

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.400.974 - SP (2018/0304187-8)**

**RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI**  
**AGRAVANTE : QUEIROZ GALVAO GOLD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA**  
**ADVOGADOS : ROSANGELA BENEDITA GAZDOVICH - SP252192**  
**KARINA ALENCAR DA SILVA PEREIRA E OUTRO(S) - SP359061**  
**CAROLINA RINALDI DA SILVA - SP385673**  
**AGRAVADO : CELIO RODRIGUES DA SILVA**  
**AGRAVADO : ANDREIA MARIA DA SILVA**  
**ADVOGADOS : ANTONIO RODRIGUES DE SÁ - SP245015**  
**MAYARA RODRIGUES DE SÁ CORDEIRO - SP348101**

**DECISÃO**

Cuida-se de agravo (art. 1.042 do NCPC), interposto por QUEIROZ GALVÃO GOLD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA em face da decisão de inadmissão do recurso especial (fl. 295, e-STJ).

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 237, e-STJ):

COMPRA E VENDA – Apelo das rés – Pretensão à majoração do percentual de retenção – Impossibilidade – Percentual acertadamente estipulado em 10% dos valores pagos, consoante precedentes desta C. Câmara – Juros moratórios sobre as parcelas do preço que serão restituídas passam a fluir, a partir do trânsito em julgado – Precedente do STJ – Pedido de retificação do polo passivo acolhido, ante a expressa concordância dos autores, de modo que o feito deverá prosseguir exclusivamente em relação à empresa Queiroz Galvão Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda. – Ônus sucumbenciais bem distribuídos – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO para alterar o termo inicial dos juros moratórios e com observação em relação à retificação do polo passivo.

Em suas razões de recurso especial (fls. 246-257, e-STJ), a recorrente aponta dissídio jurisprudencial quanto à interpretação dos artigos 6º, VIII, do CDC, e 355, I, do CPC/15. Sustenta, em síntese, ser cabível a retenção de 30% (trinta por cento) dos valores pagos a título indenizatório, em razão da previsão contratual. Subsidiariamente, pede que a redução se limite a 25% (vinte e cinco por cento) sobre a quantia adimplida, nos termos da jurisprudência do STJ.

Contrarrazões às fls. 282-294, e-STJ.

Em juízo prévio de admissibilidade (fl. 295, e-STJ), inadmitiu-se o apelo extremo, por ausência de similitude fática entre o acórdão paradigma e o julgado combatido.

Daí o presente agravo (fls. 298-309, e-STJ), no qual refuta a insurgente o fundamento da decisão de inadmissão do apelo, alegando estar devidamente realizado o cotejo entre os casos similares indicados nas razões recursais.

Contraminuta às fls. 314-317, e-STJ.

É o relatório.

Decido.

**A pretensão recursal não merece prosperar.**

1. Com efeito, no que tange à devolução dos valores pagos pelo promitente comprador, que deu causa à rescisão contratual, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem considerado razoável que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados, notadamente com "as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador". (REsp 1.224.921/PR, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/04/2011, DJe 11/05/2011).

No mesmo sentido: REsp 845247/PR, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe 18/06/2010; AgRg no REsp 1013249/PE, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe 8/6/2010, REsp 1347827/SC, Rel. Ministro Marco Aurélio Belizze.

No caso, o Tribunal de origem, soberano na análise do material cognitivo dos presentes autos, concluiu que o percentual a retenção de 10% sobre os valores pagos seria o suficiente para indenizar a recorrente pelos prejuízos decorrentes da rescisão contratual, considerando ainda que o imóvel não havia sido sequer entregue ao comprador, nos seguintes termos (fl. 240, e-STJ):

*In casu*, não há notícias de que tenha havido transmissão da posse aos autores e, conseqüente, uso do imóvel, o que facilita a sua alienação a terceiros, mitigando os prejuízos causados à vendedora pela frustração do negócio.

Ainda que consideradas as circunstâncias atuais do mercado, é descabida a pretensão de retenção no percentual superior (30%) ou no importe máximo permitido pelo Superior Tribunal de Justiça (25%) e o que foi fixado na sentença [10%] se presta, ainda assim, a compensar o tempo de espera por um novo comprador.

Assim, para rever este entendimento seria necessária a incursão no acervo probatório dos autos, providência vedada em sede de especial, a teor da Súmula 7/STJ.

No mesmo sentido, confirmam-se os seguintes precedentes desta Corte:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. MULTA CONTRATUAL. ONEROSIDADE EXCESSIVA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE PROVAS E DA RELAÇÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DESPROPORCIONALIDADE DO VALOR. REDUÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão estadual consignou que o valor avençado acarretou excessiva onerosidade ao promissário-comprador e o enriquecimento sem causa do promitente-vendedor. A revisão do julgado demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A jurisprudência consolidada neste Sodalício permite, quando verificada a onerosidade ao promissário-comprador, a possibilidade de redução da

cláusula penal compensatória a patamar justo.

Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 996.306/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2017, DJe 20/02/2017)

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECURSO.

INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados. Precedentes.

1.1. Na hipótese, a discussão acerca do percentual de retenção aplicado no caso (15%) demanda reenfrentamento dos fatos da causa, bem como das cláusulas do respectivo contrato, o que encontra obstáculo nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do STJ. Precedentes.

2. A aplicação da Súmula 7 também impede o exame de dissídio jurisprudencial, porquanto ausente a similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas ditos divergentes.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 803.290/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/06/2017, DJe 01/08/2017)

2. Importante consignar, ainda, que esta Corte de Justiça tem entendimento no sentido de que a incidência da Súmula 7/STJ impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem.

Nesse sentido:

(...) 7. Nesse contexto, em consonância com a judiciosa opinião estampada no parecer ministerial, incide a Súmula 07/STJ, o que também impede o exame da divergência jurisprudencial na medida em que as peculiaridades do caso concreto, decisivas à solução conferida pela Corte de origem, não possuem identidade com os paradigmas trazidos à colação. 8. *Recurso especial não conhecido*. " (REsp 1.186.481/AC, Rel. Min. Castro Meira, 2ª Turma, julgado em 18.05.2010)

ADMINISTRATIVO. SERVIÇO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA. AUSÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. OCORRÊNCIA DE DANO MORAL REPARÁVEL. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1. Rever entendimento do Tribunal de origem que, com base nos elementos de convicção do autos, afasta a ocorrência de dano moral reparável demanda o revolvimento do arcabouço probatório dos autos, inviável em recurso especial, dado o óbice da Súmula 7 desta Corte.

2. A incidência da Súmula 7 desta Corte impede o exame de dissídio jurisprudencial, porquanto falta identidade entre os paradigmas

apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual a Corte de origem deu solução a causa. (AgRg no Ag 1.160.541/RJ, Rel. Min. Humberto Martins, 2ª Turma, 25.10.2011)

**3.** Do exposto, com fundamento no art. 932 do Novo Código de Processo Civil c/c Súmula 568/STJ, nego provimento ao agravo.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

**MINISTRO MARCO BUZZI**

Relator

