



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2009629 - RJ (2021/0340422-1)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA
ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
AGRAVADO : THAIS DE OLIVEIRA VIEIRA
AGRAVADO : ADRIANA OLIVEIRA VILELA
ADVOGADO : PAULO BERNARDO KELM DIAS NEVES - RJ148992

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM ANULAÇÃO DE DISTRATO E INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. NULIDADE. FUNDAMENTAÇÃO NÃO ATACADA. SÚMULA Nº 283/STF. FUNDAMENTOS DO JULGADO ATACADO. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS. SÚMULA Nº 284/STF. REEXAME FÁTICO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO. ENTENDIMENTO DESTA CORTE. CONSONÂNCIA. SÚMULA Nº 568/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. Não há falar em negativa ou deficiência de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
3. A ausência de impugnação de fundamento suficiente do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo o disposto na Súmula nº 283/STF.
4. É inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação quando as razões do recurso estão dissociadas do que decidido no acórdão recorrido. Aplicação da Súmula nº 284/STF.
5. Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado acerca dos danos morais e do percentual de retenção encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.
6. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de aclaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.
7. Estando o acórdão atacado em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, incide o disposto na Súmula nº 568/STJ.
8. 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 04/10/2022 a 10/10/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.

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

Brasília, 10 de outubro de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2009629 - RJ (2021/0340422-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA
ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
AGRAVADO : THAIS DE OLIVEIRA VIEIRA
AGRAVADO : ADRIANA OLIVEIRA VILELA
ADVOGADO : PAULO BERNARDO KELM DIAS NEVES - RJ148992

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM ANULAÇÃO DE DISTRATO E INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. NULIDADE. FUNDAMENTAÇÃO NÃO ATACADA. SÚMULA Nº 283/STF. FUNDAMENTOS DO JULGADO ATACADO. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS. SÚMULA Nº 284/STF. REEXAME FÁTICO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO. ENTENDIMENTO DESTA CORTE. CONSONÂNCIA. SÚMULA Nº 568/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. Não há falar em negativa ou deficiência de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
3. A ausência de impugnação de fundamento suficiente do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo o disposto na Súmula nº 283/STF.
4. É inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação quando as razões do recurso estão dissociadas do que decidido no acórdão recorrido. Aplicação da Súmula nº 284/STF.
5. Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado acerca dos danos morais e do percentual de retenção encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.
6. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de aclaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.
7. Estando o acórdão atacado em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, incide o disposto na Súmula nº 568/STJ.
8. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA. contra a decisão que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento devido aos seguintes fundamentos:

- (i) não ocorrência da suscitada negativa de prestação jurisdicional;

- (ii) ausência de impugnação de fundamento suficiente para a manutenção do entendimento firmado (Súmula nº 283/STF);
- (iii) razões recursais dissociadas dos fundamentos do julgado atacado (Súmula nº 284/STF);
- (iv) harmonia entre o acórdão recorrido e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula nº 568/STJ);
- (v) inviabilidade do reexame da matéria objeto do recurso especial por força da Súmula nº 7/STJ, e
- (vi) falta de prequestionamento (Súmula nº 211/STJ).

Nas presentes razões, a agravante insiste na tese de que houve negativa de prestação jurisdicional pelo acórdão recorrido no tocante aos juros de mora e à proporcionalidade e razoabilidade dos valores retidos.

Assevera que a existência de violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015 é suficiente para afastar a aplicação da Súmula nº 568/STJ à hipótese dos autos.

Alega que impugnou de forma suficiente os pontos do acórdão combatido e que o recurso especial está devidamente fundamentado, não sendo caso de incidência das Súmulas nºs 283 e 284/STF, haja vista a ofensa aos arts. 389 e 396 do Código Civil, pois os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão condenatória (Tema nº 1.002/STJ).

Afirma que as recorridas não fazem jus aos danos morais, que foram arbitrados em valor excessivo e devem ser minorados, nos termos dos arts. 186 e 927 do Código Civil, não sendo aplicáveis as Súmulas nºs 7 e 211/STJ.

