AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.458.057 - SP (2019/0055003-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE	:	TRISUL AMARANTHUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	FELIPE PAGNI DINIZ - SP214513
AGRAVADO	:	EDUARDO FORTES RIBEIRO
AGRAVADO	:	CICERA MARIA DE OLIVEIRA SILVA FORTES
ADVOGADO	:	THALITA ALBINO TABOADA E OUTRO(S) - SP285308

DECISÃO

Cuida-se de agravo em recurso especial, interposto por TRISUL AMARANTHUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, em face de decisão que não admitiu recurso especial, de sua vez fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal e interposto contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. Compra e venda de imóvel. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Resilição por iniciativa dos adquirentes. Comprador que, mesmo inadimplente, pode pleitear a resolução do negócio. Devolução de 80% das importâncias pagas pelos compradores. Vendedora tem direito a reter 20% do referido 'quantum', a fim de ressarcir os gastos suportados em razão do contrato. Inteligência das Súmulas nºs. 1, 2 e 3 deste E. Tribunal. Impossibilidade de retenção de quantias pagas a título de arras confirmatórias, pois integram o preço do bem. Inocorrência de julgamento 'ultra petita' ou 'extra petita'. Limites da lide devidamente observados. Sucumbência mínima dos autores, cabendo à ré suportar o pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Opostos embargos de declaração, restaram rejeitados.

Em suas razões de recurso especial (fls. 214/236, e-STJ), a recorrente aponta:

(i) que "mesmo instado por embargos declaratórios a sanar os vícios nele apontados (que eram essenciais para o correto equacionamento da controvérsia) (inclusive a falta de manifestação quanto ao artigo 418 do Código Civil e do pacta sunt servanda), o E. Tribunal de Justiça de São Paulo rejeitou-os sumariamente, o que viola o artigo 1.022 do CPC/15 (que corresponde ao artigo 535 do CPC/ 73";

(ii) violação ao artigo 492 do CPC/15 pois"o v. acórdão que manteve a r. sentença de mérito restou caracterizado como decisão extra ou ultra petita e nulo quando, assim, manteve a condenação da RECORRENTE em devolução de corretagem, sendo possível a retenção de 20% do valor pago nesse sentido", haja vista que "tal condenação não se encontra atrelada a qualquer pedido formulado nessa ação";

(iii) ofensa aos artigos 389, 390 e 391 do Código Civil e ao princípio do "pacta sunt servanda" alegando a validade da cláusula penal pactuada entre as partes;

(iv) violação ao artigo 418 do Código Civil alegando ser devida a retenção do sinal;

(v) os juros de mora não sejam contados da citação, mas sim e tão somente

do trânsito em julgado das decisões proferidas nesse processo;

(vi) "devem os vv. acórdãos serem reformados para se determinar que os RECORRIDOS efetuem o pagamento não só dos honorários sucumbenciais como também das custas processuais".

Contrarrazões às fls. 444/456, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 457/458, e-STJ), o recurso especial foi admitido, ascendendo os autos a esta Corte.

É o relatório.

Decido.

A pretensão recursal não merece prosperar.

1. Com efeito, não há que se falar em ausência de fundamentação do acórdão recorrido, porquanto clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem.

Aduziu a ora agravante a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, ao argumento de que "mesmo instado por embargos declaratórios a sanar os vícios nele apontados (que eram essenciais para o correto equacionamento da controvérsia) (inclusive a falta de manifestação quanto ao artigo 418 do Código Civil e do pacta sunt servanda), o E. Tribunal de Justiça de São Paulo rejeitou-os sumariamente, o que viola o artigo 1.022 do CPC/15 (que corresponde ao artigo 535 do CPC/ 73".

Contudo, da leitura dos autos e como se verá nos tópicos subsequentes, constata-se que as referidas questões foram expressamente examinadas pela Corte *a quo*, tendo o Tribunal de origem explicitado os motivos que levaram a sua conclusão.

Dessa forma, não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal local, que apreciou todas as questões que lhe foram postas de forma suficiente, embora não tenha acolhido o pedido da insurgente em sede de embargos de declaração.

A propósito, é entendimento pacífico deste Superior Tribunal que o magistrado não é obrigado a responder a todas as alegações das partes se já tiver encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, nem é obrigado a ater-se aos fundamentos por elas indicados.

Nesse sentido, confira-se:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL E ESTÉTICO. ART. 535, II, DO CPC/1973. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA E DEVER DE INDENIZAR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> 1. Não se viabiliza o recurso especial pela alegada violação ao art. 1.022, I e II, do Novo CPC (art. 535, I e II, do CPC/73). Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.
> [...]
> (AgInt no AgInt no AREsp 955.180/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2017, DJe 20/02/2017)

O que se vê, na verdade, no presente caso, é o inconformismo da ora recorrente com o fato de suas teses não terem sido acolhidas pelo órgão julgador.

