SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1903693 - RJ (2021/0156392-9)

RELATORA	:	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	TIC BRISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
OUTRO NOME	:	C 29 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA CALPER LTDA
ADVOGADOS	:	LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
		FREDERICO PRICE GRECHI - RJ097685
		THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
		GABRIEL CAMPOS DA SILVA CUPELLO - RJ223754
AGRAVADO	:	ELI DE BARROS
AGRAVADO	:	GLORIA MARIA MENDES DE BARROS
ADVOGADO	:	ARTUR SANTA RITA DA SILVA - RJ077412

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONSUMIDOR. APLICAÇÃO DO CDC. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ.
1. O recurso especial é inviável quando o tribunal de origem decide em consonância com a jurisprudência do STJ (Súmula 83/STJ).
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar cláusulas contratuais e matéria fático-probatória (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/08/2024 a 26/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 26 de agosto de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA43123506 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 28/08/2024 17:04:05
Código de Controle do Documento: 1929ca75-3b6d-4178-88dd-6b92c5baebae

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1903693 - RJ (2021/0156392-9)

RELATORA	:	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	TIC BRISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
OUTRO NOME	:	C 29 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA CALPER LTDA
ADVOGADOS	:	LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
		FREDERICO PRICE GRECHI - RJ097685
		THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
		GABRIEL CAMPOS DA SILVA CUPELLO - RJ223754
AGRAVADO	:	ELI DE BARROS
AGRAVADO	:	GLORIA MARIA MENDES DE BARROS
ADVOGADO	:	ARTUR SANTA RITA DA SILVA - RJ077412

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONSUMIDOR. APLICAÇÃO DO CDC. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ.
1. O recurso especial é inviável quando o tribunal de origem decide em consonância com a jurisprudência do STJ (Súmula 83/STJ).
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar cláusulas contratuais e matéria fático-probatória (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno ajuizado em face da decisão de fls. 510/513 e-STJ.

A parte agravante sustenta que as Súmulas 5, 7 e 83 do STJ não constituem obstáculo ao conhecimento do recurso especial.

Sem impugnação.

É o relatório.

VOTO

A decisão recorrida julgou agravo contra o juízo de admissibilidade que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

Documento eletrônico VDA42824908 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/08/2024 14:58:17
Código de Controle do Documento: bea6f4fe-e17e-4ef1-9ff5-db077cece524

> APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. NEGÓCIO DESFEITO A REQUERIMENTO DOS AUTORES EM VIRTUDE DE NÃO PODEREM MAIS ARCAR COM O PAGAMENTO DAS PARCELAS. CONCEDIDA A TUTELA ANTECIPADA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. PERCENTUAL DE 20% DE RETENÇÃO ESTABELECIDO NA SENTENÇA, ESTANDO EM CONFORMIDADE AO QUE VEM SENDO DECIDIDO PELO STJ EM CASOS SEMELHANTES, QUE O FIXA ENTRE 10% A 20% PARA COBRIR PERDAS DECORRENTES DO NEGÓCIO DESFEITO. PRECEDENTES. RESCISÃO CONTRATUAL. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA INCIDENTE A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO, UMA VEZ QUE INEXISTE MORA ANTERIOR DOS APELANTES. SENTENÇA QUE SE MANTÉM. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DEVIDOS PELOS RÉUS PARA 12% SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO, COM FULCRO NO ART. 85, §11 DO CPC.

A parte recorrente, ora agravante, sustentou a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à espécie, visto que a controvérsia trata especificamente sobre os condomínios e o regime de incorporação imobiliária a preço de custo. Afirmou também que, "como os recorridos encontravam-se inadimplentes, devem responder por este na fração de terreno ora comprometida e as benfeitorias que forem incorporadas ao imóvel sem que caiba aos inadimplentes o direito de retenção ou indenização, tendo como consequência o leilão previsto no art. 63 da Lei 4.951 de 1964, com objetivo de manter o fluxo financeiro do empreendimento sem acarretar prejuízo aos demais condôminos".

Relativamente à incidência do Código de Defesa do Consumidor, o Tribunal de origem decidiu em conformidade com o entendimento do STJ, o que atrai a aplicação da Súmula 83/STJ. Ademais, a revisão dessa conclusão é providência que esbarra no óbice das Súmulas 5 e 7/STJ. Confira-se:

> PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. INAPLICABILIDADE DO CDC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.
> 1. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmulas n. 282 e 356 do STF).
> 2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA42824908 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/08/2024 14:58:17
Código de Controle do Documento: bea6f4fe-e17e-4ef1-9ff5-db077cece524

> 3. No caso, para alterar a conclusão do Tribunal de origem, acolhendo a pretensão de descaracterizar a relação de consumo entre as partes e, por consequência, afastar as disposições do CDC, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial. De igual forma, sem incorrer nos mencionados óbices, não há como descaracterizar o inadimplemento contratual da recorrente.
> 4. "Em que pese o contrato de incorporação ser regido pela Lei nº 4.591/64, admite-se a incidência do Código de Defesa do Consumidor, devendo ser observados os princípios gerais do direito que buscam a justiça contratual, a equivalência das prestações e a boa-fé objetiva, vedando-se o locupletamento ilícito" (AgRg no REsp n. 1.006.765/ES, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 12/5/2014).
> 5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).
> 6. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.
> [...] 8."Encontrando-se o aresto de origem em sintonia à jurisprudência consolidada nesta Corte, a Súmula 83 do STJ serve de óbice ao processamento do recurso especial, tanto pela alínea 'a' como pela alínea 'c', a qual viabilizaria o reclamo pelo dissídio jurisprudencial" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 741.863/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/03/2020, DJe 1º/4/2020).
> 9. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt nos EDcl no REsp 1830608/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 15/6/2020).

Com pertinência à irretratabilidade e possibilidade de retenção das quantias pagas pelo promitente-comprador, a Segunda Seção do STJ pacificou entendimento no sentido de que, "*a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)*" (REsp 1723519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 2/10/2019).

Outrossim, a Corte estadual decidiu "por razoável o percentual de 20% de retenção estabelecido na sentença, estando em conformidade ao que vem sendo decido pelo eg. STJ em casos semelhantes, que o fixa entre 10 e 25% para cobrir perdas decorrentes do negócio desfeito" (fl. 381, e-STJ).

Mais uma vez, a pretensão de reforma encontra obstáculo na Súmula 83/STJ. Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO

Documento eletrônico VDA42824908 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/08/2024 14:58:17
Código de Controle do Documento: bea6f4fe-e17e-4ef1-9ff5-db077cece524

> ADQUIRENTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO AUTOR (TAXA DE OCUPAÇÃO). CABIMENTO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> 1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. Contudo, na falta de recurso da parte contrária, deve ser mantido o percentual de retenção de 20% aplicado pela Corte de origem.
> 2. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes.
> 3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1863339/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 26/4/2021).

Ressalto, por fim, que, em seu recurso especial, a parte recorrente apenas requereu o afastamento do direito da parte recorrida à devolução do percentual dos valores por ela pagos, nada discorrendo sobre o percentual de 20% que foi fixado na origem.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA42824908 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/08/2024 14:58:17
Código de Controle do Documento: bea6f4fe-e17e-4ef1-9ff5-db077cece524

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 1.903.693 / RJ

Número Registro: 2021/0156392-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00399679820158190203 202024505341

Sessão Virtual de 20/08/2024 a 26/08/2024

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: TIC BRISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
OUTRO NOME	: C 29 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	: CONSTRUTORA CALPER LTDA
ADVOGADOS	: FREDERICO PRICE GRECHI - RJ097685
	LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
	THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
	GABRIEL CAMPOS DA SILVA CUPELLO - RJ223754
AGRAVADO	: ELI DE BARROS
AGRAVADO	: GLORIA MARIA MENDES DE BARROS
ADVOGADO	: ARTUR SANTA RITA DA SILVA - RJ077412

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: TIC BRISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
OUTRO NOME	: C 29 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	: CONSTRUTORA CALPER LTDA
ADVOGADOS	: LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
	FREDERICO PRICE GRECHI - RJ097685

Documento eletrônico VDA43108172 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/08/2024 00:42:37
Código de Controle do Documento: d6b76f84-ec90-4dc7-964f-216908c18f0e

THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
GABRIEL CAMPOS DA SILVA CUPELLO - RJ223754

AGRAVADO	: ELI DE BARROS
AGRAVADO	: GLORIA MARIA MENDES DE BARROS
ADVOGADO	: ARTUR SANTA RITA DA SILVA - RJ077412

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/08/2024 a 26/08/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 26 de agosto de 2024

Documento eletrônico VDA43108172 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/08/2024 00:42:37
Código de Controle do Documento: d6b76f84-ec90-4dc7-964f-216908c18f0e