



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2147589 - MS (2022/0176398-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **SAO BENTO INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADOS : **CLÉLIO CHIESA - SP285860**
 VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
 JOÃO PAULO NOTARANGELI CORRÊA - MS021839
AGRAVADO : **ELAINE PEREIRA DA SILVA**
ADVOGADO : **TÁCIO DO VALE CAMELO TALÃO DOMINGUES - MS018675**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO EM AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE LOTE. RESCISÃO. ART. 1.022 DO CPC. OFENSA. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA N. 284/STF. APLICAÇÃO. VALORES. DEVOLUÇÃO. PERCENTUAL. FIXAÇÃO DENTRO DO INTERVALO CONSISTENDO NO ENTENDIMENTO DO STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. Revela-se deficiente a fundamentação quando a arguição de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 é genérica, sem demonstração efetiva da suscitada contrariedade, aplicando-se, por analogia, o entendimento da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. O entendimento esposado pelo Tribunal de origem se coaduna com a jurisprudência desta corte, a qual entende que, 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% a 25% do total da quantia paga, portanto, não há que se falar em alteração do julgado nesse ponto.

3. A Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e as provas relacionados à matéria, concluindo pela fixação da taxa de retenção no percentual de 10% da quantia paga. Assim, para se chegar a conclusão diversa seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado 7 da Súmula do STJ.

Agravo interno improvido.

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 12/09/2023 a 18/09/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 18 de setembro de 2023.

Ministro HUMBERTO MARTINS

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2147589 - MS (2022/0176398-6)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : CLÉLIO CHIESA - SP285860
VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
JOÃO PAULO NOTARANGELI CORRÊA - MS021839
AGRAVADO : ELAINE PEREIRA DA SILVA
ADVOGADO : TÁCIO DO VALE CAMELO TALÃO DOMINGUES - MS018675

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE LOTE. RESCISÃO. ART. 1.022 DO CPC. OFENSA. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA N. 284/STF. APLICAÇÃO. VALORES. DEVOLUÇÃO. PERCENTUAL. FIXAÇÃO DENTRO DO INTERVALO CONSIGNANDO NO ENTENDIMENTO DO STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. Revela-se deficiente a fundamentação quando a arguição de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 é genérica, sem demonstração efetiva da suscitada contrariedade, aplicando-se, por analogia, o entendimento da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. O entendimento esposado pelo Tribunal de origem se coaduna com a jurisprudência desta corte, a qual entende que, 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% a 25% do total da quantia paga, portanto, não há que se falar em alteração do julgado nesse ponto.

3. A Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e as provas relacionados à matéria, concluindo pela fixação da taxa de retenção no percentual de 10% da quantia paga. Assim, para se chegar a conclusão diversa seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado 7 da Súmula do STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por SÃO BENTO INCORPORADORA LTDA. contra decisão monocrática por mim proferida, no exercício da presidência do STJ, por meio da qual apliquei a Súmula n. 182 do STJ.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL assim ementado (fls. 180-181):

EMENTA - APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C ANULAÇÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES COM PEDIDO LIMINAR DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE – IMPUGNAÇÃO À JUSTIÇA GRATUITA AFASTADA - PRELIMINAR DE JULGAMENTO EXTRA-PETITA – REJEITADA - PERCENTUAL DE RETENÇÃO EM 10% SOBRE AS PARCELAS PAGAS – MANTIDO – RAZOÁVEL – PRECEDENTES – TAXA DE FRUIÇÃO – LOTE NÃO EDIFICADO – INAPLICABILIDADE DA LEI Nº 13.786/18 – CONTRATO CELEBRADO ANTES DA VIGÊNCIA DESTA LEI – RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS À TÍTULO DE IPTU - IMPOSSIBILIDADE - RESCISÃO CONTRATUAL - STATUS QUO ANTE - SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO

A afirmação da parte autora de não possuir meios para arcar com as despesas processuais, sem prejuízo do seu sustento e de sua família, implica o deferimento do benefício da gratuidade judiciária, cabendo à parte contrária o ônus da prova capaz de desconstituir o alegado.

A retenção na porcentagem de 10% das parcelas pagas basta para a satisfação das perdas e danos suportados, bem como para ressarcir a promitente vendedora pela rescisão havida em face da impossibilidade financeira da promitente compradora.

A taxa de fruição é devida a empresa/vendedora a título de indenização pelo tempo que o comprador inadimplente permaneceu no imóvel de modo gratuito, como forma de aluguel. No caso, não é devido o pagamento pela parte autora de taxa de fruição, pois em momento algum restou demonstrado que esta tomou posse e usufruiu do terreno, visto que nada edificou e nem explorou.

É vigente no ordenamento jurídico brasileiro o princípio tempus regit actum, segundo o qual, por via de regra, aplicam-se as normas legais vigentes à data do fato, ou seja, à data da celebração do contrato. Assim, considerando que o contrato foi celebrado em 2011, não se aplica ao caso a Lei nº 13.786/18.

Não há no contrato nenhuma cláusula prevendo que em caso de rescisão do compromisso de compra e venda por ato do comprador a contratada estaria autorizada a descontar os valores efetivamente pagos a título de IPTU, de modo que, na ausência de previsão específica, o retorno das partes ao status quo ante afasta a obrigatoriedade de pagamento inicialmente prevista no contrato.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 209-214).

No recurso especial, a parte recorrente alegou, preliminarmente, ofensa ao art. 1.022 do CPC, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem não se pronunciou sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia. Aduziu, no mérito, que o acórdão contrariou as disposições contidas no art. 929 do CPC. Apontou divergência jurisprudencial com aresto desta corte. Defendeu que "a própria segunda seção reiterou recentemente a adoção do padrão base de 25% em casos como o dos autos *sub judice*, quando do julgamento do REsp n. 1.723.519/SP" (fl. 220).

No presente recurso de agravo interno, alega a agravante que demonstrou adequadamente as razões pelas quais seria deficiente a fundamentação empregada no julgado recorrido, ao passo que reitera as alegações expendidas no apelo nobre.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A parte agravada, instada a manifestar-se, silenciou (fl. 339).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

A irresignação não prospera.

Consoante observado na decisão agravada, não se pode conhecer da apontada violação do art. 1.022 do CPC, uma vez que o recurso cinge-se a alegações genéricas e, por isso, não demonstra, com transparência e precisão, qual seria a omissão do acórdão recorrido, bem como a sua importância para o deslinde da controvérsia, atraindo, em consequência, o óbice contido na Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicável, por analogia, no âmbito desta corte (cf. Primeira Turma, AgInt no AREsp n. 1.134.984/MG, rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, j. 20/2/2018, DJe de 6/3/2018; Segunda Turma, REsp n. 1.712.328/MG, relator Ministro OG FERNANDES, j. 3/4/2018, DJe de 9/4/2018). No ponto, confira-se ainda:

PROCESSUAL CIVIL. ADUANEIRO E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE OFENSA AOS ART. 489, § 1º, IV, E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA N. 284/STF. arts. 37 do Decreto-Lei n. 37/1966 e 37 da Instrução Normativa SRF n. 28/1994. NATUREZA JURÍDICA DO DEVER DE PRESTAR INFORMAÇÕES SOBRE MERCADORIAS EMBARCADAS AO EXTERIOR POR EMPRESAS DE TRANSPORTE INTERNACIONAL. OBRIGAÇÃO QUE NÃO DETÉM ÍNDOLE TRIBUTÁRIA. EXEGESE DO

ART. 113, § 2º, DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL. APLICABILIDADE DA PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE AO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE APURAÇÃO DA PENALIDADE PREVISTA NO ART. 107, IV, E, DO DECRETO-LEI N. 37/1996. INTELIGÊNCIA DO ART. 1º, § 1º, DA LEI N. 9.873/1999. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, IMPROVIDO.

I - Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 9.3.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. In casu, aplica-se o Código de Processo Civil de 2015.

II - Revela-se deficiente a fundamentação quando a arguição de ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015 é genérica, sem demonstração efetiva da suscitada contrariedade, aplicando-se, por analogia, o entendimento da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal.

[...].

VII - Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, improvido.

(REsp n. 1.999.532/RJ, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 9/5/2023, DJe de 15/5/2023.)

Adiante, a retenção de 10% dos valores pagos está de acordo com os parâmetros estipulados na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

O entendimento esposado pelo Tribunal de origem se coaduna com a jurisprudência desta Corte, a qual entende que 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% a 25% do total da quantia paga, portanto, não há que se falar em alteração do julgado nesse ponto.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. INICIATIVA DOS COMPRADORES. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO. SÚMULA 7 DO STJ.

