

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 600.887 - PE (2014/0225154-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : GB GABRIEL BACELAR CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
AGRAVADO : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
AGRAVADO : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ADVOGADOS : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga.
2. O percentual a ser retido pelo vendedor é fixado pelas instâncias ordinárias em conformidade com as particularidades do caso concreto, de maneira que não se mostra adequada sua revisão na via estreita do recurso especial.
3. O Tribunal de origem, ao analisar os documentos acostados aos autos, bem como o contrato firmado entre as partes, entendeu abusiva a cláusula contratual que previa a retenção de 25% do valor das quantias pagas em caso de rescisão por inadimplemento. Analisando as peculiaridades do caso, fixou a retenção em 10% do valor das parcelas pagas, o que não se distancia do admitido por esta Corte Superior.
4. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 19 de maio de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 600.887 - PE (2014/0225154-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **GB GABRIEL BACELAR CONSTRUÇÕES S/A**
ADVOGADOS : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
AGRAVADO : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
AGRAVADO : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ADVOGADOS : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por GB GABRIEL BACELAR CONSTRUÇÕES S/A contra decisão monocrática da lavra deste Relator que negou provimento ao agravo em recurso especial.

A agravante, em suas razões recursais, sustenta, em síntese, a não incidência da Súmula 7/STJ, tendo em vista a existência de precedentes desta Corte em casos idênticos que reconheceram a possibilidade de retenção de 25% do valor pago pelo promissário-comprador, a título de ressarcimento pelas despesas administrativas na hipótese de inadimplemento.

Requer, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora.

É o relatório.

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 600.887 - PE (2014/0225154-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : GB GABRIEL BACELAR CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
AGRAVADO : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
AGRAVADO : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ADVOGADOS : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Inexistem razões que justifiquem o acolhimento da pretensão recursal.

Com efeito, a agravante apenas reprisa as alegações já analisadas, não deduzindo argumentação jurídica nova capaz de alterar a decisão ora agravada.

No caso vertente, o Tribunal de origem, ao analisar os documentos acostados aos autos, bem como o contrato firmado entre as partes, entendeu abusiva a cláusula contratual que previa a retenção de 25% do valor da quantia paga, em caso de rescisão por inadimplemento, consignando expressamente:

No caso sub judice, como bem mencionou o togado singular em sua decisão, as cláusulas que estabeleceram que só seria devolvido o valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais). cabendo à construtora reter R\$10.000,00 (dez mil reais), são abusivas, razão pela qual o decisum não carece reforma.

Com efeito, a retenção de 10% (dez por cento) me parece razoável, considerando as circunstâncias fáticas do negócio jurídico em comento. Para esta relatoria, a retenção de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) de uma parcela paga no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) faz a construtora incidir em enriquecimento sem causa, sobretudo pelo fato de, sequer, ter entregue o imóvel aos recorridos."(e-STJ, fl. 250)

Desse modo, tem-se que o percentual de 10% em benefício da construtora é razoável, não cabendo a esta Corte sopesar tal percentual fixado pelo Tribunal estadual, a título de cláusula penal, tendo em vista que tal procedimento demandaria, necessariamente, revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência, todavia, que encontra óbice

na Súmula 7 do STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. 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.

2. O Tribunal de origem, com base nos fatos e nas provas dos autos, reputou razoável a retenção de 20% (vinte por cento) do valor pago pelos recorridos a título de compensação das despesas operacionais decorrentes da rescisão contratual por culpa do comprador. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.

3. A incidência do referido enunciado também obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea "b" do permissivo constitucional, consoante a jurisprudência desta Corte.

4. Agravo regimental a que nega provimento."

(AgRg no AREsp 229.022/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 4/11/2014, DJe de 11/11/2014)

AGRAVOS REGIMENTAIS. RECURSOS ESPECIAIS. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. VALORES PAGOS. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. FUNDAMENTOS DOS NOVOS RECURSOS INSUFICIENTES PARA REFORMAR A DECISÃO AGRAVADA.

1. Rever as conclusões do acórdão recorrido, demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n.º 7/STJ.

[...]

