



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.411.620 - SP (2018/0323347-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : GEMINIANO PROJETO 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
SPE LTDA
ADVOGADOS : JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263
AGRAVADO : SERGIO DOS SANTOS FREITAS
AGRAVADO : HELEN PATRICIA DA ROCHA FREITAS
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144
ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA -
SP330657

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL -
AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO
MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, em 28/08/2019, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial.

2. É inviável a análise de tese alegada apenas em agravo interno, por caracterizar indevida inovação recursal. Precedentes.

3. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão monocrática anteriormente proferida, fixar o percentual de retenção em 25% dos valores pagos pelos autores.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.
Brasília (DF), 10 de setembro de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.411.620 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0323347-6

Número de Origem:
10426435420178260100

Sessão Virtual de 25/06/2019 a 01/07/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GEMINIANO PROJETO 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461

HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263

AGRAVADO : SERGIO DOS SANTOS FREITAS

AGRAVADO : HELEN PATRICIA DA ROCHA FREITAS

ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859

GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GEMINIANO PROJETO 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461

HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263

AGRAVADO : SERGIO DOS SANTOS FREITAS

AGRAVADO : HELEN PATRICIA DA ROCHA FREITAS

ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859

GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

TERMO

O presente feito foi retirado de pauta por indicação do Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 02 de Julho de 2019



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.411.620 - SP (2018/0323347-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : GEMINIANO PROJETO 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
SPE LTDA
ADVOGADOS : JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263
AGRAVADO : SERGIO DOS SANTOS FREITAS
AGRAVADO : HELEN PATRICIA DA ROCHA FREITAS
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144
ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA -
SP330657

RELATÓRIO

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI - Relator: Cuida-se de agravo interno, interposto por **GEMIANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, contra decisão monocrática (fls. 235/240, e-STJ), da lavra deste signatário, que negou provimento ao agravo (art. 1042 do CPC/2015).

O apelo nobre, a seu turno, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c" da Constituição Federal, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 167, e-STJ):

Apelação. Ação com pedidos declaratório e condenatório. Compromisso de compra e venda. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da ré. Manutenção da sentença por seus próprios fundamentos (art. 252 RITJSP). Rescisão por culpa dos compradores. Retenção de 10% do valor pago determinada em sentença. Pretensão de maior retenção afastada. Honorários advocatícios sucumbenciais majorados em favor dos autores, de 15% a 16%. Recurso não provido.

Nas razões do recurso especial (fls. 173/185, e-STJ), a recorrente alegou violação aos artigos 104 e 421 do Código Civil e artigos 141 e 492 do Código de Processo Civil de 2015. Alegou que a responsabilidade pelo desfazimento do contrato se deu unicamente por interesse do recorrido, deste modo, "devem ser respeitadas as cláusulas contratuais que dispõem sobre a possibilidade de retenção de valores quando da rescisão do contrato de promessa de compra e venda, na proporção de 30% sobre o que foi pago, bem como 7% do valor do contrato". Suscitou dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões às fls. 199/207, e-STJ.

Em juízo provisório de admissibilidade (fls. 208/209, e-STJ), negou-se o processamento do recurso especial pela ausência de demonstração de violação aos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dispositivos arrolados e pela incidência da Súmula 5/STJ.

Em decisão monocrática, este signatário negou provimento ao reclamo em razão da incidência da Súmula 7/STJ.

Irresignada, a insurgente interpõe agravo interno (fls. 244/252, e-STJ) aduzindo, em síntese, a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ, uma vez que os recorrentes não pretendem a análise fático-probatória ou das cláusulas contratuais. Discorreu, também, sobre a atualidade econômico-financeira do país e a aplicação da Lei n. 13.786/2018.

Impugnação às fls. 254/259, e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.411.620 - SP (2018/0323347-6)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, em 28/08/2019, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial.

2. É inviável a análise de tese alegada apenas em agravo interno, por caracterizar indevida inovação recursal. Precedentes.

3. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão monocrática anteriormente proferida, fixar o percentual de retenção em 25% dos valores pagos pelos autores.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI - Relator: O agravo interno merece acolhida, consoante a seguir exposto.

1. Com efeito, no que tange à devolução dos valores pagos pelo promitente comprador, o Tribunal de origem concluiu que o percentual de retenção de 10% (dez por cento) sobre os valores pagos seria o suficiente para indenizar a recorrente pelos prejuízos decorrentes da rescisão contratual.

No ponto, a Corte manifestou-se nos seguintes termos (fls. 169/170, e-STJ):

Reconhecida a incidência do Código de Defesa do Consumidor no caso em tela e bem situadas no ordenamento jurídico a relação contratual em debate, indiscutível que se consideram nulas as cláusulas abusivas, tudo conforme preceituam os artigos 6º e 51 do mencionado estatuto consumerista, entre outros.

Nesse contexto, ainda que sejam os autores responsáveis pelo desfazimento do negócio, em se tratando de relação submetida à proteção do Código de Defesa do Consumidor, as consequências pactuadas só podem subsistir uma vez reconhecida a sua compatibilidade com o referido sistema protetivo.

