



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2041599 - RJ (2021/0395408-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
AGRAVADO : FABIO ANDRE LOBO PEREIRA COSTA
AGRAVADO : RENATA DA SILVA CARVALHO
ADVOGADO : LUIZ GUSTAVO NEMER SAUD - RJ090307

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO DO CONTRATO PELOS PROMITENTES COMPRADORES. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.
2. Ausência de impugnação a fundamento constante do acórdão estadual. Súmula 283/STF.
3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.
4. Agravo interno 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 02/08/2022 a 08/08/2022, por unanimidade, 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 Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de agosto de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2041599 - RJ (2021/0395408-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
AGRAVADO : FABIO ANDRE LOBO PEREIRA COSTA
AGRAVADO : RENATA DA SILVA CARVALHO
ADVOGADO : LUIZ GUSTAVO NEMER SAUD - RJ090307

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO DO CONTRATO PELOS PROMITENTES COMPRADORES. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.
2. Ausência de impugnação a fundamento constante do acórdão estadual. Súmula 283/STF.
3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.
4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) contra a decisão de fls. 516-520 (e-STJ), da lavra deste signatário, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial da ora agravante.

O apelo extremo foi deduzido com base no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, em desafio a acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado (fl. 387, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO DO CONTRATO PELOS PROMITENTES COMPRADORES. RETENÇÃO PELA EMPRESA DE MAIS DE 70% DO VALOR PAGO. AUTORES ALEGAM ABUSIVIDADE NA CONDUTA DA RÉ. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, CONDENANDO A RÉ NA DEVOLUÇÃO DA QUANTIA PAGA PELOS AUTORES, DEDUZINDO 20% DO VALOR EFETIVAMENTE PAGO, MAIS DESPESAS COM PUBLICIDADE E MULTA CONTRATUAL. IRRESIGNAÇÃO DO RÉU. POSSIBILIDADE DE RESILIÇÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA POR PARTE DOS PROMISSÁRIOS COMPRADORES, QUANDO SE LHES AFIGURAR ECONOMICAMENTE INSUPORTÁVEL O ADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RETENÇÃO PELA RÉ DE MAIOR PARTE DO MONTANTE PAGO PELOS COMPRADORES QUE É ABUSIVA, NÃO ENCONTRANDO AMPARO NO CONTRATO ENTABULADO, DIVERGINDO DA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA. PRECEDENTES DA CORTE SUPERIOR DE JUSTIÇA E DESTE E. TRIBUNAL. DECISÃO QUE MERECE PEQUENO AJUSTE PARA QUE A RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS SE DÊ COM JUROS DE MORA A CONTAR DO TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO E NÃO DA CITAÇÃO. APELO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO.

Os embargos de declaração opostos foram acolhidos, nos termos da seguinte ementa (fls. 411, e-STJ):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO QUANTO À ALEGAÇÃO ACERCA DA IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DOS VALORES RELATIVOS AO LEILÃO EXTRAJUDICIAL REALIZADO PELO RÉU. INAPLICABILIDADE DOS ARTS ARTS. 1º DA LEI 4.864/65 E 63, § 4º, DA LEI 4.591/64. EM SE TRATANDO DE RELAÇÃO DE CONSUMO, A RETENÇÃO DO VALOR PAGO PELOS PROMITENTES COMPRADORES EM RAZÃO DE SEU INADIMPLEMENTO, NA FORMA DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ, SUPRE EVENTUAL CUSTEIO COM O LEILÃO EXTRAJUDICIAL, DE FORMA QUE SE INCIDE NA ESPÉCIE O ART. 53 DO CDC. SUPRIDA A OMISSÃO APONTADA, MANTÉM-SE A SOLUÇÃO ALCANÇADA POR ESTE ÓRGÃO COLEGIADO POR OCASIÃO DO JULGAMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO. PROVIMENTO DOS EMBARGOS.

Nas razões do recurso especial (fls. 423-435, e-STJ), a recorrente alegou que o acórdão recorrido incorreu em violação aos arts. 1º, VII, da Lei 4.864/1965; 63 da Lei 4.591/1964; e 413 do Código Civil de 2002.

Sustentou, em suma:

(i) ser indevida sua condenação à devolução de 80% dos valores pagos pela parte adversa, deduzindo a multa contratual e despesas com publicidades, por configurar uma penalidade extremamente excessiva, porquanto a rescisão contratual ocorreu por culpa dos apelados, em razão de não mais poderem cumprir as obrigações contratualmente ajustadas;

(ii) somente haverá valor a ser restituído à parte adversa se houver saldo positivo após a realização de leilão, o que não ocorreu no caso em comento;

(iii) em caso de devolução, deve ser permitida a retenção, pela recorrente de 25 a 50% dos valores pagos, considerando que a inadimplência do pagamento das parcelas impactou no fluxo de caixa da incorporadora, de maneira a dificultar, inclusive, a conclusão do empreendimento e o pagamento dos empréstimos contraídos com instituições que financiaram a construção;

(iv) o valor pago a título de sinal não deve ser contabilizado na restituição devida pela recorrente; bem como que os juros moratórios incidentes sobre eventual valor a ser devolvido devem ter como termo inicial a data do trânsito em julgado, haja vista a ausência de mora da recorrente.

Em razão do juízo prévio negativo de admissibilidade, a ora recorrente interpôs agravo (art. 1.042 do CPC/2015), do qual se conheceu para não conhecer do recurso especial, pelos seguintes fundamentos: **a)** aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ para revisão das conclusões estaduais; e **b)** incidência da Súmula 283/STF, por falta de impugnação a fundamento do acórdão recorrido.

No presente agravo interno (fls. 524-535, e-STJ), a agravante pleiteia pela inaplicabilidade dos óbices apontados para o não conhecimento de seu reclamo, ao tempo que repisa as mesmas razões trazidas no recurso especial.

