



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2038527 - RJ
(2021/0387752-5)**

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TIC BRISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CALPER LTDA
ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
AGRAVADO : WILSON DOS SANTOS VIEIRA
ADVOGADOS : MAURO LEMOS LEITE - RJ145399
BRUNO ROCHA LEMOS LEITE - RJ178941
GUSTAVO ROCHA LEMOS LEITE - RJ228745

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE VALORES. RETENÇÃO DE 25% DO VALOR PAGO. JURISPRUDÊNCIA SEDIMENTADA NA SEGUNDA SEÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento 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. A eg. Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp nº 1.723.519/SP, concluiu pela possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, nos termos do que dispõe a Súmula nº 543 do STJ,

mesmo em contratos firmados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, como no caso.

3. Na ocasião foi destacado que, em casos tais, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% dos valores pagos, reputando referido índice como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

4. No caso, o acórdão recorrido não deliberou sobre o termo inicial da correção monetária, sem que fosse suscitada a discussão por ocasião da oposição dos embargos de declaração, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, à hipótese, os óbices das Súmulas nºs 282 e 356 do STF, por analogia.

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 31/05/2022 a 06/06/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 06 de junho de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2038527 - RJ
(2021/0387752-5)**

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TIC BRISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CALPER LTDA
ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
AGRAVADO : WILSON DOS SANTOS VIEIRA
ADVOGADOS : MAURO LEMOS LEITE - RJ145399
BRUNO ROCHA LEMOS LEITE - RJ178941
GUSTAVO ROCHA LEMOS LEITE - RJ228745

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE VALORES. RETENÇÃO DE 25% DO VALOR PAGO. JURISPRUDÊNCIA SEDIMENTADA NA SEGUNDA SEÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento 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. A eg. Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp nº 1.723.519/SP, concluiu pela possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, nos termos do que dispõe a Súmula nº 543 do STJ,

mesmo em contratos firmados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, como no caso.

3. Na ocasião foi destacado que, em casos tais, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% dos valores pagos, reputando referido índice como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

4. No caso, o acórdão recorrido não deliberou sobre o termo inicial da correção monetária, sem que fosse suscitada a discussão por ocasião da oposição dos embargos de declaração, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, à hipótese, os óbices das Súmulas nºs 282 e 356 do STF, por analogia.

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

WILSON DOS SANTOS VIEIRA (WILSON) ingressou com ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com restituição dos valores pagos contra TIC BRISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e CONSTRUTORA CALPER LTDA.(TIC BRISE e outra), alegando que, por motivos de ordem financeira, teve que desistir do negócio.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados parcialmente procedentes para (I) declarar rescindido o contrato/compromisso de compra e venda do imóvel objeto da lide; (II) declarar inexistente qualquer débito referente à compra e venda do imóvel descrito no contrato ora reincidento; e (III) condenar as rés a, solidariamente, restituírem ao autor o valor correspondente a 90% de todos os pagamentos que receberam deste, que deverá ser corrigido monetariamente desde a data de cada pagamento efetuado, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a data da citação; e (IV) condenar as rés ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (e-STJ, fls. 465/468).

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro deu parcial provimento à apelação de TIC BRISE e outra, para fixar a retenção em 20% do montante efetivamente pago pelo apelado e estabelecer como termo inicial dos juros de mora, a data do trânsito em julgado, nos termos do acórdão assim ementado:

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E

VENDA DE IMÓVEL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS, POR ALEGADA IMPOSSIBILIDADE DE CUSTEIO DAS PRESTAÇÕES AVENÇADAS. PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO. IRRESIGNAÇÃO. CULPA DO COMPRADOR CARACTERIZADA. RESSARCIMENTO PARCIAL DO MONTANTE. RETENÇÃO DE 20%, QUE SE AFIGURA EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA NO C. STJ. JUROS DE MORA DEVIDOS A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES DA C. CORTE SUPERIOR. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO (e-STJ, fl. 602).

Os embargos de declaração opostos por TIC BRISE e outra foram rejeitados (e-STJ, fls. 624/627).

Irresignadas, TIC BRISE e outra manejaram recurso especial com base no art. 105, III, alínea a, da CF, apontando a violação aos arts. 63 da Lei nº 4.591/64; 1º, VI e VII, da Lei nº 4.864/65; e 1º, § 2º, da Lei nº 6.899/81, ao sustentar **(1)** a possibilidade da realização de leilão extrajudicial do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, não havendo que se falar em devolução dos valores pagos, ante o inadimplemento do compromissário comprador; **(2)** a legalidade da retenção de até 50% dos valores pagos; e **(3)** a incidência da correção monetária a partir do ajuizamento da ação.