Sustenta a inaplicabilidade das Súmulas nºs 7 e 568/STJ em virtude da desnecessidade de exame de matéria fática para o reconhecimento da violação do art. 413 do Código Civil, pois o percentual de retenção dos valores pagos deve ser fixado no patamar de 25% (vinte e cinco por cento).

Ao final, requer a reforma da decisão atacada.

A parte contrária apresentou impugnação (fls. 741/754, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

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

A irresignação não merece prosperar.

De fato, a agravante não trouxe argumentos suficientes para infirmar a decisão atacada.

No tocante aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015, não se vislumbra a apontada deficiência.

A agravante defende que o tribunal estadual não examinou os argumentos recursais acerca dos juros de mora e da proporcionalidade e razoabilidade dos valores

retidos, contudo, a despeito do alegado, transcreve-se o seguinte excerto do aresto da apelação acerca dos temas:

"(...)

Na hipótese em reexame, inobstante os relatos das demandantes, no sentido de que houve atraso na entrega do empreendimento imobiliário por prazo superior a 01 (um) ano, não se discutiu propriamente os eventuais descumprimentos e atrasos relativos ao contrato original (promessa de compra e venda), considerando que quando as autoras firmaram o distrato concordaram com o rompimento do pacto anterior, sem estabelecer em suas cláusulas qual das partes teria dado causa à resolução contratual.

Ocorre que, apesar de firmado o distrato, em novembro de 2016, com imposição de multa excessiva em desfavor das autoras, até o ajuizamento da demanda nenhum valor lhes foi devolvido pela ora embargante.

A responsabilidade da empresa recorrente na devolução do percentual de 90% do valor pago pelas embargadas é patente, sendo certo que o contrato originário data de abril de 2012, quando se iniciaram os pagamentos pelas autoras.

In casu, ainda que não se considere o atraso na entrega da sala comercial adquirida na data prevista contratualmente, o que teria levado as autoras à desistência do negócio, frise-se, **é de se considerar que houve mora da empresa ré, ora embargante**, também no que se refere ao distrato firmado em novembro de 2016, já que, se repita, quando do ajuizamento da presente demanda, em 19/12/2018, nenhum valor tinha sido devolvido às promitentes compradoras.

Como bem asseverado pela douta Magistrada singular, '(...) o distrato firmado pelos litigantes deve ser analisado de acordo com as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor, de modo a estabelecer o equilíbrio entre as partes, evitando-se o abuso das empresas fornecedoras, economicamente mais fortes que os consumidores'.

Dessa forma, **se afigura correta a fixação do termo a quo dos juros de mora na data da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil, não devendo ser aplicado o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça, no sentido da incidência dos juros moratórios apenas a partir do trânsito em julgado, porque a situação fática é diversa, ou seja, houve a celebração de um distrato, que restou discutido pela empresa ora embargante"** (fls. 520/521, e-STJ - grifou-se).

Ainda quanto ao ponto, transcreve-se trecho dos declaratórios:

"(...)

Na hipótese, **restou evidenciada a nulidade da cláusula 2.1 do instrumento particular de rescisão, posto que em patente violação ao artigo 39, incisos IV e V, e ao artigo 51, incisos IV e XV, ambos do Código de Defesa do Consumidor, ao estabelecer a devolução de R\$35.470,35 (trinta e cinco mil, quatrocentos e setenta reais e trinta e cinco centavos) do total pago pelas autoras, ora recorridas, no montante de R\$62.878,74 (sessenta e dois mil, oitocentos e setenta e oito reais e setenta e quatro centavos), e ainda de forma parcelada, conforme print ora colacionado:**

(...)

Sobre o percentual de retenção das parcelas pagas quando do distrato, está pacificado no âmbito deste Egrégio Tribunal de Justiça Estadual que, ainda que o desfazimento da compra do imóvel seja de responsabilidade do adquirente, a retenção das parcelas adimplidas pelo promitente comprador para compensar os gastos das incorporadoras com a parte burocrática do empreendimento deve se limitar aos percentuais de 10% a 25% do total pago.

Observe-se que, em caso de desistência do comprador, o Verbete da Súmula nº 543 do Colendo Superior Tribunal de Justiça não especifica o montante a ser devolvido. Entretanto, se afigura abusivo o percentual fixado no caso em análise, na ordem de 50% do valor pago pelas recorridas.

