

# Superior Tribunal de Justiça

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.571.707 - SP (2019/0253567-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE** : **DG. EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**  
**ADVOGADO** : **PAULO CEZAR DE OLIVEIRA - SP219467**  
**AGRAVADO** : **EMERSON FRANCISCO DE ASSIS**  
**ADVOGADO** : **JÚLIO LEME DE SOUZA JUNIOR - SP318668**

## DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por DG. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. contra decisão que inadmitiu recurso especial. O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão assim ementado:

*"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. COBRANÇA.*

*Desistência do contrato. Resolução necessária, com arbitramento da retenção.*

*Previsão contratual, na espécie, excessiva.*

*Possibilidade, assim, da retenção limitada a 20% dos valores solvidos, apartada a taxa de fruição e a estipulação da multa.*

*Medidas, caso autorizadas, que implicariam em desvantagem excessiva do adquirente, com considerável perda do montante quitado. Retenção, portanto, suficiente a reparar a integralidade dos prejuízos sofridos com o desfazimento do vínculo contratual.*

*Impugnação ao montante solvido. Tema próprio da fase de cumprimento de sentença. Correção monetária. Acréscimo devido a contar dos pagamentos. Precedentes.*

*APELO PARCIALMENTE PROVIDO" (fl. 185, e-STJ).*

No recurso especial, a recorrente alega, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 113 do Código Civil e 1º, § 1º, da Lei nº 6.899/1981. Sustenta ser necessária "(...) a condenação da parte autora-recorrida ao pagamento do valor correspondente a 0,5% ao mês sobre o valor do contrato, desde a assinatura do instrumento até a data da reintegração de posse" (fl. 203, e-STJ). Afirma, ainda, que a correção monetária deve se dar a partir do ajuizamento da ação.

Não admitido o recurso na origem, vieram os autos conclusos a esta relatoria.

Sem contraminuta (fl. 308, e-STJ).

É o relatório.

## DECIDO.

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

A irresignação não merece prosperar.

# Superior Tribunal de Justiça

Inicialmente, verifica-se a impossibilidade de conhecimento do recurso quanto à apontada afronta ao art. 113 do Código Civil, pois a parte recorrente limitou-se a indicar o referido dispositivo sem, contudo, especificar como teria ocorrido tal violação. Aplica-se, por analogia, o Súmula nº 284/STF.

Ademais, é inviável o conhecimento da insurgência com base na alínea "c" do permissivo constitucional, visto que a divergência jurisprudencial, nos moldes legais, exige comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos julgados que configurem o dissídio, a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações, o que não ocorreu na espécie.

Observa-se, também, que não se indicou o artigo de lei que teria sido interpretado de forma diversa pelos tribunais, assim como incide, na hipótese, o óbice da Súmula nº 13/STJ.

Por fim, no tocante ao termo inicial da correção monetária, não há reparo a fazer ao entendimento exarado na origem, haja vista estar em consonância com a jurisprudência desta Corte.

A saber:

**"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. DESISTÊNCIA PELO COMPRADOR. PERCENTUAL. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 568/STJ. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. TERMO INICIAL DOS JUROS. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO.**

1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas.
2. A atual jurisprudência do STJ define que, em caso de rescisão de compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, é possível ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos.
3. A análise da razoabilidade do percentual fixado pelo Tribunal de origem entre os parâmetros estabelecidos pelo STJ, encontra óbice na Súmula 7 do STJ.
4. Agravo interno em agravo em recurso especial desprovido"  
(AgInt no REsp 1.813.490/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/8/2019, DJe 28/8/2019 - grifou-se).

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), os quais devem ser majorados em 5% (cinco por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

Publique-se.

Intimem-se.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Brasília (DF), 1º de outubro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator

