



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1988494 - RJ
(2021/0302994-1)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A
AGRAVANTE : AGER INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO PEREIRA ZACHARIAS - RJ083153
JACKSON UCHÔA VIANNA - RJ024697
MARCIO RICARDO CRETTON MONTEIRO NETO - RJ177062
AGRAVADO : MARCELO AZEVEDO PESSOA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : FLAVIO DE PENNAFORT PINHO - RJ160346
GERSON MONTEIRO DE OLIVEIRA - RJ164284

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES DE ACORDO COM A PREVISÃO CONTRATUAL. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. SÚMULAS 282 E 283 do STF. RAZÕES DO AGRAVO QUE NÃO IMPUGNAM, ESPECIFICAMENTE, A DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA 182/STJ.

1.A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp n. 1.723.519/SP, reafirmou a orientação pela adoção de um percentual de retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, na hipótese de ausência de peculiaridade que justifique a adoção de percentual menor.

2.Na hipótese, o Tribunal estadual adotou o percentual de retenção previsto no próprio instrumento de Compra e Venda firmado entre as partes. Dessa forma, alterar as conclusões do acórdão impugnado a respeito do percentual de retenção, porque fundado no conteúdo fático-

probatório e nas cláusulas contratuais, é insindicável no âmbito desta Corte Superior, em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Nos termos do art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015 e da Súmula 182/STJ, é inviável o conhecimento do agravo interno que deixa de atacar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada.

4. AGRAVO INTERNO EM PARTE CONHECIDO E 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 23/08/2022 a 29/08/2022, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

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

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

Brasília, 29 de agosto de 2022.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1988494 - RJ
(2021/0302994-1)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A
AGRAVANTE : AGER INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO PEREIRA ZACHARIAS - RJ083153
JACKSON UCHÔA VIANNA - RJ024697
MARCIO RICARDO CRETTON MONTEIRO NETO - RJ177062
AGRAVADO : MARCELO AZEVEDO PESSOA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : FLAVIO DE PENNAFORT PINHO - RJ160346
GERSON MONTEIRO DE OLIVEIRA - RJ164284

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES DE ACORDO COM A PREVISÃO CONTRATUAL. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. SÚMULAS 282 E 283 do STF. RAZÕES DO AGRADO QUE NÃO IMPUGNAM, ESPECIFICAMENTE, A DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA 182/STJ.

1.A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp n. 1.723.519/SP, reafirmou a orientação pela adoção de um percentual de retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, na hipótese de ausência de peculiaridade que justifique a adoção de percentual menor.

2.Na hipótese, o Tribunal estadual adotou o percentual de retenção previsto no próprio instrumento de Compra e Venda firmado entre as partes. Dessa forma, alterar as conclusões do acórdão impugnado a respeito do percentual de retenção, porque fundado no conteúdo fático-

probatório e nas cláusulas contratuais, é insindicável no âmbito desta Corte Superior, em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Nos termos do art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015 e da Súmula 182/STJ, é inviável o conhecimento do agravo interno que deixa de atacar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada.

4. AGRAVO INTERNO EM PARTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S. A e outra contra decisão monocrática assim ementada:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. ARTIGO 476 DO CC. NÃO ENFRENTAMENTO DA MATÉRIA DE QUE TRATA A NORMA FEDERAL TIDA POR VIOLADA. SÚMULA 282 DO STF. DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO DE ACORDO COM O PERCENTUAL PREVISTO EM CONTRATO. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO. PARCELAMENTO DA DEVOLUÇÃO. INOVAÇÃO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283 DO STF. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões, a agravante sustenta que a questão é estritamente de direito, razão pela qual não incidiria ao caso as Súmulas 5 e 7 do STJ.

Afirma que a controvérsia recai sobre o direito das agravantes sobre o montante de percentual a ser retido pelo desfazimento do negócio por parte do promitente comprador (...) (e-STJ fl. 577)

Impugnação às fls. 515/525, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

Eminentes colegas, a irresignação recursal não merece acolhida.