O fundamento para a diferença de tratamento entre o comprador e a incorporadora reside no fato de que, feito o distrato, o imóvel poderá ser comercializado novamente, com preços atualizados, de forma que a construtora não sofrerá prejuízo algum.

In casu, a Magistrada prolatora da sentença ora vergastada reconheceu como justa a retenção do percentual de 10% do valor pago, devendo, portanto, ser restituído às promitentes compradoras, o percentual de 90% do montante quitado, o que se afigura acertado, daí porque o aludido percentual deve ser mantido" (fls. 486/488, e-STJ - grifou-se).

Observa-se que o tribunal de origem indicou adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

Não há falar, portanto, em prestação jurisdicional lacunosa ou deficitária apenas pelo fato de o acórdão recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão do recorrente.

Registra-se que o fundamento do acórdão estadual quanto ao termo inicial dos encargos moratórios não foi impugnado pelo recorrente, o que atrai à hipótese o óbice da Súmula nº 283/STF.

Nesse ponto, verifica-se, ainda, que as razões recursais estão dissociadas dos fundamentos do julgado atacado, aplicando-se, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

Ademais, não é possível ao Superior Tribunal de Justiça apreciar o entendimento exarado pelo aresto local quanto ao percentual de retenção, porquanto teria que, necessariamente, rever o contexto fático-probatório dos autos, procedimento inviável nesta via extraordinária, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.

No que tange aos danos morais, as conclusões do tribunal de origem decorreram inquestionavelmente da análise do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode aferir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, ora colacionados, na parte que interessa:

"(...)

Por fim, a ocorrência dos danos morais restou incontroversa na presente hipótese. Patente que a situação vivenciada pelas recorridas lhes causou abalo, preocupação e angústia, pois além da desistência da compra da sala comercial que, ao que tudo indica, serviria de local de trabalho para ambas, o próprio distrato assinado em 24/11/2016, ainda não tinha sido honrado pela incorporadora ré na data da distribuição do feito, o que ocorreu em 19/12/2018, sendo que a sentença que condenou a empresa demandada, ora apelante, na restituição dos valores pagos pelas demandantes foi proferida em 25/11/2019, não se tendo notícia de que até a data de interposição do presente apelo, qualquer valor tenha sido devolvido às autoras" (fl. 492, e-STJ).

Nesse contexto, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o

revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor do enunciado da Súmula nº 7/STJ.

Em relação ao valor dos danos morais, verifica-se que o tema não foi apreciado pelo colegiado local, mesmo após a oposição de embargos de declaração, estando ausente o requisito do prequestionamento, incidindo o disposto na Súmula nº 211/STJ.

A admissão de prequestionamento ficto em recurso especial, previsto no art. 1.025 do CPC/2015, exige que no mesmo recurso seja suscitada negativa de prestação jurisdicional. Entretanto, não há, nas razões recursais, alegação da existência de omissão quanto ao tema.

Por fim, está correta a decisão combatida quando aplica a Súmula nº 568/STJ no que se refere ao percentual de retenção.

Verifica-se dos autos que o compromisso de compra e venda foi objeto de distrato, ficando acordada a retenção na ordem de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos, tendo o colegiado estadual reduzido tal quantia para 10% (dez por cento).

A jurisprudência desta Corte permite a retenção no percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda.

Confira-se:

"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 1.788.690/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/5/2021, DJe 13/5/2021 - grifou-se).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.009.629 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0340422-1

Número de Origem:

0070530-91.2018.8.19.0002 00705309120188190002 202124510619

Sessão Virtual de 04/10/2022 a 10/10/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA

ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

AGRAVADO : THAIS DE OLIVEIRA VIEIRA

AGRAVADO : ADRIANA OLIVEIRA VILELA

ADVOGADO : PAULO BERNARDO KELM DIAS NEVES - RJ148992

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA

ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

AGRAVADO : THAIS DE OLIVEIRA VIEIRA

AGRAVADO : ADRIANA OLIVEIRA VILELA

ADVOGADO : PAULO BERNARDO KELM DIAS NEVES - RJ148992

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 04/10/2022 a 10/10/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.

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

Brasília, 11 de outubro de 2022