partes, se conformam com a jurisprudência do STJ, no tocante ao percentual da retenção do valor pago – já que não há que se discutir quanto à possibilidade de rescisão contratual, ante o inadimplemento da promissária compradora. **Consoante pontuado, da leitura das cláusulas contratuais que versam sobre a rescisão do contrato por iniciativa do adquirente, e/ou por iniciativa do promitente vendedor ante o inadimplemento da promissária compradora, infere-se que as rés teriam direito de reter 10% do valor pago.***

Dessa aferição ressoa inexorável que, quanto ao disposto no contrato firmado entre as partes, o percentual a ser retido pelas promitentes vendedoras guarda subserviência ao entendimento fixado pelo STJ, não decorrendo, portanto, em abusividade e excessividade na retenção. De todo o alinhavado deflui que a retenção do percentual de 10% (dez por cento) dos valores pagos pela consumidora afigura-se conforme o princípio da razoabilidade e enseja a devida reparação das despesas que experimentara com a celebração das avenças e sua subsequente rescisão. Destarte, deve ser autorizada a retenção pelas rés do percentual equivalente a 10% (dez por cento) dos valores vertidos pela autora em pagamento do preço do imóvel negociado, a título da multa rescisória" (fls. 622/623 e-STJ - grifou-se).

Registra-se que reverter a conclusão do tribunal local, firmada no sentido de

que o percentual de retenção pactuado no contrato é de 10% (dez por cento) do valor pago, demandaria a análise e a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial em virtude dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.780.442 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0281099-1

Número de Origem:

07041565420198070001 7041565420198070001

Sessão Virtual de 06/09/2022 a 12/09/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALPHA PLATINUM PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA

ADVOGADOS : JOSÉ PERDIZ DE JESUS - DF010011

RODRIGO NEIVA PINHEIRO - DF002808E

FELIPE RIBEIRO ANDRÉ - DF032293

AGRAVANTE : LED AGUAS CLARAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : FELIPE BOTELHO SILVA MAUAD - DF041229

RAPHAEL MARCELINO DE ALMEIDA NUNES - DF024658

RODRIGO DE BITTENCOURT MUDROVITSCH - DF026966S

AGRAVADO : FERNANDA LORIATO NAZARETH

ADVOGADOS : FERNANDA BORGES OLIVEIRA - DF035332

ADRIANA CARNEIRO SAMPAIO - DF042067

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALPHA PLATINUM PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA

ADVOGADOS : JOSÉ PERDIZ DE JESUS - DF010011

RODRIGO NEIVA PINHEIRO - DF002808E

FELIPE RIBEIRO ANDRÉ - DF032293

AGRAVADO : FERNANDA LORIATO NAZARETH

ADVOGADOS : FERNANDA BORGES OLIVEIRA - DF035332

ADRIANA CARNEIRO SAMPAIO - DF042067

INTERES. : LED AGUAS CLARAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : FELIPE BOTELHO SILVA MAUAD - DF041229

RAPHAEL MARCELINO DE ALMEIDA NUNES - DF024658

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/09/2022 a 12/09/2022, 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, 13 de setembro de 2022