



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1808162 - SP (2019/0098763-1)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : RENO INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE : EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR E OUTRO(S) - SP194746
JÚLIO CÉSAR GALLO BAUTISTA URENA - SP359219
AGRAVADO : PAULO ROBERTO CORSI LELLIS
ADVOGADOS : FABIANO CARVALHO DE BRITO - ES011444
DEBORAH DA SILVA FARIA BORGES BARBOSA E OUTRO(S) - ES021124

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. EN. 3/STJ. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. LEI DO DISTRATO. INAPLICABILIDADE AOS CONTRATOS CELEBRANDOS EM DATA ANTERIOR À SUA ENTRADA EM VIGOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PRETENSÃO DE MAJORAÇÃO DE 20% PARA 25 OU 30%. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. ÓBICE DA SUMULA 7/STJ.

1. Controvérsia pertinente ao percentual de retenção de parcelas pagas na hipótese de desistência do promitente comprador de unidade imobiliária sob o regime da incorporação imobiliária.

2. Inaplicabilidade da Lei 13.786/2018 aos contratos celebrados anteriormente à data de sua entrada em vigor. Precedente.

3. Inviabilidade se conhecer do pleito recursal de majoração do percentual de retenção, uma vez que o percentual fixado pelo Tribunal de origem, em 20%, não destoia da razoabilidade, ante a

particularidade do caso concreto, em que o adquirente já havia quitado o equivalente a 35% do contrato, de imóvel de alto valor, circunstância fática cujo reexame é vedado a esta Corte Superior, em razão do óbice da Súmula 7/STJ.

4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 03/05/2022 a 09/05/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 09 de maio de 2022.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1808162 - SP (2019/0098763-1)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : RENO INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE : EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR E OUTRO(S) - SP194746
JÚLIO CÉSAR GALLO BAUTISTA URENA - SP359219
AGRAVADO : PAULO ROBERTO CORSI LELLIS
ADVOGADOS : FABIANO CARVALHO DE BRITO - ES011444
DEBORAH DA SILVA FARIA BORGES BARBOSA E OUTRO(S) - ES021124

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. EN. 3/STJ. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. LEI DO DISTRATO. INAPLICABILIDADE AOS CONTRATOS CELEBRANDOS EM DATA ANTERIOR À SUA ENTRADA EM VIGOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PRETENSÃO DE MAJORAÇÃO DE 20% PARA 25 OU 30%. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. ÓBICE DA SUMULA 7/STJ.

- 1. Controvérsia pertinente ao percentual de retenção de parcelas pagas na hipótese de desistência do promitente comprador de unidade imobiliária sob o regime da incorporação imobiliária.*
- 2. Inaplicabilidade da Lei 13.786/2018 aos contratos celebrados anteriormente à data de sua entrada em vigor. Precedente.*
- 3. Inviabilidade se conhecer do pleito recursal de majoração do percentual de retenção, uma vez que o percentual fixado pelo Tribunal de origem, em 20%, não destoia da razoabilidade, ante a*

particularidade do caso concreto, em que o adquirente já havia quitado o equivalente a 35% do contrato, de imóvel de alto valor, circunstância fática cujo reexame é vedado a esta Corte Superior, em razão do óbice da Súmula 7/STJ.

4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por RENO INCORPORADORA LTDA em face de decisão assim ementada:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. EN. 3/STJ. INCORPORAÇÃO IMOBILIAR. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. TEMA 1002/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PRETENSÃO DE MAJORAÇÃO DE 20% PARA 30%. ÓBICE DA SUMULA 7/STJ. ALEGAÇÃO DE VALIDADE DO PERCENTUAL FIXADO NO DISTRATO. RESSALVA EXPRESSA DO CONSUMIDOR. ÓBICE DA SÚMULA 5/STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO, EM PARTE. (fl. 404)

No agravo interno, a parte agravante sustentou a aplicabilidade da Lei do Distrato, Lei 13.786/2018, a fim de que o percentual de retenção seja fixado no patamar legalmente estatuído, de 50%. Subsidiariamente, reiterou o pedido para que o percentual de retenção seja majorado para 25% ou 30%.

Impugnação às fls. 479/91.

É o relatório.

VOTO

Eminentes colegas, o agravo interno não merece ser provido.

A jurisprudência desta Corte Superior firmou entendimento de que a Lei 13.786/2018 "irá reger futuros contratos", não se aplicando, portanto, aos contratos celebrados anteriormente à sua vigência.