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou a apreciação do agravo interno pelo colegiado.

Sem impugnação, conforme certificado às fls. 539-540 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão.

Com efeito, conforme asseverado na decisão agravada, o Tribunal de origem, ao dirimir a controvérsia, assim consignou (fl. 390-391 e 393-396, e-STJ, sem grifos no original):

A sentença julgou o pedido procedente, **condenando a ré na devolução da quantia paga pelos autores, deduzindo 20% do valor efetivamente pago, mais gastos com publicidade, demais despesas e multa contratual**, acrescido ao saldo dos autores, de juros contados da citação e correção monetária do ajuizamento, entendendo, ainda, que **o pleito de rescisão**

contratual perdeu o objeto diante da hasta pública realizada.

(...)

Assim, no que tange à fixação do percentual de retenção dos valores pagos, a fim de compensar as despesas operacionais decorrentes da rescisão, **mostrando-se razoável a retenção no patamar de 20%, que inclusive é o percentual previsto no contrato entabulado, anexado à inicial.**

(...)

Portanto, considerando-se que **a retenção de mais 70% dos valores pagos pelos contratantes é abusiva** e destoa do ordinariamente fixado por este Colegiado, **estando correta decisão de piso que a ajustou para 20%.** Quanto ao pedido de retenção do sinal pelo apelante/réu, o entendimento majoritário desta Corte é no sentido de que **o montante pago a esse título não deve ser retido integralmente, pois tal conduta não encontra amparo contratual. Nesse sentido, o percentual de 20% deve incidir inclusive sobre o valor pago a título de sinal.** Confira-se:

(...)

O apelante ainda alega que somente deveria ser entregue saldo ao devedor decorrente do leilão em voga, se houvesse quantia excedente. **Não há incorreção no dispositivo da sentença nesse ponto, tendo em vista que o *decisum* não tratou do tema.**

No que tange aos consectários legais, assiste razão ao apelante, tendo em vista que a rescisão contratual se deu por iniciativa dos compradores, por não mais suportarem o pagamento das parcelas e o contrato foi entabulado nos idos de 2012. Assim, consoante orientação do C. STJ, **deverão incidir a partir do trânsito em julgado da sentença, haja vista que, tendo os autores dado causa à rescisão, não restou caracterizada mora das rés** (exceto no que diz respeito às consecuições dos trâmites destinados à rescisão).

(...)

Não merece prosperar, porém, o pedido do apelante de reconhecimento da sucumbência recíproca, **já que os autores sucumbiram em parte mínima do pedido,** uma vez que, **dois dos pedidos requeridos, um perdeu o objeto e outro foi julgado procedente,** logo, correta a aplicação de honorários e sucumbência a favor dos demandantes, diferente do alegado pelo recorrente.

Nos embargos de declaração acolhidos, houve a seguinte complementação (e-STJ, fls. 415-416 e 420, sem grifos no original):

No mérito, a solução alcançada pelo Juízo *a quo* não merece ser modificada, não obstante a ciência do comprador acerca do leilão. **Isso porque os dispositivos legais invocados pelo recorrente não se aplicam à relação de consumo, reconhecida pelo Juízo *a quo*,** eis que o valor retido possui justamente a finalidade de custear as despesas efetuadas pelo vendedor, razão pela qual não se vislumbra qualquer prejuízo.

(...)

Portanto, confirma-se fundamentação do acórdão que manteve somente retenção de 20% dos valores pagos, com base no art. 53 do CDC, **afastando-se, por sua vez, os dispositivos legais invocados pelo recorrente, eis que incompatíveis com o entendimento fixado.**

(...)

Por tais fundamentos, conhece-se do presente recurso para acolhê-lo, a fim de suprir a omissão apontada, mantendo-se, contudo, o dispositivo do decisum embargado.

Dessa forma, reverter a conclusão do Tribunal local, para assim acolher a pretensão recursal nos moldes em que pretendido, demandaria necessariamente a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado no âmbito do recurso especial, dados os óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Ademais, o Tribunal de origem concluiu que o contrato entabulado entre as partes possui cláusula indicando que a retenção, em caso de desfazimento do negócio, seria de 20% sobre o valor pago.

Contudo, não tratou a recorrente de impugnar tal fundamento, cuja subsistência inviabilizou a apreciação do recurso especial e propiciou o consequente desprovimento do agravo em recurso especial, pela aplicação da Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

No que se refere à alegação de que o termo inicial da incidência dos juros de mora deve ser a data do trânsito em julgado desta demanda, observa-se ausência de interesse de agir da recorrente, tendo em vista que o Tribunal de origem reformou a sentença nessa parte, concluindo que o termo inicial da incidência do aludido consectário é a data do trânsito em julgado da demanda (fls. 394-395, e-STJ).

Desse modo, tendo em vista que as alegações feitas agravo interno não são capazes de modificar o convencimento manifestado no aresto recorrido, permanece inalterada a decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.041.599 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0395408-9

Número de Origem:

0032113-06.2017.8.19.0002 00321130620178190002 202124512855 32113-06.2017.8.19.0002
321130620178190002

Sessão Virtual de 02/08/2022 a 08/08/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267

AGRAVADO : FABIO ANDRE LOBO PEREIRA COSTA

AGRAVADO : RENATA DA SILVA CARVALHO

ADVOGADO : LUIZ GUSTAVO NEMER SAUD - RJ090307

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267

AGRAVADO : FABIO ANDRE LOBO PEREIRA COSTA

AGRAVADO : RENATA DA SILVA CARVALHO

ADVOGADO : LUIZ GUSTAVO NEMER SAUD - RJ090307

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/08/2022 a 08/08/2022, 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 Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de agosto de 2022