



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1956747 - PE (2021/0272321-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : GB GABRIEL BACELAR CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : PEDRO HENRIQUE BRAGA REYNALDO ALVES - PE013576
PATRÍCIA SANTA CRUZ DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - PE018167
LUIZ GUILHERME TAVARES PORTELA BARBOSA - PE045200
PAULINA GRACE DOWNING - PE043899
AGRAVADO : DECIO CARVALHO DIAS NOGUEIRA
AGRAVADO : CINTIA ERIK VERCOSA DIAS NOGUEIRA
ADVOGADO : DILMA CARVALHO DIAS NOGUEIRA E OUTRO(S) - PE011487

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. RESCISÃO. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO COMPRADOR. DIREITO DE RETENÇÃO. PERCENTUAL. ALTERAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que, nos casos de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel por desistência imotivada pelo comprador realizada antes da Lei nº 13.786/2018, deve prevalecer a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos como forma de compensação dos custos administrativos do empreendimento. Havendo peculiaridade que justifique, esse percentual pode ser reduzido.
3. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal estadual no que diz respeito à justificativa para reduzir o percentual de retenção exigiria o reexame de provas, procedimento inviável na estreita via do recurso especial (Súmula nº 7/STJ).
4. Agravo interno não provido.

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 10/05/2022 a 16/05/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de maio de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1956747 - PE (2021/0272321-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : GB GABRIEL BACELAR CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : PEDRO HENRIQUE BRAGA REYNALDO ALVES - PE013576
PATRÍCIA SANTA CRUZ DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - PE018167
LUIZ GUILHERME TAVARES PORTELA BARBOSA - PE045200
PAULINA GRACE DOWNING - PE043899
AGRAVADO : DECIO CARVALHO DIAS NOGUEIRA
AGRAVADO : CINTIA ERIK VERCOSA DIAS NOGUEIRA
ADVOGADO : DILMA CARVALHO DIAS NOGUEIRA E OUTRO(S) - PE011487

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. RESCISÃO. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO COMPRADOR. DIREITO DE RETENÇÃO. PERCENTUAL. ALTERAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que, nos casos de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel por desistência imotivada pelo comprador realizada antes da Lei nº 13.786/2018, deve prevalecer a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos como forma de compensação dos custos administrativos do empreendimento. Havendo peculiaridade que justifique, esse percentual pode ser reduzido.
3. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal estadual no que diz respeito à justificativa para reduzir o percentual de retenção exigiria o reexame de provas, procedimento inviável na estreita via do recurso especial (Súmula nº 7/STJ).
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por GB GABRIEL BACELAR CONSTRUÇÕES S.A. contra a decisão que negou provimento ao recurso especial (fls. 641/645, e-STJ).

Em suas razões, a agravante defende, em síntese, que não existe peculiaridade a ensejar a redução do percentual de retenção determinado na Lei nº 13.786/2018.

Ao final, requer a reforma da decisão atacada.

Impugnação às fls. 657/665.

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

Trata-se, na origem, de homologação de distrato extintivo de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com cautelar de devolução de valor pago julgada parcialmente procedente.

A Corte local reformou parcialmente a sentença para reduzir o percentual de retenção para 10% (dez por cento) dos valores pagos.

A agravante defende a impossibilidade de fixação do percentual de retenção abaixo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago porque o contrato é anterior à Lei n° 13.786/2018.

Sustenta que não existe peculiaridade que justifique um percentual inferior.

O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que, nos casos de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel por desistência imotivada pelo comprador, como no caso dos autos, não havendo nenhuma particularidade que justifique a redução, deve prevalecer a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos como forma de compensação dos custos administrativos do empreendimento.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CONVENIÊNCIA DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DA SEGUNDA SEÇÃO DO STJ. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP (Relatora Ministra ISABEL GALLOTTI), reafirmou o entendimento de que, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por conveniência do comprador, ausente qualquer peculiaridade na apreciação da razoabilidade da cláusula penal contida nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo adquirente, conforme anteriormente estabelecido no julgamento dos EAgr 1.138.183/PE (Relator Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor incorporador das despesas gerais realizadas e do rompimento unilateral imotivado do contrato.

2. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp 1.453.487/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 9/2/2021, DJe 12/2/2021).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. 1. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. 2. FALTA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. 3. CONCLUSÃO DAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS ESTABELECIDAS COM BASE EM CLÁUSULAS CONTRATUAIS E NAS PROVAS DOS AUTOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 4. DIREITO DE RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 25% DOS VALORES PAGOS. PRECEDENTE DA SEGUNDA

SEÇÃO. 5. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.

(...)

4. De fato, a Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou a orientação de que, nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, não havendo nenhuma particularidade que justifique a redução, deve-se estabelecer a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

5. Agravo interno parcialmente provido para fixar em 25% (vinte e cinco por cento) a retenção sobre os valores pagos pelos adquirentes, os quais deverão ser restituídos com incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado" (AgInt no AgInt no AREsp 1.643.864/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/10/2020, DJe 26/10/2020).

