



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2078578 - SP
(2022/0054886-0)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA
ADVOGADOS : ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
 ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065
AGRAVADO : RENATO FERRARI
AGRAVADO : ROSANGELA BRITO FERRARI
ADVOGADOS : SERGIO EDUARDO PRIOLLI - SP200110
 MATHEUS COLAÇA MORAIS SILVEIRA - SP376812
INTERES. : ASSOCIACAO RESIDENCIAL GAIVOTA II
ADVOGADOS : PRISCILLA FERREIRA BARCELOS - SP372660
 ANTONIO MARCOS SPADA - SP346456

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. EXTINÇÃO DO VÍNCULO CONTRATUAL. INICIATIVADO CONSUMIDOR. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL DE 25%. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DO TEMA. INVIABILIDADE.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantia paga.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
4. A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, mesmo anteriormente à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção pelo fornecedor, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (DJe de 4.10.2012), por ser esse percentual adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato.
5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
6. A ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III,

da Constituição da República.

7. Agravo interno no agravo em recurso especial 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 21/03/2023 a 27/03/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 27 de março de 2023.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2078578 - SP
(2022/0054886-0)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA
ADVOGADOS : ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
 ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065
AGRAVADO : RENATO FERRARI
AGRAVADO : ROSANGELA BRITO FERRARI
ADVOGADOS : SERGIO EDUARDO PRIOLLI - SP200110
 MATHEUS COLAÇA MORAIS SILVEIRA - SP376812
INTERES. : ASSOCIACAO RESIDENCIAL GAIVOTA II
ADVOGADOS : PRISCILLA FERREIRA BARCELOS - SP372660
 ANTONIO MARCOS SPADA - SP346456

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. EXTINÇÃO DO VÍNCULO CONTRATUAL. INICIATIVADO CONSUMIDOR. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL DE 25%. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DO TEMA. INVIABILIDADE.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantia paga.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
4. A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, mesmo anteriormente à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção pelo fornecedor, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (DJe de 4.10.2012), por ser esse percentual adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato.
5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
6. A ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III,

da Constituição da República.

7. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interposto por AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA contra decisão unipessoal que conhece do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial que interpusera para, nessa parte, dar-lhe provimento.

Ação: de resolução contratual cumulada com restituição de quantia paga, ajuizada pelos agravados, em face da agravante e da interessada, na qual alegam não possuir condições financeiras para dar continuidade ao contrato de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes. Pleiteiam seja declarada a rescisão do contrato descrito na inicial, assim como a restituição da quantia despendida.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes, bem como para determinar que a agravante devolva os valores pagos pelos agravados, autorizando a retenção do valor pago a título de sinal/entrada, e, ainda, declarar dissolvido o vínculo associativo entre dos agravados e a interessada.

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pelos agravados e deu parcial provimento ao recurso adesivo interposto pela agravante, nos termos da seguinte ementa:

RESCISÃO CONTRATUAL

- Contrato particular de compromisso de venda e compra - Imóvel - Lote - Desistência do adquirente - Instrumento que prevê a retenção do sinal, taxa de indenização mensal de 1% do valor total do contrato corrigido desde a posse até a desocupação e multa de 10% - Hipótese em que o promitente comprador, mesmo rescindindo o contrato, continuaria com saldo devedor a pagar- Inadmissibilidade- Cláusula manifestamente abusiva- Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018.

- Abusividade da previsão contratual que coloca o consumidor em desvantagem exagerada - Retenção do valor de 10% dos valores pagos que se mostra suficiente para a compensação do vendedor- Restituição imediata, não parcelada, como previsto no contrato - Correção monetária pelo índice do contrato a partir do desembolso Juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado da decisão - Precedentes do STJ - Inaplicável a Lei nº 13.786/2018 que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente, pois o instrumento foi firmado pelas partes antes de sua vigência.

RECURSO DOS AUTORES PROVIDO E RECURSO ADESIVO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO. (e-STJ Fl. 475)

Recurso especial: alega violação dos arts. 402, 418, 419, 475, 884, 885 e

1.916 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta fazer jus à retenção integral do valor pago a título de arras, eis que a rescisão do contrato ocorreu por culpa exclusiva dos agravados. Sustenta ser devida indenização pela fruição do imóvel. Insurge-se contra o percentual fixado na origem a título de retenção, imputando-o irrisório.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial para, nessa parte, dar-lhe provimento.

Agravo interno: nas razões do presente recurso, a agravante sustenta que as razões recursais foram devidamente fundamentadas, de modo a afastar a aplicação da Súmula 284/STF à espécie. Assevera que os dispositivos arrolados foram prequestionados perante o Tribunal de origem. Afirma que o dissídio jurisprudencial foi demonstrado, mediante a realização de cotejo analítico entre o acórdão recorrido e o paradigma. Reitera os termos do apelo especial.

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada foi assim fundamentada, na parte em que impugnada pela agravante:

- Da fundamentação deficiente

Constata-se, da leitura das razões do recurso especial, que quanto ao direito de indenização pela fruição do imóvel descrito na inicial, a agravante não alega violação de qualquer dispositivo infraconstitucional, o que importa na inviabilidade do recurso especial ante a incidência da Súmula 284/STF.

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos arts. 402, 419, 475, 884, 885 e 1.916 do CC, indicados como violados, não tendo a agravante oposto embargos de declaração com vistas a suprir eventual omissão perpetrada pelo Tribunal de origem.

Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 282/STF.

- Do percentual de retenção em razão da rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do comprador

O TJ/SP, ao fixar em 10% o percentual de retenção pela rescisão do contrato de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes, por culpa exclusiva do comprador, contrariou o entendimento do STJ no sentido de que "na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, mesmo anteriormente à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção pelo fornecedor, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Rel. Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser esse percentual adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato." (AgInt no AREsp n. 1.889.730/RJ, Quarta Turma, DJe de 21/10/2022 e AgInt no REsp n. 2.020.138/SP, Terceira Turma, DJe de 13/10/2022)

Logo, o acórdão recorrido merece reforma.

- Da divergência jurisprudencial

Entre os acórdãos trazidos à colação, não há o necessário cotejo analítico nem a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à demonstração da divergência. Assim, a análise da existência do dissídio é inviável, porque foram descumpridos os arts. 1029, §1º do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ.

A ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República. Nesse sentido: AgRg no AREsp 353947/SC, 3ª Turma, DJe de 31/03/2014 e EDcl no Ag 1162355/MG, 4ª Turma, DJe de 03/09/2013.

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo e, com fundamento no art. 932, III e V, "a", do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, DOU-LHE PROVIMENTO, para fixar em 25% o percentual de retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes.

Deixo de majorar honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, em razão do parcial provimento do apelo especial (EDcl no AgInt no REsp 1573573/RJ, Terceira Turma, DJe de 08/05/2017), e mantenho a distribuição dos ônus sucumbenciais nos termos do acórdão recorrido.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar a condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.(e-STJ Fls. 807/808)

Pela análise das razões recursais apresentadas no agravo interno, verifica-se que a agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada.

1. Da fundamentação deficiente

No que tange à fundamentação deficiente, a agravante não indicou, de forma clara, precisa e consistente, o dispositivo de lei violado no que se refere ao direito de indenização pela fruição do imóvel descrito na inicial.

Consigne-se, ainda, que as razões da agravante, em seu recurso especial, encontram-se dissociadas da decisão prolatada pelo Tribunal de origem, o que torna deficiente a fundamentação recursal e impede a abertura da via especial.

Inafastável, pois, a incidência da Súmula 284/STF.

2. Da ausência de prequestionamento

Ademais, os arts. 402, 419, 475, 884, 885 e 1.916 do CC não foram objeto de expresso prequestionamento pelo Tribunal de origem, não tendo a parte agravante opostos embargos de declaração a fim de instar a Corte de origem a se manifestar acerca

de tais dispositivos.

Ressalto ainda que, nos termos da reiterada jurisprudência do STJ, para que se tenha por prequestionada determinada matéria, é necessário que a questão tenha sido objeto de debate à luz da legislação federal indicada, com a imprescindível manifestação pelo Tribunal de origem, que deverá emitir juízo de valor acerca dos dispositivos legais, ao decidir por sua aplicação ou afastamento em relação a cada caso concreto, o que não se deu na espécie.

3. Do percentual de retenção em razão da rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do comprador

De fato, o TJ/SP, ao fixar em 10% o percentual de retenção pela rescisão do contrato de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes, por culpa exclusiva do comprador, contrariou o entendimento do STJ no sentido de que "na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, mesmo anteriormente à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção pelo fornecedor, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Rel. Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser esse percentual adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato." (AgInt no AREsp n. 1.889.730/RJ, Quarta Turma, DJe de 21/10/2022 e AgInt no REsp n. 2.020.138/SP, Terceira Turma, DJe de 13/10/2022).

De rigor, portanto, a manutenção da aplicação da Súmula 568/STJ à espécie.

4. Da divergência jurisprudencial

Entre os acórdãos trazidos à colação, não há o necessário cotejo analítico nem a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à demonstração da divergência. Assim, a análise da existência do dissídio é inviável, porque foram descumpridos os arts. 1029, §1º do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ.

Ademais, consoante consignado na decisão impugnada, a ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República. Nesse sentido: AgRg no AREsp 353947/SC, 3ª Turma, DJe de 31/03/2014 e EDcl no Ag 1162355/MG, 4ª Turma, DJe de 03/09/2013.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.078.578 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0054886-0

Número de Origem:
10114542320188260068

Sessão Virtual de 21/03/2023 a 27/03/2023

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA

ADVOGADOS : ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065

AGRAVADO : RENATO FERRARI

AGRAVADO : ROSANGELA BRITO FERRARI

ADVOGADOS : SERGIO EDUARDO PRIOLLI - SP200110
MATHEUS COLAÇA MORAIS SILVEIRA - SP376812

INTERES. : ASSOCIACAO RESIDENCIAL GAIVOTA II

ADVOGADOS : PRISCILLA FERREIRA BARCELOS - SP372660
ANTONIO MARCOS SPADA - SP346456

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA

ADVOGADOS : ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065

AGRAVADO : RENATO FERRARI

AGRAVADO : ROSANGELA BRITO FERRARI

ADVOGADOS : SERGIO EDUARDO PRIOLLI - SP200110
MATHEUS COLAÇA MORAIS SILVEIRA - SP376812

INTERES. : ASSOCIACAO RESIDENCIAL GAIVOTA II

ADVOGADOS : PRISCILLA FERREIRA BARCELOS - SP372660

ANTONIO MARCOS SPADA - SP346456

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 21/03/2023 a 27/03/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 28 de março de 2023