AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.607.523 - RJ (2019/0317170-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE	:	ARAGUAIA RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ALLAN RODRIGO DA SILVA MARTINS - RJ168120 DANIEL MATHEUS - RJ140403
AGRAVADO	:	ANGELO FERREIRA GERALDO
AGRAVADO	:	ANA LUCIA CESAR GERALDO
ADVOGADO	:	ANDERSON PEREIRA EVANGELISTA - RJ157582

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO DE CONTRATO. RETENÇÃO DO VALOR PAGO. PERCENTUAL EM HARMONIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. DEVOLUÇÃO FIXADA DE ACORDO COM AS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ.
AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ARAGUAIA RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que inadmitiu o seu recurso especial manejado em face do acórdão, assim ementado:

> *AGRAVO INTERNO CONTRA DECISÃO QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO A APELAÇÃO, COM BASE NO ART. 932, VIII, DO CPC/15. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO DE 15% DOS VALORES ADIMPLIDOS. RENOVAÇÃO DOS ARGUMENTOS JÁ EXPOSTOS EM SEDE DE RAZÕES RECURSAIS. MANTIDA A SOLUÇÃO ANTERIOR DESTE RELATOR. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.*

Em sua razões, o recorrente aponta violação aos artigos 1.022, II, do CPC; 408 e 475 do CC, sustentando: (i) omissão no acórdão recorrido ao não declarar a mora do promitente comprador no cumprimento de suas obrigações,

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F8613861-22F8-4EBF-960B-C23C078A8759

submisso, portanto a cláusula penal prevista no contrato, (ii) a existência de cláusula penal prefixando as perdas e danos em caso de mora de qualquer das partes, só podendo o juiz reduzi-la em caso de excessiva onerosidade para uma das partes, o que defende não ser o caso dos autos (fls. 262-263 e-STJ). Insurge-se contra o percentual de retenção fixado pela Corte Estadual.

Contrarrazões ao recurso especial apresentadas, à fs. 279 e-STJ, sobreveio juízo negativo de admissibilidade do Tribunal de origem, às fls. 281-286 e-STJ, o que ensejou a interposição do presente agravo.

É o breve relatório.

Passo a decidir.

Inicialmente, registre-se que o recurso em análise foi interposto contra decisão publicada na vigência do Novo Código de Processo Civil, de forma que deve ser aplicado ao caso o entendimento firmado no Enunciado Administrativo n. 3 do Plenário do STJ.

No que tange à negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que as questões submetidas ao Tribunal *a quo* foram suficiente e adequadamente apreciadas, com abordagem integral dos temas e fundamentação compatível. Destarte, não há se falar em negativa de prestação jurisdicional.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO DE BENEFÍCIO. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
>
> *1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do artigo 1022 do Código de Processo Civil de 2015. 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. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte,*

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F8613861-22F8-4EBF-960B-C23C078A8759

não deve por isso ser imputado vicio ao julgado.
2. O Tribunal de origem, após a análise dos elementos dos autos, concluiu que não é devido o reajuste do benefício complementar pelo autor, uma vez que no presente caso, incide a Lei 8.020/90, o qual destina eventuais sobras no exercício anual para o fundo de contingência, ou para a redução das contribuições. Verifica-se que para desconstituir o entendimento exposto pelo Tribunal local e acolher a pretensão recursal seria imprescindível a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, o que é defeso nesta instância especial ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.
3. Agravo interno não provido. ***(AgInt no AREsp 1233390/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/04/2018, DJe 20/04/2018)***

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. RESERVA DE NUMERÁRIO. DISCORDÂNCIA ENTRE AS PARTES. NECESSIDADE DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO AUTÔNOMA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO QUE SE DEU APÓS ANÁLISE DAS PROVAS E DO CONTRATO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. Todas as questões suscitadas pelas partes foram devidamente apreciadas pela Corte estadual, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.
2. O acórdão estadual está em consonância com a jurisprudência desta Corte no tocante à necessidade de se ajuizar ação própria para a cobrança de honorários contratuais quando existir discordância entre o outorgante e o advogado.
3. Ademais, depreende-se que o Colegiado estadual julgou a lide com base nas disposições contratuais e no substrato fático-probatório dos autos, cujo reexame é vedado em âmbito de recurso especial, ante os óbices dos enunciados n. 5 e 7 da Súmula deste Tribunal.
4. Agravo interno desprovido. ***(AgInt nos EDcl no AREsp 1059771/GO, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 16/04/2018)***

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F8613861-22F8-4EBF-960B-C23C078A8759

Ademais, consoante a jurisprudência do STJ, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DEFERIMENTO DO PEDIDO LIMINAR. POSSE VELHA. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. CABIMENTO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.*
> *1. Não configura ofensa ao art. 1.022, I e II, do Código de Processo Civil de 2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte recorrente, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.*
> *2. Inexiste afronta ao art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015 quando o órgão julgador se pronuncia de forma clara e suficiente acerca das questões suscitadas nos autos, não havendo necessidade de se construir textos longos e individualizados para rebater uma a uma cada argumentação, quando é possível aferir, sem esforço, que a fundamentação não é genérica. (...) 6. Agravo interno não provido.* ***(AgInt no AREsp 1089677/AM, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 08/02/2018, DJe 16/02/2018)***

No mais, a Corte de origem, ao decidir que a retenção pela recorrente de 15% dos valores pagos pela recorrida a título de indenização pelas perdas e danos experimentados em função da rescisão contratual, o Tribunal Estadual não destoa dos parâmetros de razoabilidade considerados por este Superior Tribunal que admite a variação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, a depender das particularidades do caso concreto.

Dessa forma, uma vez observado tais limites, a reforma do entendimento firmado pelo acórdão recorrido, exige reexame do conjunto probatório dos autos e a interpretação das cláusulas do contrato entabulado entre as partes,

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F8613861-22F8-4EBF-960B-C23C078A8759

tarefas inadmissíveis em sede de recurso especial, em face dos impedimentos das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

Confiram-se:

> *CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. DESISTÊNCIA PELO COMPRADOR. PERCENTUAL. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 568/STJ. MONTANTE FIXADO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ.*
> *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 observando os parâmetros estabelecidos pelo STJ, encontra óbice na Súmula 7/STJ.*
> *4. Agravo interno não provido.*
> **(AgInt no REsp 1822638/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/11/2019, DJe 20/11/2019)**
>
> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULAS N. 5 E N. 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.*
> *1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por iniciativa do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, conforme as particularidades do caso concreto. 2. Na hipótese em epígrafe, a retenção de 15% (quinze por cento) é consentânea com os precedentes jurisprudenciais perfilhados por esta Corte Superior, situação que enseja a devida manutenção.*
> *3. A revisão do percentual de retenção dos valores devidos pela rescisão contratual de compra e venda demanda a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório constante nos autos, situação que enseja a*

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F8613861-22F8-4EBF-960B-C23C078A8759

> *incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.*
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.* **(AgInt no AREsp 1384313/PE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 26/03/2019, DJe 29/03/2019)**

Destarte, inviável a pretensão da recorrente.

Ante o exposto, CONHEÇO DO AGRAVO para, desde logo, NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Por conseguinte, considerando-se o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015, arbitro os honorários recursais em R$ 500,00 (quinhentos reais), a serem suportados exclusivamente pela parte recorrente.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este decisum estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2020.

MINISTRO **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
Relator

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F8613861-22F8-4EBF-960B-C23C078A8759