

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.449.235 - GO
(2019/0040121-5)**

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : EMPREENDIMENTO SPE ANAPOLIS I LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
ANA LETÍCIA MATOS GONÇALVES - ES024348
SUELEN DE ARAUJO MOTTA - ES022657
SÔNIA MARIA SEPÚLVEDA BORGES - GO035986
AGRAVADO : JORGE MEIRA DE BARROS
AGRAVADO : MARIA JOSE TAVARES FREIRE DE BARROS
ADVOGADO : ADRIELE BARBOSA DA SILVA RESPLANDE - GO040864

DECISÃO

Cuida-se de agravo interno, interposto por EMPREENDIMENTO SPE ANAPOLIS I LTDA, em face de decisão monocrática, da lavra deste signatário, que negou provimento ao agravo em recurso especial.

O apelo extremo, a seu turno, fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, foi manejado contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO DO PACTO POR VONTADE DO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO IMEDIATA E EM ÚNICA PARCELA DOS VALORES PAGOS. ENTENDIMENTO DO STJ EM SEDE DE RECURSO REPETITIVO. POSSIBILIDADE DE IMPOSIÇÃO DA MULTA CONTRATUAL. PORCENTAGEM CALCULADA SOBRE O VALOR TOTAL DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. REDUÇÃO PARA O IMPORTE DE 20% SOBRE O VALOR DAS PARCELAS PAGAS. JUROS DE MORA.

TRÂNSITO EM JULGADO. DISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS SUCUMBENCIAL.

NÃO OCORRÊNCIA PORQUE OBSERVADA A SUCUMBÊNCIA MÍNIMA.

HONORÁRIOS RECURSAIS APLICADOS.

1. Constata-se que a cláusula penal que prevê a retenção de percentual sobre o valor total do contrato é abusiva, vez que destoa do posicionamento da colenda Corte Cidadã, o qual estabelece que a multa contratual por rescisão do pacto deve ser realizado sobre o valor da quantia paga.

2. Na resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, o percentual de retenção em 20% dos valores %m pagos não é exasperado, já que conforme o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, é lícito ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos.

3. Nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao

Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determine, no caso de resolução, a restituição dos valores devidos de forma parcelada, independentemente de quem tenha dado causa ao fim do negócio.

4. A restituição deve ser feita de uma só vez, pois a pretensão de que se faça de forma parcelada induz enriquecimento ilícito. No 5. Na hipótese em que a rescisão contratual deu-se por iniciativa do consumidor comprador, por não mais suportar o pagamento das parcelas, e em que (o c. o se busca a restituição de valores pagos, o termo inicial dos juros moratórios deve ser o trânsito em julgado, pois inexiste mora anterior (0(-) da ré.

6. A sucumbência mínima de uma parte impõe à outra o ônus do integral pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

7. Evidenciada a sucumbência recursal, é imperiosa a majoração dos honorários advocatícios de sucumbência anteriormente fixados, consoante previsão do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

8. APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS.

Opostos embargos de declaração, restaram parcialmente acolhidos, nos termos da seguinte ementa:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRADIÇÃO. EXISTÊNCIA. VALORES QUITADOS PELOS PROMITENTES COMPRADORES. COMPROVAÇÃO POR MEIO DE FICHAS FINANCEIRAS. IMPORTÂNCIA REFERENTE A COMPENSAÇÃO DE VENDA. AUSÊNCIA DE DOCUMENTO DEMONSTRANDO O PAGAMENTO. CORREÇÃO DO VICIO. PREQUESTIONAMENTO.

1. Os embargos declaratórios cingem-se às hipóteses do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, não se prestando para rediscutir matérias debatidas e analisadas, cuja decisão desfavorece a parte embargante. No que se refere a quantia referente a compensação de venda, não há previsão contratual, nem informação acerca de seu efetivo pagamento, razão pela qual, a importância não se torna devida, face a ausência de documento comprovando sua quitação. 3. O artigo 1.025 do Código de Processo Civil passou a acolher a tese do prequestionamento ficto, ficando o atendimento desse requisito condicionado ao reconhecimento, pelos Tribunais Superiores, de que a inadmissão ou a rejeição dos aclaratórios na origem violou o artigo 1.022 do mesmo diploma legal.

4. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E PARCIALMENTE ACOLHIDOS.

Em suas razões de recurso especial (fls. 382/400, e-STJ), a recorrente aponta violação aos 421, 422 e 425 do Código Civil e 82, §2º, 85 e 86 do Código de Processo Civil de 2015. Sustenta, em síntese, (i) ser cabível a "retenção na base de 25% (vinte e cinco por cento)"; (ii) ocorrência de sucumbência recíproca.

Em juízo de admissibilidade (fls. 585/587, e-STJ), o recurso especial foi inadmitido, razão pela qual foi manejado o agravo de fls. 590/598, e-STJ.

Ante as razões expeditas no presente agravo interno e a constatação de erro material na decisão ora agravada, reconsidero a decisão monocrática proferida às fls.

629/633, e-STJ, tornando-a sem efeitos, e passo, de plano, ao reexame do reclamo.

É o relatório.

A irresignação 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 20% sobre os valores pagos seria o suficiente para indenizar a recorrente pelos prejuízos decorrentes da rescisão contratual, considerando ainda que o imóvel sequer havia sido entregue.

Com efeito, na sentença, o juízo de piso consignou que *"o valor a ser retido pela parte requerida deve ser de 20% sobre as quantias pagas pelos autores, por ser o valor justo e adequado para cobrir as eventuais perdas e danos"*.

Por sua vez, o acórdão recorrido, ao manter a sentença no ponto, asseverou, *in verbis*:

Ademais, constata-se que a cláusula penal que prevê a retenção de percentual sobre o valor total do contrato é abusiva, vez que destoa do posicionamento da colenda Corte Cidadã, o qual estabelece que a multa contratual por rescisão do pacto deve ser realizado sobre o valor da quantia paga, ad exemplum:

[...]

Dito isso, no caso vertente, o magistrado de instância primeva condenou a suplicada/apelante a devolver aos autores/apelados a importância já paga pelo (/) imóvel, imediatamente e em parcela única, descontando o percentual de 20% (vinte por cento) do montante já pago. Todavia, inconforma-se a ré com a minoração da cláusula penal, vez que alterou-se sua base de cálculo. Ademais, cumpre salientar que a própria parte ré/apelante ao informar o montante a ser devolvido, utiliza como base de cálculo o valor recebido pelo promitentes compradores, consoante se extrai do documento de evento nº 03, p. 154.

Tenho que agiu acertadamente a juíza singular ao considerar abusiva o percentual da penalidade imposta pela Cláusula 8 dos Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda (evento nº 03, p. 29/45), uma vez que a quantia de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, encontra-se dissonante à jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça.

Outrossim, tem-se que a juíza a quo limitou a retenção a um percentual de 20% (vinte por cento) do valor pago, posicionamento este que encontra-se alinhado ao entendimento jurisprudencial desta egrégia

Corte Estadual, consoante se verifica dos seguintes excertos, *verbi grafia*:
[...]

Lado outro, quanto ao pedido de redução da multa penal, formulado pelos autores em sede de apelação adesiva, observo que não merece prosperar, pelos motivos já declinados, vez que o percentual se encontra dentro da margem prevista pela jurisprudência dos tribunais superiores.

Desta feita, forte nos entendimentos jurisprudenciais transcritos, tenho por razoável a limitação da retenção de 20% (vinte por cento) da totalidade dos valores pagos pelos promitentes compradores a título de multa contratual, consoante fixado pela juíza a quo, razão pela qual a sentença recorrida permanece intocável nesse ponto.

E ainda, do acórdão que julgou os embargos de declaração, confira-se:

Não é demasiado assinalar que o valor mínimo (10%) e máximo (25%) estabelecido pelo colendo Superior Tribunal de Justiça, a título de retenção nos casos de rescisão contratual, depende da análise do caso concreto, não estando o magistrado vinculado ao percentual máximo, como faz crer a embargante.

Desta feita, forte nos entendimentos jurisprudenciais transcritos, **tenho por razoável a limitação da retenção de 20% (vinte por cento) da totalidade dos valores pagos pelo promitente comprador a título de multa contratual**, consoante estabelecido no acórdão embargado, vez que consonante ao entendimento jurisprudencial do colendo Tribunal da Cidadania, razão pela qual não há contradição a ser sanada.

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)

2. No que tange à questão da sucumbência, o Tribunal local expressamente asseverou: *"Em razão da sucumbência mínima dos autores, condeno a sociedade empresária ré nas custas processuais e honorários advocatícios, nos termos do artigo 86, o parágrafo único, do Estatuto Processual Civil."*

Assim, para verificar a proporcionalidade da sucumbência das partes, estabelecida pelo Tribunal de origem, seria necessário revolver o contexto fático-probatório, cuja análise e revisão revelam-se interditas a esta Corte Superior, em face do óbice contido na Súmula 7 do STJ.

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATOS. MULTA ESTABELECIDADA EM CONTRATO PARA O CASO DE PROPOSITURA DE AÇÃO JUDICIAL. SÚMULAS n. 5 E 7/STJ. LEGALIDADE DA RESTRIÇÃO AO DIREITO DE AÇÃO. TESE NÃO DEBATIDA PELA ÚLTIMA INSTÂNCIA ESTADUAL. SÚMULAS N. 282 E 356/STF. GRAU DE SUCUMBÊNCIA. REVISÃO OBSTADA PELA SÚMULA N. 7/STJ. PRECEDENTES.

(...)

3. A sucumbência recíproca ou em parte mínima, estabelecida pelo Tribunal de origem, envolve contexto fático-probatório, cuja análise e revisão revelam-se interditas a esta Corte Superior, em face do óbice contido na Súmula 7 do STJ. Precedentes.

(...) (AgRg no AREsp 371.701/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 16/03/2016)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. PLANO DE SAÚDE. ATENDIMENTO MÉDICO.

FALHA. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO MORAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.

(...)

2. O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência firme no sentido de não ser possível a revisão do quantitativo em que autor e ré decaíram do pedido, para fins de aferir a sucumbência recíproca ou mínima, por implicar reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado pela Súmula nº 7/STJ.

3. Rever a questão relativa à responsabilidade da recorrente, decidida com base no exame das circunstâncias fático-probatórias da causa, esbarra no óbice da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

(...)

(AgRg no AREsp 560.971/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/05/2015, DJe 02/06/2015)

3. Do exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão de fls. 629/633, e-STJ, tornando-a sem efeitos, para, de plano, reanalisar o recurso especial e **negar provimento** ao reclamo.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 10 de junho de 2019.

Ministro MARCO BUZZI
Relator