

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 814.808 - DF (2015/0292510-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : BOULEVARD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**ADVOGADO** : LUCIANO ANDRADE PINHEIRO  
**AGRAVADO** : LARYSSA DE CARVALHO SANTANA SOUSA ZEINI  
**AGRAVADO** : GABRIEL ZEINI GONDIM  
**ADVOGADOS** : JORGE ALMEIDA  
JOÃO PAULO INACIO DE OLIVEIRA

**EMENTA**

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DO VALOR PAGO. REEXAME DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO. SÚMULA 283 DO STF. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. SÚMULA Nº 83 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

**DECISÃO**

Trata-se de ação de rescisão contratual proposta por LARYSSA DE CARVALHO SANTANA SOUSA ZEINI e outro contra BOULEVARD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, objetivando a rescisão do contrato e a devolução de valores pagos indevidamente.

A sentença julgou procedente em parte o pedido para: 1) confirmar a antecipação da tutela concedida; 2) decretar a resolução do contrato firmado entre as partes e a nulidade da cláusula 10.2.2.1 do contrato; e 3) condenar a ré a restituir ao autor 90% (noventa por cento) dos valores pagos em única parcela, excluída a comissão de corretagem e a taxa de SATI, cujo valor deverá ser acrescido de correção monetária desde os desembolsos, bem como com incidência de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação até o efetivo pagamento (e- STJ, fls. 201/207).

Interposta apelação pela empresa ré, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios negou provimento ao recurso, nos termos da ementa a seguir:

*Contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Rescisão. Iniciativa dos promitentes compradores. Cláusula penal. Correção monetária.*

*1 - A rescisão de contrato de promessa de compra e venda de*

# Superior Tribunal de Justiça

*imóvel, por iniciativa dos promitentes compradores, garante-lhes o direito de restituição dos valores pagos; deduzida a cláusula penal, que incide sobre o valor pago pelo promitente comprador.*

*2 - A cláusula -penal deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio (Cód. Civil, art. 413).*

*3 - A correção monetária sobre as parcelas a serem devolvidas ao adquirente que desistiu do negócio incide a partir do desembolso de cada parcela (STJ, REsp 1.305.780/RJ).*

*4 - Apelação não provida (e-STJ, fls. 248).*

Nas razões do especial, interposto com base na alínea a do permissivo constitucional, a seguradora alegou ofensa aos arts. 51 do CDC e 1º, § 2º, da Lei 6.899/81, sustentando que a cláusula penal de retenção de valores decorrente de rescisão contratual deve permanecer como contratada, não podendo haver redução do valor estipulado pelas partes. Aduz também, que a correção monetária deve ser calculada a partir do ajuizamento da ação e não de cada desembolso.

O apelo nobre foi inadmitido na origem, ante a incidência da Súmulas nºs 5, 7 e 83 do STJ, o que deu origem ao presente agravo em recurso especial.

Em suas razões, o agravante alega ter preenchido todos os requisitos para admissibilidade do recurso, argumentando ser prescindível o reexame probatório, repisando, no mais, os argumentos expendidos anteriormente em defesa de sua tese.

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 305/323).

É o relatório.

**DECIDO.**

O inconformismo não merece prosperar.

Relativamente à redução do percentual a ser retido em razão do distrato, extrai-se do acórdão recorrido:

*A retenção prevista na referida cláusula, constitui cláusula penal estipulada como pena pelo descumprimento do contrato. E nela incorre de pleno direito o devedor, desde que, culposamente, deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora (CC, art. 408).*

*A teor do art. 413 do Cód. Civil, a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se o montante for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.*

*A cláusula estipula duas retenções: 10% do total pago e 10% do valor do débito. Desconsiderados os valores relativos a impostos e custos com cobrança, tem-se que, ao aplicar a cláusula penal, do total pago pelos autores - R\$ 64.196,99 -, seriam deduzidos R\$*

6.419,69, para cobrir gastos com publicidade e propaganda do empreendimento; e a título de multa compensatória, R\$ 19.641,68 (planilha - f. 61).

De acordo com o contrato, a rescisão unilateral do contrato, por desistência do adquirente, ensejaria a retenção, pela: construtora, de mais de 40% do total pago, o que, claramente, é excessivo. A cláusula estabelece obrigação abusiva. Coloca o consumidor em desvantagem exagerada, em afronta aos artigos 51, II, e 53, do CDC, aplicáveis à hipótese.

O valor retido não pode ser fonte de enriquecimento sem causa da construtora. E, o contrato, porque de adesão, impossibilita ao consumidor verificar e discutir suas cláusulas.

Cláusula penal ou pena convencional que se estipula para o caso de uma das partes não cumprir a obrigação tem como finalidade obrigar o cumprimento da obrigação principal e fixar previamente as perdas e danos para a hipótese de descumprimento.

A sentença reduziu a multa pelo descumprimento do contrato a 10% do valor das prestações pagas pelos. autores. A base de cálculo e o percentual de retenção, razoáveis e proporcionais, devem ser mantidos.

Ademais, a ré poderá revender a unidade a terceiro, hipótese em que eventuais prejuízos com a rescisão do contrato serão ressarcidos (e-STJ, fls. 251/252).

