



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2018699 - RJ (2021/0348665-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : TIC BRISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CALPER LTDA
ADVOGADOS : THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
JULIANA PAU BRASIL SALLES - RJ200204
AGRAVADO : ALINE FERREIRA RITTER
ADVOGADOS : MARO PEREIRA NUNES - RJ136602
GILSON PEREIRA NUNES - RJ156497

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA. DIREITO À RESTITUIÇÃO. PERCENTUAL. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 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 leilão extrajudicial do imóvel não obsta o direito do consumidor de questionar eventual enriquecimento ilícito e receber a devolução de percentual das parcelas pagas.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.
4. Na hipótese, rever a conclusão do aresto atacado acerca do percentual de retenção adotado encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
5. 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 03/11/2022 a 09/11/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, 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, 09 de novembro de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2018699 - RJ (2021/0348665-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : TIC BRISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CALPER LTDA
ADVOGADOS : THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
JULIANA PAU BRASIL SALLES - RJ200204
AGRAVADO : ALINE FERREIRA RITTER
ADVOGADOS : MARO PEREIRA NUNES - RJ136602
GILSON PEREIRA NUNES - RJ156497

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA. DIREITO À RESTITUIÇÃO. PERCENTUAL. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 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 leilão extrajudicial do imóvel não obsta o direito do consumidor de questionar eventual enriquecimento ilícito e receber a devolução de percentual das parcelas pagas.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.
4. Na hipótese, rever a conclusão do aresto atacado acerca do percentual de retenção adotado encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por TIC BRISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e OUTRA contra a decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial (fls. 789/794, e-STJ).

Em suas razões, os agravantes postulam a reforma da decisão atacada ao argumento de que não é o caso de aplicação das Súmulas nºs 568, 5 e 7/STJ.

Afirmam que, havendo inadimplemento contratual, pode o incorporador promover o leilão extrajudicial do imóvel, devendo eventual devolução de valores se dar nos termos das Leis nºs 4.591/1964 e 4.864/1965.

Não houve impugnação.

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.

Nas razões do recurso especial, as agravantes defenderam que o inadimplemento contratual autoriza a realização do leilão extrajudicial do imóvel, devendo eventual devolução de valores se dar nos termos das Leis n°s 4.591/1964 e 4.864/1965. Sustentaram, ainda, a legalidade da retenção prevista no contrato, inexistindo abusividade.

Entretanto, a Corte de origem consignou que:

"(...)

Assim, considerando que foi a própria autora que deu causa ao fim da relação contratual, a devolução de valores deverá ser parcial, no esteio do estabelecido pelo verbete n° 543 da Súmula do E. STJ

(...)

Contudo, pela regra disposta no art. 53 do CDC, mostra-se abusiva cláusula contratual prevista em contratos relativos à compra e venda de bem imóveis que, em caso de resolução, com a retomada do bem contratado, fixe um patamar irrazoável de retenção em benefício do credor, como o de 85% do presente caso (cláusula III. 4.1 – fls. 65 – 000058), razão pela qual mostra acerto a sentença quando declara a nulidade da cláusula do contrato entabulado entre as partes com previsão neste sentido.

Neste sentido, o E. STJ firmou o entendimento de que o percentual de retenção, no caso de rescisão contratual por culpa do comprador, deve ficar entre 10% e 25% dos valores pagos

(...)

Sendo assim, a fixação na sentença de devolução de 80% dos valores pagos (retenção de 20%) mostra-se medida proporcional" (fls. 650/652, e-STJ – grifou-se).

De início, esta Corte Superior firmou entendimento no sentido de que o leilão extrajudicial do imóvel não obsta o direito do consumidor de questionar eventual enriquecimento ilícito e receber a devolução de percentual das parcelas pagas.

Ademais, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.

Assim, diante das premissas fáticas estabelecidas no acórdão, verifica-se inviável o afastamento dos óbices das Súmulas n°s 5 e 7/STJ.

A alteração das conclusões do acórdão para modificar o percentual de retenção adotado na origem demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão no conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas em recurso especial.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. DIREITO DE RETENÇÃO. OBSERVÂNCIA DA JURISPRUDÊNCIA ASSENTADA DO STJ. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 543/STJ. REALIZAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA QUANTO AO DIREITO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES AO PROMITENTE COMPROVADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não constitui ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte 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, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento, nos termos da Súmula 543/STJ.