No caso em tela verifica-se abusividade na disciplina contratual prevista nos instrumentos celebrados entre as partes, que acarreta retenção de valor superior a 30% do valor pago pelos autores.

Ocorre que, os artigos 51, incisos II e IV, e 53, caput, da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) permitem ao promissário comprador requerer o desfazimento do ajuste e a devolução do que já foi pago, considerando nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam nesses contratos obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.

Até porque, a extinção do contrato permitirá à promitente vendedora renegociar o imóvel no mercado imobiliário. Se o imóvel, uma vez de volta à disponibilidade da ré, há de ser renegociado e gerar, para esta, novos dividendos, constituiria enriquecimento sem causa a não restituição dos valores despendidos pelos autores, algo que deve ser repellido pelo Direito.

É de rigor, nesse sentido a devolução imediata dos valores pagos, já que inexistem motivos para prorrogar ou parcelar a devolução das quantias já pagas (Súmula nº 02 deste Tribunal).

Esta Nona Câmara de Direito Privado tem entendido que, em casos como o presente, em que não se desincumbiu a promitente vendedora de comprovar maiores danos materiais, e considerando o valor já arcado pelo comprador, no caso R\$134.818,39 é devida a retenção do equivalente a 10% das parcelas pagas diretamente à promitente vendedora, percentual este tido como suficiente para o ressarcimento de possíveis



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

perdas e danos e de todas as despesas administrativas. A sentença está, portanto, em acordo com o entendimento desta Câmara.

Contudo, a Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, em 28/08/2019, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, cujo acórdão ainda se encontra pendente de publicação, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica apta a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial, aquém do percentual de 25%, **como na hipótese dos autos.**

Da mesma forma que no caso julgado pela Segunda Seção, verifica-se que *"nada disse o acórdão a respeito do valor dos custos incorridos pela empresa ré e nem os contrapôs às quantias pagas pelos autores e nem ao valor do contrato. Nenhuma justificativa, baseada no específico contrato dos autos ou em fatos da causa, foi dada pelo padronizado acórdão recorrido pra glosar a cláusula contratual e, além disso, estabelecer o percentual de 10%, inferior ao parâmetro consolidado no EAg 1.138.183/PE."*

É de rigor, portanto, a reconsideração da decisão agravada a fim de que seja reformado o acórdão recorrido no ponto e fixado o percentual de retenção em 25% dos valores pagos pelos autores da ação originária.

2. A parte recorrente discorre, também, sobre a atualidade econômico-financeira do país e a aplicação da Lei n. 13.786/2018. No ponto, trata-se de inovação recursal, uma vez que tais argumentos não foram apresentados em sede de recurso especial, o que inviabiliza o conhecimento da matéria ante a preclusão consumativa.

Nesse sentido, citam-se precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARTIGO 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. VIOLAÇÃO. OMISSÃO EXISTENTE. INOVAÇÃO RECURSAL.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Na hipótese, os autos devem retornar à origem para que as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, apresentadas nos aclaratórios, sejam apreciadas.

3. Não é possível a análise de tese alegada apenas nas razões do agravo interno por se tratar de evidente inovação recursal.

4. Agravo interno não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(AgInt no AREsp 1299714/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/04/2019, DJe 24/04/2019)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO REVISIONAL CUMULADA COM DANOS MATERIAL E MORAL. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DE FUNDAMENTO AUTÔNOMO DO ACÓRDÃO À QUO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 283/STF. TRIBUNAL LOCAL ENTENDEU PELA INEXISTÊNCIA DE ATO ILÍCITO PRATICADO PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA E PELA ENTIDADE DE PREVIDÊNCIA PRIVADA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Incabível o exame de teses não expostas no recurso especial e invocadas apenas no agravo interno, pois configura indevida inovação recursal.

2. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atri, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF.

3. O eg. Tribunal a quo, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu pela inexistência de ato ilícito praticado pela instituição financeira e pela instituição de previdência privada a ensejar a indenização buscada pelo ora agravante. A pretensão de alterar tal entendimento demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, consoante preconiza a Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1594536/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 09/04/2019, DJe 29/04/2019)

3. Do exposto, dou provimento ao agravo interno provido para, reconsiderando a decisão monocrática anteriormente proferida e tornando-a sem efeitos, fixar o percentual de retenção em 25% dos valores pagos pelos autores.

Ônus sucumbenciais mantidos da forma arbitrada pelas instâncias ordinárias.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0323347-6 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.411.620 /
SP

Número Origem: 10426435420178260100

PAUTA: 10/09/2019

JULGADO: 10/09/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **RENATO BRILL DE GOES**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GEMINIANO PROJETO 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263
AGRAVADO : SERGIO DOS SANTOS FREITAS
AGRAVADO : HELEN PATRICIA DA ROCHA FREITAS
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144
ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GEMINIANO PROJETO 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263
AGRAVADO : SERGIO DOS SANTOS FREITAS
AGRAVADO : HELEN PATRICIA DA ROCHA FREITAS
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144
ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, deu provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.