

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.407.717 - DF (2018/0316726-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **CEC EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA**
ADVOGADOS : **RODRIGO DE BITTENCOURT MUDROVITSCH - DF026966**
FELIPE NOBREGA ROCHA - SP286551
FELIPE BOTELHO SILVA MAUAD E OUTRO(S) - DF041229
MUDROVITSCH ADVOGADOS - DF203712
PAULO ROBERTO PEIXOTO DE ARAUJO - DF059422
AGRAVADO : **SOS INTENSIMED ASSISTÊNCIA MÉDICA LTDA**
ADVOGADO : **GABRIELA ROIG PUREZA INDA - RS069258**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO E DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. 2. RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES PAGOS PELA PROMITENTE COMPRADORA À CONSTRUTORA. PERCENTUAL FIXADO COM BASE NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. MODIFICAÇÃO. DESCABIMENTO. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE DE APRECIAÇÃO DADA A INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 3. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por CEC Empreendimento Imobiliário Ltda. contra decisão que não admitiu o processamento do recurso especial.

Denota-se dos autos que a ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais ajuizada por SOS Intensimed Assistência Médica Ltda. em desfavor da ora recorrente foi julgada procedente para decretar a resolução do contrato de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes, bem como condenar a ré a restituir à autora o valor de R\$ 1.170.904,24 (um milhão, cento e setenta mil, novecentos e quatro reais e vinte e quatro centavos).

Inconformada, a construtora interpôs apelação, a qual foi desprovida pela Quarta Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, conforme se verifica da ementa do julgado (e-STJ, fl. 567):

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO UNILATERAL PELO ADQUIRENTE. RETENÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM E DA DESPESA COM PUBLICIDADE. IMPOSSIBILIDADE.

Incabível, no caso, a retenção das despesas administrativas além do percentual previsto na cláusula penal, pois o valor da comissão de corretagem foi pago em separado pelo comprador, entretanto a incorporadora não comprovou a atuação do corretor, nem seu efetivo pagamento, enquanto os gastos com publicidade tratam-se de encargos inerentes ao negócio e, portanto, é abusiva a cláusula que prevê sua dedução.

Os embargos de declaração opostos pela ora demandante foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, a recorrente alegou, além de dissídio jurisprudencial, violação aos arts. 489, § 1º, V, e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015; 93, IX, da Constituição Federal; e 402, 403, 408, 416, 421, 422, 475 e 884 do Código Civil.

Sustentou, em síntese, a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, fundada em omissão e deficiência na fundamentação do acórdão recorrido. Além disso, defendeu ser devida a retenção do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, conforme admitido pela jurisprudência desta Corte Superior, uma vez que o percentual de 10% (dez por cento), como determinado pelas instâncias ordinárias não é suficiente ao custeio das despesas por ela suportadas.

Contrarrazões às fls. 652-660 (e-STJ).

O Tribunal de origem inadmitiu o recurso sob os fundamentos de incidência das Súmula 7 e 211 do STJ e 282 do STF.

Irresignada, a parte insurgente interpõe agravo refutando os óbices apontados pela Corte estadual.

Contraminuta às fls. 696-704 (e-STJ).

Brevemente relatado, decido.

Relativamente à suposta negativa de prestação jurisdicional, é preciso deixar claro que o acórdão recorrido resolveu satisfatoriamente as questões deduzidas no processo, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição ou omissão com relação a

ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação de tutela jurisdicional.

Assinala-se que o aresto combatido expressamente enfrentou as questões suscitadas pela recorrente (a respeito da adequação da retenção do percentual de 10% - dez por cento - dos valores pagos pela promitente compradora, ora recorrida, à construtora, ora insurgente), de modo a esclarecer a inexistência da omissão apontada no julgado impugnado, tratando-se, na verdade, de pretensão de novo julgamento da matéria.

Desse modo, aplica-se à espécie o entendimento pacífico do STJ segundo o qual não há falar, na hipótese, em violação ao art. 1.022 do CPC/2015 (equivalente ao art. 535 do CPC/1973), porquanto a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, uma vez que "o voto condutor do acórdão recorrido apreciou fundamentadamente, de modo coerente e completo, as questões necessárias à solução da controvérsia, dando-lhes, contudo, solução jurídica diversa da pretendida" (AgInt no REsp 1.383.088/PR, Rel. Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 6/12/2016, DJe 15/12/2016).

Além disso, verifica-se que o acórdão recorrido foi devidamente fundamentado, não havendo que se falar em violação ao art. 489, § 1º, do CPC/2015, até porque, conforme entendimento desta Corte, "se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte, como ocorreu na espécie. Violação do art. 489, § 1º, do CPC/2015 não configurada" (AgInt no REsp 1.584.831/CE, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 14/6/2016, DJe 21/6/2016).

No que se refere à pertinência do percentual de retenção dos valores pagos pela ora recorrida à ora demandante, o Tribunal de origem, sopesando o acervo fático-probatório do presente processo, sobretudo o contrato de compra e venda pactuado, assentou que, "em regra, é legítima a retenção na hipótese de rescisão unilateral pelo comprador, tendo por finalidade a multa compensatória ressarcir as despesas administrativas da incorporadora, cujo percentual tem sido admitido pela jurisprudência

em até 25% dos valores pagos, desde que não exceda o ajustado contratualmente, no caso 10% (cláusula 8.3, 'a')" (e-STJ, fl. 573).

Desse modo, não há como suplantar a conclusão exarada no aresto impugnado (acerca da adequação do percentual 10% - dez por cento - de retenção dos valores pagos pela recorrida à recorrente), sem que se proceda ao revolvimento dos fatos e das provas do feito, notadamente do contrato de compra e venda, o que não se admite nesta instância extraordinária, em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Impende registrar que, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea *c* do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

Corrobora esse entendimento o seguinte julgado:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANO MORAL. MANUTENÇÃO INDEVIDA DE GRAVAME. QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA DE SIMILITUDE.

1. A revisão de indenização por danos morais só é viável em recurso especial quando o valor fixado nas instâncias locais for exorbitante ou ínfimo. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula n. 7 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso.

2. Tratando-se de danos morais, é incabível a análise do recurso com base na divergência pretoriana, pois, ainda que haja grande semelhança nas características externas e objetivas, no aspecto subjetivo, os acórdãos são distintos.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp n 794.875/RS, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/12/2015, DJe 10/12/2015)

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro a verba honorária em favor da advogada da parte recorrida em 2% (dois por cento) sobre o valor remanescente a ser restituído à autora.

Publique-se.

Brasília (DF), 1º de fevereiro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