Insta sublinhar que, não obstante os argumentos declinados pela parte, as razões trazidas em agravo interno não contêm fundamentos suficientes a desconstituir a decisão recorrida.

A propósito, anoto que o recurso especial foi interposto contra acórdão ementado nos seguintes termos:

APELAÇÃO CÍVEL. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. RELAÇÃO DE CONSUMO. RESCISÃO LEVADA A EFEITO PELO ADQUIRENTE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO COM A CONSEQUENTE CONDENAÇÃO DAS RÉS, ORA APELANTES, A RESTITUIREM 82% DO PREÇO PAGO. INCONFORMISMO DAS RÉS QUE ARGUEM, EM PRELIMINAR, A ILEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA E, QUANTO AO MÉRITO RECURSAL, PUGNA PELA REFORMA DO JULGADO AO ARGUMENTO DE EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE, DISCORDANDO, AINDA, DO PERCENTUAL DE RESTITUIÇÃO DETERMINADO NA SENTENÇA. INCONFORMISMO QUE NÃO MERECE PROSPERAR. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA SEGUNDA RÉ QUE SE REJEITA. EVIDENTE SOLIDARIEDADE ENTRE A CONSTRUTORA E INCORPORADORA/ADMINISTRADORA. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 7º E § 1º, DO ARTIGO 25, AMBOS DA LEI Nº 8.078/90. IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE PREVISTAS NA CLAUSULA DO PACTO FIRMADO ENTRE AS PARTES E DO ADITIVO CONTRATUAL QUE RESTAM ABUSIVAS À LUZ DO ARTIGO 51 DO CDC, ASSIM, NULA DE PLENO DIREITO. QUESTÃO PACIFICADA PELA SÚMULA 543 DO STJ. INCABÍVEL RETENÇÃO DE SINAL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. DESCABIMENTO DA PERDA INTEGRAL A FAVOR DAS RÉS. PEDIDO DE APLICABILIDADE DA LEI 13.786/2018, PARA RESSARCIMENTO PARCELADO AO APELADO, QUE CUIDA DE TESE INOVADORA EM SEDE RECURSAL O QUE É VEDADO PELO ART. 336, DO CPC. NÃO SE TRATANDO DE NENHUMA DAS HIPÓTESES DE EXCLUDENTES, PREVISTAS NO ART. 342 DO CPC. PERCENTUAL DE RESTITUIÇÃO COM EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

O agravante defende que, em caso de rescisão do contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, a retenção não pode ser inferior a 25% dos

valores pagos.

Acerca da temática, a Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp n. 1.723.519/SP, reafirmou a orientação pela adoção de um percentual de retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, **na hipótese de ausência de peculiaridade que justifique a adoção de percentual menor.**

No caso em tela, verifica-se que o Tribunal de origem consignou que o percentual de retenção aplicado pelo Juízo sentenciante observou o disposto na Cláusula 8.4 (ID. 37/76) do próprio Instrumento de Compra e Venda firmado entre as partes. (e-STJ fl. 384)

Destaca-se, por oportuno, trecho da sentença:

Na espécie, contudo, a parte autora diz que há no contrato cláusula que lhe é mais benéfica que o posicionamento do STJ. Com efeito, diz a cláusula 8.4. b. do instrumento original (fl. 64):

*8.4 Na ocorrência de rescisão, o COMPRADOR de perdas e danos e despesas incorridas, os perderá em favor da VENDEDORA, a título valores correspondentes aos percentuais abaixo prefixados, que incidirá° sobre as importâncias efetivamente pagas à VENDEDOR-A: a) pagamento de até 30% (trinta por cento) do valor do 'movei, perda de 22% (vinte e dois por cento); **b) pagamento de 31% (trinta e um por cento) a 50% (cinquenta por cento) do valor do imóvel, perda de 18% (dezoito por cento);** c) pagamento de 51% (cinquenta e um por cento) a 70% (setenta por cento) do valor do imóvel , perda de 15% (quinze por cento); d) pagamento de 71% (setenta e um por cento) do valor do imóvel em diante, perda de 11% (onze por cento).*

Tendo a parte autora pago entre 31% e 50% do preço, a retenção deve se limita a 18%. Quer parecer que a controvérsia está na base de cálculo de tal porcentagem, se sobre o valor desembolsado (como quer a parte autora) ou se sobre o valor global do negócio (como supostamente exige a ré).