Desta forma, considerando que as questões trazidas à discussão foram

dirimidas pelo Tribunal de origem de forma fundamentada e **sem omissões ou contradições**, merece ser afastada a alegada negativa de prestação jurisdicional.

2. No que diz respeito à tese de ser incabível a devolução da taxa paga à título de comissão de corretagem, porque houve violação ao artigo 492 do CPC/15 pois "o v. acórdão que manteve a r. sentença de mérito restou caracterizado como decisão extra ou ultra petita e nulo quando, assim, manteve a condenação da RECORRENTE em devolução de corretagem, sendo possível a retenção de 20% do valor pago nesse sentido", haja vista que "tal condenação não se encontra atrelada a qualquer pedido formulado nessa ação", consignou o acórdão recorrido:

> Por outro lado, não vislumbro a ocorrência de julgamento ultra petita ou extra petita, tendo a r. sentença apelada se atentado aos limites da lide.
> Na inicial, os requerentes pleitearam a devolução de 90% de todos os valores pagos, ou seja, inclusive as importâncias suportadas a título de corretagem (item 4, fl. 11).
> Frise-se que no contrato entabulado entre os litigantes não foram especificadas as quantias devidas correspondentes à prestação dos serviços de intermediação. Por tal razão, acertada a decisão apelada a determinar que restituição de 80% abarque a integralidade dos valores pagos.
> Apenas para que não paire nenhuma dúvida na hora do cumprimento do julgado, as importâncias a serem restituídas aos autores serão corrigidas a partir de cada desem bolso, com a utilização dos índices da Tabela Prática deste E. Tribunal de Justiça.

Assim, rever o entendimento do acórdão impugnado no ponto implicaria o reexame fático-probatório e a interpretação das cláusulas do contrato entabulado entre as partes, procedimento inadmissível no âmbito do recurso especial, por força das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. 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 20% sobre os valores pagos seria o suficiente para indenizar a recorrente pelos prejuízos decorrentes da resilição contratual: "*Analisando as peculiaridades do caso, tenho que a retenção de 20% da integralidade das quantias pagas é suficiente para fazer frente às despesas administrativas, e não se revela exagerada a ponto de se caracterizar como onerosa aos compradores*.".

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, confira-se:

> 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)

4. Outrossim, "*importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador*" (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 12/12/2017).

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. ART. 267, VI, DO CPC/1973. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. CUMULAÇÃO DAS ARRAS CONFIRMATÓRIAS E A CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 83 DO STJ. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N° 7/STJ.

1. Não tendo havido o prequestionamento dos temas postos em debate nas razões do recurso especial, não tendo a parte sequer oposto os embargos de declaração, incidente o enunciado n° 211, da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

2. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador.

(AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 12/12/2017)

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 906.340/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 11/09/2018)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO DO CONTRATO. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ARRAS CONFIRMATÓRIAS.

DEVOLUÇÃO. DESCABIMENTO. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL. REAVALIAÇÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. O arrependimento do promitente comprador não importa perda das arras, se forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados. Precedentes.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

4. O Tribunal de origem, com base nos fatos e nas provas dos autos, reputou razoável a retenção, a título de indenização por rescisão contratual decorrente de culpa do comprador, de 10% (dez por cento) do valor pago

> pela recorrida. Alterar esse entendimento demandaria reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial.
> 5. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp 1273751/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe 01/08/2018)

O acórdão recorrido encontra-se, portanto, em consonância com a jurisprudência desta Casa, o que atrai a incidência da Súmula 83 do STJ.

5. Quanto às alegações concernentes aos juros de mora e aos honorários sucumbenciais e às custas processuais, destaque-se que o recurso especial é de fundamentação vinculada, no qual o efeito devolutivo opera-se tão somente nos termos do que foi impugnado. Assim, a ausência de indicação expressa de dispositivo de lei federal específico tido por vulnerado não permite verificar se a legislação federal infraconstitucional restou, ou não, malferida. Dessa forma, é de rigor a incidência do enunciado sumular n. 284 do Supremo Tribunal Federal, por analogia. Salienta-se que o entendimento acima, acerca da necessidade de indicação do dispositivo legal infraconstitucional tido por violado, também se aplica aos recursos fundados no dissídio jurisprudencial.

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

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 08 de abril de 2019.

MINISTRO **MARCO BUZZI**
Relator