Na hipótese dos autos, o tribunal de origem assim justificou a redução:

"(...) analisando atentamente este caderno processual, verifico que, antes mesmo do requerimento de distrato acima transcrito, os Autores firmaram com a Construtora Ré negócio jurídico de permuta entre unidades imobiliárias, pois os consumidores já estavam enfrentando uma crise econômica e, por isso, pugnaram pela troca do apartamento adquirido por outro mais barato. Tal permuta foi, de fato, realizada, o que culminou com a celebração do Instrumento de Resilição de Promessa de Compra e Venda (ID nº 8618593) do primeiro imóvel e, logo em sequência, com a formalização de nova Promessa de Compra e Venda (fl. 03 do ID nº 8618593 e seguintes). Ocorre que, nessa operação, foi descontado o valor de R\$ 16.006,69 (dezesesseis mil e seis reais e sessenta e nove centavos) pela Construtora Ré para compensar os custos administrativos relativos a tal permuta de imóveis, o que também foi questionado pelos consumidores no apelo interposto por eles. Entretanto, penso que tal desconto realizado pela Ré, o qual se refere a aproximadamente 10% (dez por cento) do valor pago pelos Autores à época, é legítimo, visto que, conforme já exposto, foi necessário a resilição do primeiro contrato e, posteriormente, a celebração de um novo, o que logicamente envolve inúmeros custos administrativos relativos a confecção dos contratos, registro de tais documentos, impostos, etc. Diante desse contexto, conclui-se que os Autores, no caso, foram os responsáveis pelo desfazimento da primeira promessa de compra e venda, devendo suportarem as despesas administrativas referentes a tal operação, sendo o percentual de 10% (dez por cento) do montante pago por eles, suficiente e razoável para cobrir esses custos, motivo pelo qual indefiro o pleito autoral de restituição dessa quantia descontada. Poucos meses depois, tendo em vista a persistência da crise econômica pela qual passavam os Autores, estes manifestaram a intenção de distratar a segunda promessa de compra e venda realizada entre os litigantes, tendo, neste caso, o magistrado 'a quo' determinado a retenção, pela Construtora Ré, do percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor pago pelos consumidores. Porém, diante das circunstâncias e peculiaridades deste caso concreto, penso que tal percentual se revela excessivo e extremamente oneroso aos consumidores, pois estes já haviam pago mais de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) à Construtora Ré e, por isso, a retenção de 10% (dez por cento) dessa quantia já é suficiente para compensar todos os custos administrativos gerados pelo desfazimento do segundo negócio jurídico. Inclusive, além de ser mais razoável e proporcional às circunstâncias deste caso, a retenção pela Construtora Ré do percentual de 10% (dez por cento) já havia sido feita quando da realização da permuta entre unidades imobiliárias requerida pelos Autores, o que, por questões relacionadas à boa-fé contratual, deverá ser mantido quando do distrato da segunda promessa de compra e venda celebrada entre as partes. Sendo assim, considerando a situação fática acima narrada, apesar de considerar legítimo o desconto realizado pela Construtora Ré quando da realização do negócio jurídico de permuta, penso ser o caso de minorar o percentual que deve ser retido pela Ré a título de multa pela rescisão imotivada da segunda

promessa de compra e venda de 20% (vinte por cento) para 10% (dez por cento) dos valores pagos pelos Autores, razão pela qual reformo a sentença recorrida nesse ponto" (e-STJ fls. 451/452).

Portanto, rever as conclusões do tribunal estadual exigiria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, procedimento inviável na estreita via do recurso especial (Súmula nº 7/STJ).

Assim, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.956.747 / PE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0272321-0

Número de Origem:

0014902-28.2017.8.17.2001 00149022820178172001

Sessão Virtual de 10/05/2022 a 16/05/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GB GABRIEL BACELAR CONSTRUÇÕES S/A

ADVOGADOS : PEDRO HENRIQUE BRAGA REYNALDO ALVES - PE013576

PATRÍCIA SANTA CRUZ DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - PE018167

LUIZ GUILHERME TAVARES PORTELA BARBOSA - PE045200

PAULINA GRACE DOWNING - PE043899

RECORRIDO : DECIO CARVALHO DIAS NOGUEIRA

RECORRIDO : CINTIA ERIK VERCOSA DIAS NOGUEIRA

ADVOGADO : DILMA CARVALHO DIAS NOGUEIRA E OUTRO(S) - PE011487

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GB GABRIEL BACELAR CONSTRUÇÕES S/A

ADVOGADOS : PEDRO HENRIQUE BRAGA REYNALDO ALVES - PE013576

PATRÍCIA SANTA CRUZ DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - PE018167

LUIZ GUILHERME TAVARES PORTELA BARBOSA - PE045200

PAULINA GRACE DOWNING - PE043899

AGRAVADO : DECIO CARVALHO DIAS NOGUEIRA

AGRAVADO : CINTIA ERIK VERCOSA DIAS NOGUEIRA

ADVOGADO : DILMA CARVALHO DIAS NOGUEIRA E OUTRO(S) - PE011487

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 10/05/2022 a 16/05/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de maio de 2022