Dessa forma, para derruir a afirmação contida no *decisum* atacado, de maneira a rever o percentual entendido como mais condizente com a realidade do caso concreto e a finalidade do contrato, seria necessário a rediscussão de matéria fático-probatória e das cláusulas do contrato, inviável ante os óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 do STJ. Confirmam-se os julgados:

*AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. REVISÃO DE CLÁUSULAS. POSSIBILIDADE. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. REDUÇÃO. LEGALIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.*

1. A revisão do acórdão visando a majoração da retenção do percentual dos valores pagos no distrato do compromisso de compra e venda de imóvel, demanda interpretação de cláusula contratual reexame do acervo fático probatório dos autos, providência inviável de ser adotada ante o óbice das Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

2. Ao repisar os fundamentos do recurso especial, a parte agravante não trouxe, nas razões do agravo regimental, argumentos aptos a modificar a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 718.597/DF, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO,

Quarta Turma, DJe 25/8/2015)

PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. MULTA CONTRATUAL. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Não há falar-se em negativa de prestação jurisdicional quando todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia foram analisadas e decididas, ainda que de forma contrária às pretensões do recorrente.

2. É pacífico no âmbito desta Corte o entendimento de que a multa contratual pode ser reduzida a patamar justo, a fim de se evitar o enriquecimento ilícito de quaisquer das partes contratantes (q. v., verbi gratia: AgRg no Ag 669.130/PR, 4ª Turma, Min. Fernando Gonçalves, DJ de 03.09.2007; AgRg no Ag 660.801/RS, 4ª Turma, Min. Jorge Scartezzini, DJ de 01.08.2005; REsp 400.336/SP, 3ª Turma, Min. Nancy Andrighi, DJ de 14.10.2002; REsp 151.527/PA, 3ª Turma, Min. Ari Pargendler, DJ de 11.06.2001).

3. O percentual de 10% de retenção pela agravante foi definido como razoável a título de pena contratual, e rever tal entendimento demandaria revolvimento dessas provas, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 05 e 07/STJ.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 608550 / MG, Rel. Min. CARLOS FERNANDO MATHIAS (JUIZ FEDERAL CONVOCADO DO TRF 1ª REGIÃO) , Quarta Turma, DJe 15/9/2008)

Outrossim, verifica-se do trecho acima transcrito, que os fundamentos do acórdão recorrido relativos à incidência dos artigos 408 e 413 do CC não foram refutados pelo parte recorrente, o que atrai a incidência da Súmula nº 283 do STJ.

Por fim, quanto ao termo inicial da correção monetária, ao decidir pela sua incidência a partir de cada desembolso, o tribunal de origem emitiu pronunciamento em consonância com a jurisprudência desta Corte.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. INCORPORADORA E PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE. REEXAME DE CONTEÚDO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. ÓBICE PARA A DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS PAGAS. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. JUROS MORATÓRIOS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. SÚMULA N. 283/STF. DECISÃO MANTIDA.

# Superior Tribunal de Justiça

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem reexame de fatos e provas (Súmula n. 7/STJ).
2. Dissentir das razões do acórdão recorrido no que se refere à responsabilidade da agravante demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula n. 7/STJ.
3. A incidência desse enunciado também obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, consoante a jurisprudência do STJ.
4. O entendimento desta Corte é no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso. Precedentes.
5. O recurso especial não trouxe impugnação específica em relação aos juros moratórios capaz de combater o fundamento do acórdão, o que atrai o óbice na Súmula n. 283/STF.
6. Agravo regimental improvido.  
(AgRg no REsp 1222042 / RJ, Rel. Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, DJe 19/10/2015)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. CONTRATO FIRMADO COM ENCOL S/A E TRANSFERIDO À AGRAVANTE. RESPONSABILIDADE DA AGRAVANTE NA DEVOLUÇÃO DOS VALORES REFERENTES À FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. As instâncias ordinárias reconheceram a responsabilidade da recorrente na devolução integral à recorrida dos valores pagos à construtora em razão do contrato celebrado entre as empresas parceiras no empreendimento imobiliário, em que a recorrente assumiu a obrigação de respeitar os adquirentes das unidades.
2. "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial" (Súmula 7/STJ).
3. "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial" (Súmula 5/STJ).
4. Esta Corte tem entendimento de que, "em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso" (REsp 1305780/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 4/4/2013, DJe 17/4/2013).
5. "Não há violação à coisa julgada e à norma do art. 406 do novo Código Civil, quando o título judicial exequendo, exarado em momento anterior ao CC/2002, fixa os juros de mora em 0,5% ao mês e, na execução do julgado, determina-se a incidência de juros previstos nos termos da lei nova" (REsp 1.111.117/PR, CORTE

# *Superior Tribunal de Justiça*

*ESPECIAL, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Rel. p/ Acórdão  
Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, DJe de 2/9/2010).*

*6. Agravo regimental a que se nega provimento.*

*(AgRg no AgRg no REsp 913224 / RJ, Rel. Min. MARIA ISABEL  
GALLOTTI, Quarta Turma, DJe 26/8/2015).*

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo em recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 13 de dezembro de 2015.