1. 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% a 25% do total da quantia paga 2. A Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, concluindo pela impossibilidade da realização do leilão extrajudicial, haja vista a ciência do recorrente da pretensão

de rescisão contratual por parte do promissário comprador. Assim, para se chegar à conclusão diversa seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

3. AGRAVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(AgInt no AREsp n. 2.051.509/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023.)

No mais, acerca da forma de devolução dos valores pagos em razão da rescisão do contrato de compra e venda de imóvel por iniciativa do promissário comprador, dispôs o acórdão (fls. 184-187):

Taxa de Retenção de Valores

De uma minudente análise dos autos vislumbra-se que o contrato entabulado entre as partes não dispõe expressamente quanto a incorporadora está autorizada a reter em percentuais do montante pago pelo comprador:

[...]

Verifica-se que na sentença, o juízo a quo em razão da omissão do contrato, fixou a possibilidade de retenção de 10% (dez por cento) do total pago (R\$25.282,00) corrigido pelo IGPM a contar de cada desembolso e com juros de mora a partir do trânsito em julgado, a fim de manter a razoabilidade quanto aos gastos administrativos efetuados pela incorporadora ré.

Nesse diapasão, verifico que o entendimento trazido pelo juízo a quo merece prevalecer posto que o requerimento aduzido no apelo de retenção de 25% do valor efetivamente pago gera uma base de cálculo que se revela abusiva, por ofender o princípio da razoabilidade e o art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Ademais, cumpre destacar que no caso concreto não havia no contrato expressamente o quantum a ser retido em caso de desistência do comprador de modo que estabelecer sem o conhecimento das partes uma retenção de 25% do valor atualizado do contrato a título de cláusula penal ou multa compensatória é excessivamente oneroso e coloca o comprador em desvantagem exagerada, porque, além de não ter direito de receber o imóvel, em virtude da rescisão do contrato por sua culpa, perderá boa parte da quantia paga, situação jurídica desarrazoada, violadora da boa-fé e dos bons costumes.

Vale destacar que após a celebração do contrato objeto dos autos passou a vigorar a nova Lei de Incorporações Imobiliárias (n.13.786/2018), a qual autoriza cobrança da pena convencional de até 25% da quantia paga pelo promitente comprador, nos termos do seu art. 67-A, II.

O Superior Tribunal de Justiça se posicionou nesse sentido em diversas oportunidades relativamente aos contratos celebrados antes da Lei n. 13.786/2018 entrar em vigor, conforme se verifica da seguinte ementa:

[...].

Vislumbra-se que, ainda que o Superior Tribunal de Justiça tenha estabelecido como padrão-base de cláusula penal a

retenção de 25% dos valores pagos (em casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel), a própria Corte ressaltou possibilidade de redução do percentual em situações justificadas. Nesse sentido colaciono julgado desta Corte Estadual:

[...].

Neste contexto, diante da omissão do contrato avençado quanto ao valor previsto para retenção, vislumbro ser justa e razoável a fixação da taxa de retenção no percentual de 10% da quantia paga, conforme delimitado na sentença.

Verifica-se, portanto, que a Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, concluindo pela fixação da taxa de retenção no percentual de 10% da quantia paga. Assim, para se chegar à conclusão diversa seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

Desse modo, mantenho a decisão monocrática que não conheceu do recurso especial.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.147.589 / MS

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0176398-6

Número de Origem:

08048353720198120029 0804835372019812002950000 0804835372019812002950002 8048353720198120029
804835372019812002950000 804835372019812002950002

Sessão Virtual de 12/09/2023 a 18/09/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : CLÉLIO CHIESA - SP285860

VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

JOÃO PAULO NOTARANGELI CORRÊA - MS021839

AGRAVADO : ELAINE PEREIRA DA SILVA

ADVOGADO : TÁCIO DO VALE CAMELO TALÃO DOMINGUES - MS018675

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : CLÉLIO CHIESA - SP285860

VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

JOÃO PAULO NOTARANGELI CORRÊA - MS021839

AGRAVADO : ELAINE PEREIRA DA SILVA

ADVOGADO : TÁCIO DO VALE CAMELO TALÃO DOMINGUES - MS018675

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 12/09/2023 a 18/09/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 19 de setembro de 2023