Esse entendimento foi firmado, *incidenter tatum*, no julgamento do Tema 1002/STJ, abaixo transcrito:

Tema 1002/STJ - *Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.*

Esse mesmo marco temporal tem sido adotado por esta TURMA, confira-se:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. RESILIÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. COMPENSAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. ARRAS. ALEGAÇÃO DISSOCIADA DA REALIDADE DOS AUTOS. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INVIABILIDADE DE CONHECIMENTO DE QUESTÕES DEDUZIDAS SEM A PERTINENTE ALEGAÇÃO DE OFENSA À LEI FEDERAL. SÚMULA 284/STF. INAPLICABILIDADE DA LEI 13.786/2018 AOS CONTRATOS ANTERIORES À SUA VIGÊNCIA. RECURSO PROTELATÓRIO. APLICAÇÃO DE MULTA.

- 1. Controvérsia acerca a resilição, por iniciativa do promitente comprador, de uma promessa de compra e venda de unidade em loteamento urbano.*
- 2. Inocorrência de negativa de prestação jurisdicional ou de deficiência de fundamentação na decisão ora agravada.*
- 3. Ausência de prequestionamento da controvérsia referente à compensação. Óbice da Súmula 282/STF.*
- 4. Alegação dissociada dos autos no que tange à cláusula de arras, devendo ser mantida a multa por litigância de má-fé.*
- 5. Inviabilidade do conhecimento de questões deduzidas nas razões recursais sem a pertinente indicação da norma de direito federal violada ou objeto de divergência interpretativa. Óbice da Súmula 284/STF.*
- 6. Inaplicabilidade da Lei 13.786/2018 aos contratos celebrados anteriormente à data de sua entrada em vigor. Precedente.*
- 7. Caráter manifestamente improcedente e protelatório do presente agravo interno, sendo de rigor a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015.*
- 8. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO, COM APLICAÇÃO DE MULTA.**
(AgInt nos EDcl no REsp 1.815.822/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/04/2020, DJe 24/04/2020)

De outra parte, quanto ao percentual de retenção, constou na decisão ora

agravada que o arbitramento em 20% das parcelas pagas não se destoa dos parâmetros de razoabilidade adotados por esta Corte Superior, de modo que a majoração para 25 ou 30%, à míngua de circunstâncias que assim justifiquem, encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL AJUIZADA PELOS PROMITENTES COMPRADORES. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Verifica-se que o Tribunal estadual entendeu que o desfazimento do contrato decorreu de culpa exclusiva dos promitentes compradores, sendo devida a retenção, pela promitente vendedora, de parte dos valores adimplidos.. Na ocasião, concluiu ser adequada ao caso a retenção do percentual de 10% (dez por cento) do montante já pago. Essa premissa foi fundada em matéria fático-probatória, o que atrai a aplicação da Súmula 7/STJ.

2. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. Precedentes. Aplicação, no ponto, da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 1788690/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/05/2021, DJe 13/05/2021)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM E PELA DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. PACTO DE DISTRATO. REVISÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. EXTINÇÃO POR CULPA DO COMPRADOR. PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 182 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o

acórdão recorrido e a decisão agravada pronunciam-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. A jurisprudência desta Corte entende possível a revisão do pacto de distrato de compra e venda, quando observada a existência de cláusula abusiva, configurando nítida ofensa ao Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual. Súmula n. 83/STJ.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

4. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou a prova dos autos para concluir que a retenção de 10% (dez por cento) dos valores pagos seria suficiente para cobrir as despesas da empresa, principalmente porque o imóvel teria sido revendido. Alterar tal conclusão é inviável em recurso especial.

5. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

6. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1849494/AM, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 03/03/2021)

No caso dos autos, a sentença considerou a circunstância de que o montante já pago pelo adquirente somaria a expressiva quantia de R\$ 376.066,11. Nessa esteira, a retenção de 20% corresponde a mais de 70 mil reais, quantia por demais suficiente para compensar os gastos da incorporadora com a venda da unidade autônoma.

Destarte, o agravo interno não merece ser provido.

Ante o exposto, voto no sentido de NEGAR PROVIMENTO ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.808.162 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0098763-1

Número de Origem:
10936866420168260100

Sessão Virtual de 03/05/2022 a 09/05/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RENO INCORPORADORA LTDA

RECORRENTE : EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A

ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR E OUTRO(S) - SP194746

JÚLIO CÉSAR GALLO BAUTISTA URENA - SP359219

RECORRIDO : PAULO ROBERTO CORSI LELLIS

ADVOGADOS : FABIANO CARVALHO DE BRITO - ES011444

DEBORAH DA SILVA FARIA BORGES BARBOSA E OUTRO(S) - ES021124

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RENO INCORPORADORA LTDA

AGRAVANTE : EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A

ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR E OUTRO(S) - SP194746

JÚLIO CÉSAR GALLO BAUTISTA URENA - SP359219

AGRAVADO : PAULO ROBERTO CORSI LELLIS

ADVOGADOS : FABIANO CARVALHO DE BRITO - ES011444

DEBORAH DA SILVA FARIA BORGES BARBOSA E OUTRO(S) - ES021124

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 03/05/2022 a 09/05/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 10 de maio de 2022