



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2164213 - GO
(2022/0208287-0)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : HESA 13 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ALEXANDRE DE MORAIS KAFURI - GO018064
DANIELLA GRANGEIRO FERREIRA KAFURI - GO030313
LARA NAZARETH RIBEIRO - GO049152
AGRAVADO : FLORISBERTO FREIRE LINS
ADVOGADOS : ALISON ARIEL LINS DE ALENCAR - GO011351
WENISKLEY ALVES ALBUQUERQUE - GO036409

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. RETENÇÃO. PERCENTUAL RETIDO QUE NÃO DESTOA DA JURISPRUDÊNCIA DESTE STJ. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. TERMO INICIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 284/STF. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA QUE NÃO ULTRAPASSA O ÓBICE. RAZÕES QUE NÃO INFIRMAM A DECISÃO AGRAVADA. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

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 28/03/2023 a 03/04/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva e lavrou este acórdão, nos termos do art. 52, IV, *b*, do RISTJ.

Brasília, 03 de abril de 2023.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2164213 - GO
(2022/0208287-0)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : HESA 13 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ALEXANDRE DE MORAIS KAFURI - GO018064
DANIELLA GRANGEIRO FERREIRA KAFURI - GO030313
LARA NAZARETH RIBEIRO - GO049152
AGRAVADO : FLORISBERTO FREIRE LINS
ADVOGADOS : ALISON ARIEL LINS DE ALENCAR - GO011351
WENISKLEY ALVES ALBUQUERQUE - GO036409

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. RETENÇÃO. PERCENTUAL RETIDO QUE NÃO DESTOA DA JURISPRUDÊNCIA DESTES STJ. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. TERMO INICIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 284/STF. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA QUE NÃO ULTRAPASSA O ÓBICE. RAZÕES QUE NÃO INFIRMAM A DECISÃO AGRAVADA. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto pelo HESA 13 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, contra decisão que conheceu o agravo para negar provimento ao recurso especial, assim ementada:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. RETENÇÃO.

PERCENTUAL RETIDO QUE NÃO DESTOA DA JURISPRUDÊNCIA DESTE STJ. TERMO INICIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 284/STF. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE O RECURSO ESPECIAL E, NESTA EXTENSÃO, NEGAR PROVIMENTO. (e-STJ, fl. 623)

Em suas razões, a agravante alegou que "*espera-se que o percentual de retenção seja majorado a, pelo menos, 20% dos valores pagos pelo Agravado, de forma a cumprir com as previsões legais das leis 13.786/2018 e 4.591/64, assim como com o entendimento do STJ*" (e-STJ, fl. 641).

Defende também que indicou corretamente o dispositivo violado, contudo como a correção monetária é matéria de ordem pública, pode ser arguida em qualquer momento do processo.

Impugnação apresentada (e-STJ, fls. 647/653), requerendo a aplicação de multa, nos termos do art. 1.021, § 4º, do CPC/15.

É o breve relatório.

VOTO

Eminentes Colegas, a pretensão recursal não merece ser acolhida.

Acerca do tema, a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, em casos como o dos autos, se admite a flutuação, entre os patamares de 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), do percentual da retenção pelo vendedor sobre o montante pago.

Confiram-se, a propósito, os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. RETENÇÃO. PERCENTUAL RETIDO QUE NÃO DESTOA DA JURISPRUDÊNCIA DESTE STJ. PARTICULARIDADES DO CASO. REEXAME. SÚMULA 7 DO

STJ.

1. 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% a 25% do total da quantia paga. Precedentes.(AgInt no AREsp 1537311/SP, julgado em 18/11/2019, DJe 20/11/2019) Decisão esposada pelo acórdão recorrido em consonância com o entendimento desta Corte Superior.

2. Na hipótese, rever a conclusão do Tribunal estadual que reduziu a retenção para 10% do valor pago, em virtude das particularidades do caso, seria necessária a incursão no conjunto fático-probatório dos autos, bem assim nos elementos de convicção do julgador, providência vedada nesta sede especial a teor da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.739.674/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/11/2021, DJe 25/11/2021 - 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. INICIATIVADO 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 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)

Na hipótese em análise, verifica-se que o acórdão manteve a decisão singular que considerou razoável a retenção no patamar de 10% (dez por cento), nos seguintes termos:

Entretanto, a jurisprudência hodierna, recentemente, se firmou no sentido de que 10% (dez por cento) é o percentual de retenção ideal, na medida em que atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, sem gerar enriquecimento ilícito da construtora, sobretudo porque o imóvel objeto da contenda poderá ser renegociado. (e-STJ, fl. 448 - grifou-se)

Verifica-se, assim, que o aresto combatido encontra-se alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Logo, não merece reparos o acórdão recorrido.

Além disso, a parte agravante alega a ocorrência de culpa, para justificar a majoração do percentual. Contudo, na hipótese, rever a conclusão do Tribunal estadual que admitiu a retenção para 10% do valor pago, em virtude das particularidades do caso, seria necessária a incursão no conjunto fático-probatório dos autos, bem assim nos elementos de convicção do julgador, providência vedada nesta sede especial a teor da Súmula 7/STJ.

Ademais, frise-se que a alegação de que a correção monetária trata-se de matéria de ordem pública, não supera o referido óbice da Súmula 284/STF (ausência de indicação de dispositivo de lei federal), porquanto a jurisprudência do STJ orienta-se no sentido de que mesmo os temas que se revestem de tal característica dependem de prequestionamento ou da devida fundamentação do tema.

Confirmam-se: AgInt no REsp n. 1.947.526/SP, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 20/6/2022; AgInt no REsp n. 1.960.877/RJ, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 11/5/2022.

Por fim, em regra, descabe a imposição da multa, prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015, em razão do mero improvimento do Agravo Interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou improcedência do recurso a autorizar sua aplicação, o que não ocorreu no caso.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.164.213 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0208287-0

Número de Origem:

00470643620148090051 4706436 470643620148090051

Sessão Virtual de 28/03/2023 a 03/04/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HESA 13 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : ALEXANDRE DE MORAIS KAFURI - GO018064

DANIELLA GRANGEIRO FERREIRA KAFURI - GO030313

LARA NAZARETH RIBEIRO - GO049152

AGRAVADO : FLORISBERTO FREIRE LINS

ADVOGADOS : ALISON ARIEL LINS DE ALENCAR - GO011351

WENISKLEY ALVES ALBUQUERQUE - GO036409

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HESA 13 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : ALEXANDRE DE MORAIS KAFURI - GO018064

DANIELLA GRANGEIRO FERREIRA KAFURI - GO030313

LARA NAZARETH RIBEIRO - GO049152

AGRAVADO : FLORISBERTO FREIRE LINS

ADVOGADOS : ALISON ARIEL LINS DE ALENCAR - GO011351

WENISKLEY ALVES ALBUQUERQUE - GO036409

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/03/2023 a 03/04/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de abril de 2023