Ocorre que a cláusula é clara no sentido de que os percentuais fixados incidirão "sobre as importâncias efetivamente pagas à VENDEDORA". Não há espaço para interpretar referida cláusula no sentido de que poderia a parte reter 18% do valor global do negócio. Vale dizer, houvesse dúvida

quanto à correta interpretação do contrato, aquela deveria se dar em favor do consumidor aderente (CDC, artigo 47 e Código Civil, artigo 423).(e-STJ fls. 299/300) (grifos acrescentados)

Dessarte, alterar as conclusões do acórdão impugnado a respeito do percentual de retenção, porque fundado no conteúdo fático-probatório e nas cláusulas contratuais, é insindicável no âmbito desta Corte Superior, em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

A propósito:

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. (AgInt no REsp n. 1.956.747/PE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 25/5/2022.)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR PARTE DO PROMITENTE COMPRADOR. PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. RESP N. 1.723.519/SP E EAG N. 1.138.183/PE. DECISÃO MANTIDA. ALEGAÇÃO DE INOBSERVÂNCIA DO ART. 489 DO

CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA.

1. "Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento" (REsp n. 1.723.519/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

2. Mantida a decisão agravada, que conheceu do agravo nos próprios autos para dar provimento ao recurso especial, de modo a permitir o limite de retenção de até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, salvo se o percentual contratado ou o efetivamente cobrado for mais vantajoso para o promitente comprador.

3. "Não é deficiente a fundamentação do julgado que elenca suficientemente as razões pelas quais fez incidir os enunciados sumulares cabíveis na hipótese" (AgInt no AREsp n. 911.502/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 1º/12/2016, DJe 7/12/2016).

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AgInt no AREsp n. 1.449.188/GO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 30/3/2020, DJe de 1/4/2020.)

Por fim, a decisão agravada, quanto às teses de exceção do contrato não cumprido (ofensa ao art. 476 do CCB) e da devolução parcelada dos valores, não conheceu do recurso especial em razão da incidência das Súmulas 282 e 283 do STF, respectivamente.

No entanto, no presente Agravo Interno, a recorrente não impugnou especificamente a incidência dos referidos óbices. Assim, nessa parte, o agravo interno não deve ser conhecido, fazendo incidir a Súmula 182/STJ.

Ante o exposto, conheço em parte do agravo interno e lhe nego

provimento.

Advirto, por fim, que a oposição de incidentes processuais infundados dará ensejo à aplicação de multa por conduta processual indevida (art. 1.026, § 2º, do CPC/2015).

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.988.494 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0302994-1

Número de Origem:

0119433-29.2019.8.19.0001 01194332920198190001 202124508838

Sessão Virtual de 23/08/2022 a 29/08/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A

AGRAVANTE : AGER INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA

ADVOGADOS : FERNANDO PEREIRA ZACHARIAS - RJ083153

JACKSON UCHÔA VIANNA - RJ024697

MARCIO RICARDO CRETTON MONTEIRO NETO - RJ177062

AGRAVADO : MARCELO AZEVEDO PESSOA DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : FLAVIO DE PENNAFORT PINHO - RJ160346

GERSON MONTEIRO DE OLIVEIRA - RJ164284

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A

AGRAVANTE : AGER INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA

ADVOGADOS : FERNANDO PEREIRA ZACHARIAS - RJ083153

JACKSON UCHÔA VIANNA - RJ024697

MARCIO RICARDO CRETTON MONTEIRO NETO - RJ177062

AGRAVADO : MARCELO AZEVEDO PESSOA DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : FLAVIO DE PENNAFORT PINHO - RJ160346

GERSON MONTEIRO DE OLIVEIRA - RJ164284

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/08/2022 a 29/08/2022, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

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

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

Brasília, 30 de agosto de 2022