3. O leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito.

4. Agravo interno desprovido" (AgInt no REsp nº 1.980.430/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 1/7/2022 - grifou-se).

"PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. AFRONTA AO ART. 489 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FINDOS. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. RESCISÃO CONTRATUAL. PEDIDO DA COMPRADORA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. MAJORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF E 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

(...)

4. Além disso, '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 n. 1.723.519/SP, Relatora MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019), essa exatamente é a situação dos autos.

5. No caso, **nem sequer um leilão extrajudicial do imóvel, por iniciativa da vendedora, poderia subtrair o direito da consumidora de discutir judicialmente eventual abuso nos procedimentos de alienação do bem e de repasse do produto da arrematação**, entendimento aplicado pelo TJRJ.

6. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

7. Os termos da rescisão contratual serão regidos pela Súmula n. 543/STJ, segundo a qual, '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, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento'.

(...)

13. *Agravo interno a que se nega provimento*" (AgInt no AREsp nº 1.943.041/RJ, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 4/4/2022, DJe de 8/4/2022 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAS E MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CONFUSÃO. DA EXTINÇÃO DO PROCESSO. NÃO CABIMENTO. ARRAS. NÃO DEVOLUÇÃO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 83 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO.

1. Na hipótese dos autos, verifica-se que houve manifestação fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. Na hipótese dos autos, **o leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito.**

3. Consoante a jurisprudência do STJ, 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, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. Tal entendimento que restou cristalizado no Enunciado n.º 543 do STJ.

(...)

8. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO" (AgInt nos EDcl no REsp nº 1.831.044/RJ, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 24/2/2022 - grifou-se).

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUJEITA ÀS NORMAS DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL MOTIVADO POR INTERESSE DOS ADQUIRENTES. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO (20% DOS VALORES PAGOS) PREVISTOS CONTRATUALMENTE. REFORMA. SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DE CADA PAGAMENTO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES GASTOS COM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO NÃO FORMULADO NA INICIAL. REFORMA. SÚMULA Nº 7 DO STJ.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, a jurisprudência desta Corte admite a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga.

3. Tendo o contrato objeto do litígio expressa previsão de retenção de 20% dos valores pagos, inviável reformar o acórdão que aplicou referido índice, de forma inversa, sob pena de ofensa das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

(...)

8. *Agravo interno não provido*" (AgInt no REsp nº 1.940.984/RJ, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 6/6/2022, DJe de 8/6/2022).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DECISÃO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO.

PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. ALTERAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 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. *A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.*

3. *Na hipótese, a modificação do percentual fixado na origem demandaria a interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).*

4. *Agravo interno não provido"* (AgInt no AREsp nº 1.673.120/ES, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 24/6/2022).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE CONCORRÊNCIA PÚBLICA C/C DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO DE CONTRATO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015 NÃO CONFIGURADA. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. *Da análise do acórdão recorrido, verifica-se que todas as questões suficientes ao deslinde da controvérsia foram efetivamente analisadas pelo Tribunal de origem, não havendo falar em violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.*

2. *Reverter a conclusão do colegiado originário, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra impossível ante a natureza excepcional da via eleita, consoante as Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.*

3. *Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.*

4. *Agravo interno desprovido"* (AgInt no REsp nº 1.779.591/RS, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022).

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 AREsp 2.018.699 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0348665-5

Número de Origem:

0044182-83.2016.8.19.0203 00441828320168190203 202124510032

Sessão Virtual de 03/11/2022 a 09/11/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TIC BRISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CALPER LTDA

ADVOGADOS : THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739

JULIANA PAU BRASIL SALLES - RJ200204

AGRAVADO : ALINE FERREIRA RITTER

ADVOGADOS : MARO PEREIRA NUNES - RJ136602

GILSON PEREIRA NUNES - RJ156497

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TIC BRISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CALPER LTDA

ADVOGADOS : THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739

JULIANA PAU BRASIL SALLES - RJ200204

AGRAVADO : ALINE FERREIRA RITTER

ADVOGADOS : MARO PEREIRA NUNES - RJ136602

GILSON PEREIRA NUNES - RJ156497

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 03/11/2022 a 09/11/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 10 de novembro de 2022