3. O percentual a ser retido pelo vendedor é fixado em conformidade com as particularidades do caso concreto, razão pela qual se mostra inviável a via do recurso especial ao desiderato de rever o quantum fixado nas instâncias ordinárias.

[...]

5. AGRAVOS REGIMENTAIS DESPROVIDOS."

(AgRg no Ag no REsp 1.349.644/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/3/2014, DJe de 31/3/2014)

AGRAVO REGIMENTAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. POSSIBILIDADE PERCENTUAL. 10% A 25% SOBRE AS PARCELAS APORTADAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7. AGRAVO QUE NÃO IMPUGNA O FUNDAMENTO CENTRAL DA DECISÃO AGRAVADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 182/STJ.

[...]

4. Tendo em vista que o valor de retenção determinado pelo Tribunal a quo (10% das parcelas pagas) não se distancia do fixado em diversas ocasiões por esta Corte Superior (que entende possível o valor retido flutuar entre 10% a 25%), o recurso especial não prospera.

5. Recurso não provido."

(AgRg no REsp 1.110.810/DF, QUARTA TURMA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 3/9/2013, DJe de 6/9/2013)

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. RETENÇÃO DE PARTE DOS VALORES PELO VENDEDOR. INDENIZAÇÃO PELOS PREJUÍZOS SUPOSTOS. CABIMENTO. ARRAS. SEPARAÇÃO.

1. A rescisão de um contrato exige que se promova o retorno das partes ao status quo ante, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente 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.

2. O percentual de retenção - fixado por esta Corte entre 10% e 25% - deve ser arbitrado conforme as circunstâncias de cada caso. [...]

5. Recurso especial a que se nega provimento."

(REsp 1.224.921/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 26/4/2011, DJe de 11/5/2011)

É importante salientar, por oportuno, que a jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga, conforme as particularidades do caso concreto. Nesse sentido: REsp 114.071/DF, Quarta Turma, Rel. Min. CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 21/6/1999, p. 158; AgRg no REsp 244.625/SP, Terceira Turma, Rel. Min. CASTRO FILHO, DJ de 25/2/2002, p. 376; EREsp 59.870/SP, Segunda Seção, Rel. Min. BARROS MONTEIRO, DJ de 9/12/2002, p. 281.

No caso em exame, o valor de retenção determinado pelo egrégio Tribunal *a quo* (10% das parcelas pagas) não se distancia do admitido em diversas ocasiões por esta Corte Superior. Desse modo, merece ser mantida a decisão ora agravada.

A propósito, cita-se precedente desta egrégia Quarta Turma:

AGRAVO REGIMENTAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. POSSIBILIDADE PERCENTUAL. 10% A 25% SOBRE AS PARCELAS APORTADAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7. AGRAVO QUE NÃO IMPUGNA O FUNDAMENTO CENTRAL DA DECISÃO AGRAVADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 182/STJ.

1. O agravo regimental que apenas repete as teses já apresentadas no recurso especial, sem impugnar o fundamento central da decisão agravada, encontra óbice na Súmula n. 182/STJ: É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada."

2. Esta Corte Superior, à luz de precedentes firmados pela Segunda Seção, entende que o compromissário comprador que deixa de cumprir o contrato em face da insuportabilidade da obrigação assumida tem o direito de promover ação a fim de receber a restituição das importâncias pagas" (REsp 59870/SP, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/04/2002, DJ 09/12/2002 p. 281).

3. Porém, o percentual a ser retido pelo vendedor, bem como o valor da indenização a ser paga como contraprestação pelo uso do imóvel, são fixados à luz das particularidades do caso concreto, razão pela qual se mostra inviável a via do recurso especial ao desiderato de rever o quantum fixado nas instâncias inaugurais de jurisdição (Súmula 07).

*4. Tendo em vista que o valor de retenção determinado pelo Tribunal *a quo* (10% das parcelas pagas) não se distancia do fixado em diversas ocasiões por esta Corte Superior (que entende possível o valor retido flutuar entre 10% a 25%), o recurso especial não prospera.*

5. Recurso não provido.

(AgRg no REsp 1.110.810/DF, Quarta Turma, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe de 6/9/2013)

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

É como voto.

Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