O recurso não foi admitido pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (e-STJ, fls. 694/696).

Na sequência, TIC BRISE e outra interpuseram agravo em recurso especial que, em decisão desta relatoria, foi conhecido para dar parcial provimento ao apelo nobre, a fim de permitir a retenção de 25% das parcelas pagas, consoante a ementa a seguir:

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE VALORES. RETENÇÃO DE 25% DO VALOR PAGO. JURISPRUDÊNCIA SEDIMENTADA NA SEGUNDA SEÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 282 E 356 DO STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos declaratórios opostos pelas recorrentes não foram acolhidos (e-STJ, fls. 777/781).

Nas razões do presente agravo interno, TIC BRISE e outra indicaram ofensa ao art. 63 da Lei nº 4.591/64 c/c o art. 1º, VI e VII, da Lei nº 4.864/65, afirmando **(1)** que não foram observadas as regras de devolução dos valores considerando as disposições contratuais e a necessidade da realização de leilão extrajudicial do imóvel,

uma vez que a rescisão do contrato ocorreu por culpa do compromissário comprador; e (2) a incidência da correção monetária a partir do ajuizamento da ação, questão que foi devidamente analisada pelo Tribunal de origem, afastando os óbices das Súmulas nºs 282 e 356 do STF.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 793/804).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece provimento.

De plano, vale pontuar que o agravo interno em análise foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos 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.

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão recorrida.

(1) Do percentual de retenção dos valores pagos

Nas razões do presente recurso, TIC BRISE e outra sustentaram que não foram observadas as regras de devolução dos valores considerando as disposições contratuais e a necessidade da realização de leilão extrajudicial do imóvel, uma vez que a rescisão do contrato ocorreu por culpa do compromissário comprador.

Sobre o tema, a eg. Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp nº 1.723.519/SP, concluiu pela possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, nos termos do que dispõe a Súmula nº 543 do STJ, mesmo em contratos firmados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, como no caso.

Na ocasião foi destacado que, em casos tais, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% dos valores pagos, reputando referido índice como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

A propósito, veja-se a ementa do julgado:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

1. 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).

2. 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.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).

4. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, j. 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

Nesse sentido, tendo sido provido parcialmente o recurso especial das ora insurgentes, para fixar o percentual de retenção em 25% dos valores pagos pelo recorrido, a decisão agravada não comporta nenhum reparo.

(2) Do termo inicial da correção monetária

Por sua vez, as ora insurgentes defenderam a incidência da correção monetária a partir do ajuizamento da ação.

Ocorre que essa questão não foi objeto de deliberação pela Corte local,

tampouco foi suscitada sua discussão por ocasião da oposição dos embargos de declaração, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, à hipótese, os óbices das Súmulas nºs 282 e 356 do STF, por analogia.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. MÁ PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. RESPONSABILIDADE INDENIZATÓRIA. REVISÃO DE VALOR. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Recurso especial que suscita negativa de prestação jurisdicional, nos termos do art. 1.022 do CPC/2015, sem indicar precisamente o ponto que supostamente estaria omissa, contraditório, obscuro ou com erro material, é deficiente em sua fundamentação e atrai a aplicação do óbice descrito na Súmula 284/STF.

2. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no AREsp 1.191.997/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, DJe 17/11/2020, sem destaque no original)

Incide, à hipótese, os óbices das Súmulas nºs 282 e 356 do STF, por analogia.

Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.038.527 / RJ

Número Registro: 2021/0387752-5

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

0003840-93.2017.8.19.0203 00038409320178190203 202124511743 3840-93.2017.8.19.0203 38409320178190203

Sessão Virtual de 31/05/2022 a 06/06/2022

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TIC BRISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CALPER LTDA

ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991

THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739

AGRAVADO : WILSON DOS SANTOS VIEIRA

ADVOGADOS : MAURO LEMOS LEITE - RJ145399

BRUNO ROCHA LEMOS LEITE - RJ178941

GUSTAVO ROCHA LEMOS LEITE - RJ228745

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TIC BRISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CALPER LTDA

ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991

THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739

AGRAVADO : WILSON DOS SANTOS VIEIRA

ADVOGADOS : MAURO LEMOS LEITE - RJ145399

BRUNO ROCHA LEMOS LEITE - RJ178941

GUSTAVO ROCHA LEMOS LEITE - RJ228745

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 31/05/2022 a 06/06/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 07 de junho de 2022