AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.341.098 - DF (2018/0198281-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	WELLINGTON GUIMARAES
ADVOGADOS	:	HENRIQUE FAGUNDES FILHO - SP020715
		CÉSAR WILLAR CORREIA - GO012312
		RICARDO NOGUEIRA DUARTE - DF019342
		THAIS CAVALCANTE SANTOS - DF037990
		LIBERTINO SIMON CAMELO E OUTRO(S) - GO001983
AGRAVANTE	:	VIA NORTE CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	:	DANIEL SARAIVA VICENTE - DF035526
		PEDRO CONDE ELIAS VICENTINI E OUTRO(S) - SP257093
		ERASMO CELSO MIRANDA CAMELO - DF057896
AGRAVADO	:	OS MESMOS

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por VIA NORTE CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA contra decisão que inadmitiu recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios assim ementado:

> *"PROCESSO CIVIL E CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE CONHECIMENTO. RESCISÃO DO CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO DOS COMPRADORES. NÃO APLICAÇÃO DO CDC. TEORIA FINALISTA MITIGADA. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO. REDUÇÃO DO MONTANTE. POSSIBILIDADE. CUMULAÇÃO COM ARRAS CONFIRMATÓRIAS. IMPOSSIBILIDADE. BIS IN IDEM. DEVOLUÇÃO EM PARCELA ÚNICA. NÃO APLICAÇÃO DA SÚMULA 543 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RETENÇÃO. NÃO CABIMENTO NO CASO. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. ENCARGOS MORATÓRIOS. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA.*
>
> *1. Apelações das partes contra sentença, proferida em ação de conhecimento, que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para, reconhecendo a impossibilidade de cumulação da cláusula penal com arras confirmatórias e determinar a aplicação apenas da primeira à espécie.*
>
> *2. Não há que se falar em aplicação das normas consumeiristas, pois, além do autor não ser consumidor final do bem, não se descortina na espécie a sua vulnerabilidade técnica, jurídica ou econômica em relação ao fornecedor. Portanto, não se aplica ao caso as normas previstas no Código de Defesa do Consumidor, mas sim as regras civilistas do Código Civil.*
>
> *4. A cláusula penal compensatória, prevista nos arts. 408 e 409 do CC, estipula, previamente, o valor da indenização que deverá ser paga pela parte contratante que não cumprir, culposamente, a obrigação.*
>
> *5.Quanto ao montante da retenção pela promitente vendedora a título de cláusula penal, os órgãos fracionários deste Tribunal de Justiça têm decidido, majoritariamente, que se mostra adequada a retenção de 10% do total pago pelo promissário comprador.*
>
> *6. Ausente no contrato cláusula de arrependimento, o valor pago a título de sinal caracteriza-se como arras confirmatórias. Não é permitida sua*

cumulação com a cláusula penal, pois ambas possuem a mesma natureza.
7. Não há que se cogitar em afastamento da cláusula penal e retenção apenas das arras, pois o valor adiantado a título de sinal é incorporado ao valor do bem, sendo a sua devolução conseqüência lógica.
8. Não há que se falar em incidência da Súmula 543 do STJ à espécie, pois esta se refere especificamente aos casos consumeiristas.
9. Tratando-se de contrato de expressivo vulto, seria oneroso determinar à vendedora a devolução imediata das parcelas pagas, mas também não se mostra razoável que estas sejam devolvidas somente após seis meses da rescisão do contrato, sem incidência de correção monetária e juros, e ainda de forma parcelada em até 27 (vinte e sete) vezes. Dessa forma, visando manter o equilíbrio do contrato, entendo que no caso em análise a devolução deve se dar na mesma proporção em que as parcelas foram pagas, devidamente corrigidas e atualizadas.
10. Em tratando-se de resolução imotivada de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, inexistindo mora anterior da vendedora, os juros de mora devem incidir a partir da citação, conforme tema objeto de análise no IRDR 20160020487484.
11. A obrigação de pagar a comissão de corretagem é daquele que efetivamente contrata o corretor, todavia, a jurisprudência admite que essa obrigação seja suportada pelo comprador do imóvel, desde que haja o conhecimento da parte adversa de tal encargo. Verificando que, no caso dos autos, o corretor foi contratado pela promitente vendedora e não foi combinado expressamente no pacto firmado que tal encargo ficaria por conta do promitente comprador, não tem como atribuir ao mesmo tal obrigação. Ainda, a reparação pelos prejuízos advindos da resolução - dentre eles o montante pago a título de comissão já encontram-se englobados na cláusula penal.
12. Os honorários sucumbenciais devem ser fixados de acordo com o art. 85, § 2°, do CPC, entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa. O col. STJ vem abrandando o rigor dessa norma para, em caráter excepcional, reduzir os honorários advocatícios para percentual inferior a 10%, nos casos em que se mostrarem exorbitantes (imensuráveis), sob pena de violação aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, caso dos autos. Precedentes.
14. Apelação da Ré conhecida e desprovida. Apelação do Autor conhecida e parcialmente provida" (e-STJ fls. 463-465).

Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 438-439).

No especial, a recorrente alega violação dos seguintes artigos e respectivas teses:

(i) 11, 489, § 1º, I e V, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil de 2015 - vício de contradição e falha na fundamentação por ausência de coerência lógica entre o afastamento da aplicação do CDC e a utilização exclusiva de precedentes que envolvam casos consumeristas;

(ii) 419 do Código Civil - deve prevalecer a retenção das arras em detrimento da cláusula penal;

(iii) 110, 112, 113, 389, 395, 421, 422, 480, do Código Civil; 10, 370, e 371, do Código de Processo Civil de 2015 - é indevida a revisão da cláusula de rescisão, tendo ocorrido errônea valoração dos elementos constantes nos autos.

Apresentadas as contrarrazões e inadmitido o recurso, sobreveio o presente agravo, no qual se busca o processamento do apelo nobre.

É o relatório.

DECIDO.

Acórdão impugnado pelo presente recurso especial publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

O agravo não comporta conhecimento.

Isso porque não houve impugnação específica dos fundamentos da decisão agravada, atraindo, portanto, a aplicação do disposto no art. 932, III, do CPC/2015, que faculta ao relator *"não conhecer de recurso inadmissível, prejudicado ou que não tenha impugnado especificamente os fundamentos da decisão recorrida"*.

No caso, o agravante não refutou a incidência dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, apenas reafirmou as razões do recurso especial.

É pacífico o entendimento desta Corte no sentido de que a agravante deve infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo.

Nesse sentido:

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DE INADMISSÃO DO RECURSO ESPECIAL.*
> *1. A teor do disposto no art. 544, § 4º, I, do Código de Processo Civil, o agravante deve infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão impugnada, mostrando-se inadmissível o agravo que não se insurge contra todos eles.*
> *2. No caso dos autos, embora a decisão de inadmissão do recurso especial seja genérica e padronizada, o agravante não a infirma, limitando-se a sustentar a tese de que o Tribunal de origem não tem competência para emitir pronunciamento sobre o mérito da pretensão recursal.*
> *3. Agravo regimental desprovido"* (AgRg no AREsp 87.335/SP, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 08/03/2016, DJe 29/03/2016).

Ante o exposto, não conheço do agravo em recurso especial.

Havendo prévia fixação de honorários de advogado pelas instâncias de origem,

determino a sua majoração, em desfavor da parte recorrente, no importe de 15% (quinze por cento) do valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, ressalvada a eventual concessão da gratuidade da justiça.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília-DF, 28 de março de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator