



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2160010 - RJ
(2022/0200424-8)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
**AGRAVANTE : TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CALPER LTDA
**ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739**
AGRAVADO : FERNANDA NALESSO DARE
AGRAVADO : MAX ALBERT DE SOUZA BREDOFF
ADVOGADO : MILTON MORAES MARTINS - RJ016185

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. RESOLUÇÃO. SÚMULA N. 543 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA.

1. A impugnação dos fundamentos da decisão agravada deve ser feita com base em elementos concretos, significativos e atuais.

2. Para afastar a incidência de súmulas obstativas de conhecimento do recurso especial, não basta à parte deduzir alegação genérica de inaplicabilidade do comando ali inserido.

3. A controvérsia acerca da irretratabilidade do contrato de promessa de compra e venda de imóvel adquirido em regime de incorporação imobiliária encontra-se há muito superada no âmbito do STJ, que já possui inclusive entendimento sumulado acerca do direito à resolução do contrato, nos termos da Súmula n. 543.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de agosto de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2160010 - RJ
(2022/0200424-8)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
**AGRAVANTE : TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CALPER LTDA
**ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739**
AGRAVADO : FERNANDA NALESSO DARE
AGRAVADO : MAX ALBERT DE SOUZA BREDOFF
ADVOGADO : MILTON MORAES MARTINS - RJ016185

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. RESOLUÇÃO. SÚMULA N. 543 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA.

1. A impugnação dos fundamentos da decisão agravada deve ser feita com base em elementos concretos, significativos e atuais.

2. Para afastar a incidência de súmulas obstativas de conhecimento do recurso especial, não basta à parte deduzir alegação genérica de inaplicabilidade do comando ali inserido.

3. A controvérsia acerca da irretratabilidade do contrato de promessa de compra e venda de imóvel adquirido em regime de incorporação imobiliária encontra-se há muito superada no âmbito do STJ, que já possui inclusive entendimento sumulado acerca do direito à resolução do contrato, nos termos da Súmula n. 543.

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

interpõe agravo interno contra a decisão de fls. 618-626, integrada às fls. 658-659, que, com fundamento na não ocorrência de violação do art. 1.022 do CPC e na incidência das Súmulas n. 7, 83 e 543 do STJ e 284, 282 e 356 do STF, conheceu do agravo e deu parcial provimento ao recurso especial a fim de determinar o percentual de retenção de 25% dos valores pagos pelo adquirente, sem alteração nos ônus sucumbenciais.

Versam os autos sobre pedido de rescisão de contrato de compra e venda imobiliária com a consequente anulação de leilão extrajudicial e devolução das parcelas já quitadas pelos adquirentes.

O apelo nobre, fundamentado nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, foi interposto contra acórdão da 14ª Câmara Cível do TJRJ cuja ementa tem o seguinte teor (fls. 398-400):

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA DO COMPRADOR. DISTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. PERCENTUAL. HONORÁRIOS RECURSAIS.

1. O caso em tela versa sobre relação de consumo, pois a parte autora enquadra-se no conceito de consumidor descrito no art. 2º do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, e as rés no de fornecedor, nos termos do art. 3º do mesmo diploma legal. Além disso, os demandantes são os destinatários finais dos serviços prestados pelas demanda- das, independentemente de se tratar de unidade comercial, e não residencial.

2. Primeiramente, deve-se ressaltar que a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela segunda ré restou afastada quando da prolação do saneador. Ademais, dos documentos adunados à inicial demonstram a relação contratual existente entre as partes, a justificar o reconhecimento da legitimidade passiva, ressaltando-se a responsabilidade dos integrantes da cadeia de consumo pelos danos gera- dos aos consumidores.

3. Não se olvide que o fato de os demandantes não possuírem condições financeiras para arcar com as prestações assumidas, ou seja, que a rescisão tenha ocorrido por “culpa da parte autora”, não lhes retira o direito de buscarem a resilição do negócio, que encontra respaldo no art. 5º, inciso XX, da Constituição Federal, segundo o qual ninguém é obrigado a se associar ou permanecer associado, motivo pelo qual manifestado pelos autores o desejo de "rescisão" do contrato firmado com

as rés, in dependentemente da razão apresentada, cabível a resilição de contrato.

4. A jurisprudência da Corte Superior de Justiça é firme no sentido de que a rescisão do contrato tem como consequência o retorno das partes ao status quo ante, e, havendo a rescisão motivada por culpa do comprador, como no caso concreto, admite-se a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, a fim de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, cujo percentual deverá ser fixado com razoabilidade, mormente diante das circunstâncias do caso concreto. Precedentes.

5. Desse modo, cabível a restituição perquirida e reconhecida pelo Juízo a quo, sendo irrelevante o leilão extrajudicial noticiado pelas demandadas, em razão da mora da parte autora, ressaltando-se que não se trata de contrato celebrado com cláusula de garantia de alienação fiduciária.

6. Assim, considerando as situações fáticas e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, mantém-se a sentença proferida, a fim de que a parte ré proceda à devolução do valor correspondente a 80% (oitenta por cento) da quantia paga, com a consequente retenção de 20% (vinte por cento) dos valores quitados, sendo certo que a retenção tem como justificativa o pagamento de despesas administrativas suportadas pelas apelantes.

7. Impende salientar que as recorrentes não apresentaram qualquer prova de terem suportado prejuízo superior ao percentual acima em razão da rescisão do negócio, a ensejar a retenção em percentual superior àquele fixado.

8. No que concerne à Lei n.º 13.786/2018, invocada pelos recorrentes a justificar a retenção perquirida (50%), inaplicável aos contratos assinados antes da sua vigência. Incidência do princípio *tempus regit actum*.

9. Por fim, o art. 85, §11, do Código de Processo Civil dispõe que o Tribunal, ao julgar o recurso interposto, majorará os honorários fixados anteriormente.

10. Assim, ante ao não provimento do recurso, cabível a fixação de honorários recursais.

11. Recurso não provido.

Nas presentes razões, a parte agravante, a título de "impugnação específica aos fundamentos da decisão agravada", aduz o seguinte:

a) não cabimento da aplicação da Súmula n. 284 do STF, porquanto "demonstrou de forma clara e precisa o dissídio jurisprudencial mencionado, sendo manifestamente incabível a alegação de deficiência na fundamentação do recurso" (fl. 666);

b) afronta ao art. 1.022 do CPC, uma vez que, "ao contrário do entendimento esposado na r. decisão agravada, o Tribunal de origem deixou de observar matéria crucial ao debate, qual seja, a estrita legalidade do art. 63 da Lei 4.591/64 e impositiva observância do procedimento contido nesta previsão" (fl. 667);

c) inaplicabilidade da Súmula n. 283 do STF, "isto porque, um dos

fundamentos indicados na decisão agravada consiste na suposta carência do recurso especial em apresentar fundamentos suficientes a atacar todos os pontos relevantes" (fls. 667-668);

d) manifesta violação do art. 63 do Lei n. 4.591/1964, segundo o qual, "na hipótese de inadimplemento contratual, como o ocorrido no caso concreto (fato concreto, notório e consolidado), o meio hábil a se solucionar o imbróglio é o leilão extrajudicial da fração ideal de terreno contratada pelo recorrido, com objetivo de manter o fluxo financeiro do empreendimento sem acarretar prejuízo aos demais condôminos" (fl. 670);

e) observância ao requisito do prequestionamento, dado que, "em sua petição de recurso abordou a flagrante violação ao art. 63 da Lei 4.591/64 c/c art. 1º, VI e VII da lei 4.864/65, fazendo o cotejo entre as razões do recurso e a divergência entre o entendimento exposto no acórdão recorrido e a jurisprudência consolidada por esta Corte Superior, também no tocante a divergência jurisprudencial com relação ao termo inicial de juros, nos termos do entendimento firmado em sede de recurso repetitivo" (fl. 672); e

f) inaplicabilidade da Súmula n. 543 do STJ "por um simples fato: Não há que se falar em aplicação do CDC!" (fl. 674).

Requer seja provido o agravo para conhecimento e provimento do recurso especial.

Impugnação da parte agravada às fls. 683-685.

É o relatório.

VOTO

É assente no STJ que, em obediência ao princípio da dialeticidade, cumpre à parte agravante demonstrar o desacerto da decisão agravada, não sendo suficiente a impugnação genérica dos fundamentos nela adotados.

No caso em exame, a agravante não se desincumbiu de tal encargo.

Limitou-se a discorrer sobre a inaplicabilidade dos óbices assinalados no aresto agravado, sem atacar especificamente os fundamentos ali deduzidos, amparando-se, de modo geral, nos mesmos argumentos já considerados e afastados pela decisão.

Em situações semelhantes, o STJ já decidiu nestes termos:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 182/STJ. REPRODUÇÃO DOS VÍCIOS PRESENTES NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NÃO CONHECIMENTO.

[...].

3. Não se embasa o agravo interno com a mera reprodução dos vícios presentes nas razões do agravo em recurso especial, sob pena de não conhecimento.

Agravo interno não conhecido, com aplicação de multa. (AgInt no AREsp n. 2.140.145/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 14/11/2022, DJe de 30/11/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO PROFERIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. ART. 932, III, DO CPC DE 2.015. INSUFICIÊNCIA DE ALEGAÇÃO GENÉRICA. RECURSO MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O agravo que objetiva conferir trânsito ao recurso especial obstado na origem reclama, como requisito objetivo de admissibilidade, a impugnação específica aos fundamentos utilizados para a negativa de seguimento do apelo extremo, consoante expressa previsão contida no art. 932, III, do CPC de 2.015 e art. 253, I, do RISTJ, ônus da qual não se desincumbiu a parte insurgente, sendo insuficiente alegações genéricas de não aplicabilidade do óbice invocado.

2. Para afastar o fundamento da decisão agravada de incidência do óbice sumular, não basta deduzir alegação genérica de inaplicabilidade do referido óbice.

3. O recurso mostra-se manifestamente inadmissível, a ensejar a aplicação da multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do CPC, no percentual de 1% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º, do citado artigo de lei.

4. Agravo interno não provido, com aplicação de multa. (AgInt no AREsp n.

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE IMPUGNAÇÃO À DECISÃO RECORRIDA. NÃO CONHECIMENTO. SÚMULA 182/STJ. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. AGRAVO REGIMENTAL. FUNDAMENTAÇÃO. REPRODUÇÃO DAS RAZÕES RECURSAIS DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NOVA DESOBEDIÊNCIA À DIALETICIDADE. RECURSO MANIFESTAMENTE INFUNDADO. APLICAÇÃO DE MULTA.

1. Não conhecido o agravo em recurso especial por descumprimento do princípio da dialeticidade e por incidência da Súmula 182/STJ e do art. 544, § 4.º, inciso I, do CPC, cumpre à parte interessada em interpor agravo regimental deduzir suas razões recursais contra essa fundamentação, pena de nova incursão aos mesmos defeitos.

2. Caso em que, em vez de assim proceder, os recorrentes apenas reproduzem as razões do agravo em recurso especial, tornando seu agravo regimental manifestamente inadmissível.

3. Agravo regimental não conhecido. Aplicação, na forma do art. 557, § 2.º, do CPC, de multa de um por cento sobre o valor corrigido da causa. (AgRg no AREsp n. 380.382/DF, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 15/10/2013, DJe de 21/10/2013.)

Ademais, observa-se que o agravo peca pela deficiência da fundamentação pelo menos em duas oportunidades. A primeira, ao reservar tópico específico para combater a Súmula n. 283 do STF – preceito que não tem relação com nenhum dos fundamentos da decisão agravada –; depois, na parte em que, a pretexto de rebater a incidência da Súmula n. 543 do STJ, insurge-se contra os próprios termos do comando sumular, questionando a juridicidade do entendimento ali cristalizado.

Nesse contexto, é de rigor a manutenção da decisão agravada, cujo inteiro teor reproduzo a seguir:

1. Trata-se de agravo interposto por TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, CONSTRUTORA CALPER LTDA, contra decisão que não admitiu o seu recurso especial, por sua vez manejado com fulcro no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (fls. 398-400):

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA DO COMPRADOR. DISTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PA- GOS. PERCENTUAL. HONORÁRIOS RECURSAIS.

1. O caso em tela versa sobre relação de consumo, pois a parte autora enquadra-se no conceito de consumidor descrito no art. 2º do Código de

Proteção e Defesa do Consumidor, e as rés no de fornecedor, nos termos do art. 3º do mesmo diploma legal. Além disso, os demandantes são os destinatários finais dos serviços prestados pelas demandadas, independentemente de se tratar de unidade comercial, e não residencial.

2. Primeiramente, deve-se ressaltar que a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela segunda ré restou afastada quando da prolação do saneador. Ademais, dos documentos adunados à inicial demonstram a relação contratual existente entre as partes, a justificar o reconhecimento da legitimidade passiva, ressaltando-se a responsabilidade dos integrantes da cadeia de consumo pelos danos gerados aos consumidores.

3. Não se olvide que o fato de os demandantes não possuírem condições financeiras para arcar com as prestações assumidas, ou seja, que a rescisão tenha ocorrido por “culpa da parte autora”, não lhes retira o direito de buscarem a resilição do negócio, que encontra respaldo no art. 5º, inciso XX, da Constituição Federal, segundo o qual ninguém é obrigado a se associar ou permanecer associado, motivo pelo qual manifestado pelos autores o desejo de “rescisão” do contrato firmado com as rés, independentemente da razão apresentada, cabível a resilição de contrato.

4. A jurisprudência da Corte Superior de Justiça é firme no sentido de que a rescisão do contrato tem como consequência o retorno das partes ao status quo ante, e, havendo a rescisão motivada por culpa do comprador, como no caso concreto, admite-se a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, a fim de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, cujo percentual deverá ser fixado com razoabilidade, mormente diante das circunstâncias do caso concreto. Precedentes.

5. Desse modo, cabível a restituição perquirida e reconhecida pelo Juízo a quo, sendo irrelevante o leilão extrajudicial noticiado pelas demandadas, em razão da mora da parte autora, ressaltando-se que não se trata de contrato celebrado com cláusula de garantia de alienação fiduciária.

6. Assim, considerando as situações fáticas e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, mantém-se a sentença proferida, a fim de que a parte ré proceda à devolução do valor correspondente a 80% (oitenta por cento) da quantia paga, com a consequente retenção de 20% (vinte por cento) dos valores quitados, sendo certo que a retenção tem como justificativa o pagamento de despesas administrativas suportadas pelas apelantes.

7. Impende salientar que as recorrentes não apresentaram qualquer prova de terem suportado prejuízo superior ao percentual acima em razão da rescisão do negócio, a ensejar a retenção em percentual superior àquele fixado.

8. No que concerne à Lei n.º 13.786/2018, invocada pelos recorrentes a justificar a retenção perquirida (50%), inaplicável aos contratos assinados antes da sua vigência. Incidência do princípio *tempus regit actum*.

9. Por fim, o art. 85, §11, do Código de Processo Civil dispõe que o Tribunal, ao julgar o recurso interposto, majorará os honorários fixados anteriormente.

10. Assim, ante ao não provimento do recurso, cabível a fixação de honorários recursais.

11. Recurso não provido.

Opostos embargos de declaração pelo recorrente (fls. 413-426), foram rejeitados (fls. 483-487).

Nas razões do recurso especial (fls. 489-529), além de divergência jurisprudencial, aponta a parte recorrente ofensa ao disposto no art. 1.022 do Código de Processo Civil, art. 63 da Lei nº 4.591/64, art. 1º, VI e VII, da Lei nº 4.864/65, e art. 1º, § 2º, da Lei nº 6.899/81.

Em apertada síntese, alega que o acórdão “não enfrentou matéria crucial ao debate, qual seja, a estrita legalidade e observância do art. 63 da Lei 4.591/64 c/c art.

1º, VI e VII, lei 4.864/65, base legal para devolução dos valores devidos a ora recorrida."

Sustenta a validade do leilão extrajudicial da unidade em questão realizado em razão da inadimplência do recorrido.

Argumenta que "estamos diante da hipótese de perda do objeto quanto à resilição contratual, na medida em que o contrato de promessa de compra e venda foi resolvido, administrativamente, com o leilão extrajudicial do bem, efetivado nos termos do art. 63 da Lei nº 4.591/64 e em regular exercício do direito."

Alega a inaplicabilidade do CDC, bem como da Súmula 543 do STJ ao presente caso.

Pleiteia "a majoração do percentual de retenção em favor da incorporadora para 50% (cinquenta por cento), em razão da existência do patrimônio de afetação no caso em tela e como forma de primar pela segurança jurídica entre as partes e, ainda, reduzir o impacto econômico para ambas as partes e demais adquirentes do empreendimento, nas construções imobiliárias."

Defende que o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos pelo promitente vendedor de imóvel, em caso de extinção do contrato por iniciativa do promitente comprador, é a partir trânsito em julgado da sentença.

Sustenta a incidência da correção monetária a partir do ajuizamento da ação e não, da data de desembolso.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 553-558.

É o relatório.

DECIDO.

2. O argumento de que o acórdão atacado teria incorrido em negativa de prestação jurisdicional é improcedente.

De fato, o Tribunal de origem indicou adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

Não há falar, portanto, em prestação jurisdicional lacunosa ou deficitária apenas pelo fato de o acórdão recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão do recorrente.

Sobre o tema:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DANOS MATERIAIS. BENFEITORIAS EM IMÓVEL. EFEITO SUSPENSIVO. REQUISITOS. AUSÊNCIA. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EFEITOS MODIFICATIVOS. POSSIBILIDADE.

1. A atribuição de efeito suspensivo a recurso especial está circunscrita à presença cumulativa dos requisitos da plausibilidade do direito invocado e no

perigo de dano irreparável ou de difícil reparação, que não se fazem presentes na hipótese.

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. É possível a atribuição de efeitos infringentes aos embargos de declaração quando a alteração da decisão surgir como consequência lógica da correção da omissão, contradição ou obscuridade.

4. Agravo interno não provido"(AgInt no AREsp 1.070.607/RN, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 25/8/2017 - grifou-se).

3. A respeito da aplicação das regras do Código de Defesa do Consumidor ao presente caso, o acórdão assim dispôs (fls. 400-401):

O caso em tela versa sobre relação de consumo, pois a parte autora enquadra-se no conceito de consumidor descrito no art. 2º do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, e as rés no de fornecedor, nos termos do art. 3º do mesmo diploma legal. Além disso, os demandantes são os destinatários finais dos serviços prestados pelas demandadas, independentemente de se tratar de unidade comercial, e não residencial. 1 2 Da leitura do art. 14 do referido Código, verifica-se que a responsabilidade do fornecedor de serviços é objetiva e somente não responderá pela reparação dos danos causados se provar que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste ou o fato é exclusivo do consumidor ou de terceiro. 3 Nesse passo, o prestador de serviço responde objetiva- mente por falha em sua prestação, isto é, provado o evento, o nexo causal e o dano, razão não há para se negar a indenização pretendida pelos demandantes, ao menos que a ré prove fato exclusivo da vítima, de terceiro, ou a ocorrência de caso fortuito/força maior.

Além disso, pela teoria do risco do empreendimento, aquele que se dispõe a fornecer bens e serviços tem o dever de responder pelos fatos e vícios resultantes dos seus negócios, independentemente de sua culpa, pois a responsabilidade decorre da atividade de produzir, distribuir e comercializar ou executar determinados serviços.

A convicção a que chegou o acórdão acerca da existência de relação de consumo e incidência das regras do CDC no presente caso decorreu da análise do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do especial à luz do enunciado 7 da Súmula desta Corte.

4. Ademais, ressalte-se que a controvérsia acerca da irretratabilidade do contrato de promessa de compra e venda de imóvel adquirido em regime de incorporação imobiliária encontra-se há muito superada no âmbito desta Corte Superior, que já possui inclusive entendimento sumulado acerca do direito à resolução do contrato, nos termos da Súmula 543/STJ, abaixo transcrita:

Súmula 543/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.

5. Acerca da discussão a respeito do percentual de retenção aplicado no caso, registro que a Segunda Seção do STJ, em recente julgamento do REsp n.

1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato.

Naquela oportunidade, foi enfatizado que tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, servindo como modo de desestimular o rompimento unilateral e imotivado de contratos, pois quem se obriga deve arcar com as consequências de sua conduta. Relembrou-se o voto do Ministro ARI PARGENDLER, no julgamento perante a Segunda Seção do EREsp 59.870/SP, no qual enfatizou que a devolução das prestações pagas deve ser feita após a retenção, não apenas das despesas incorridas pelo empreendedor, como custos com corretagem, publicidade, ocupação, manutenção, segurança, vigilância, mas também de "uma indenização adicional pelo rompimento do vínculo, porque, se assim não for, estaremos dizendo que a pessoa pode contratar sem se estar obrigando. Quem se obriga e rompe essa obrigação, sofre uma pena".

Seguindo esse norte, ficou também decidido no já citado julgamento do REsp n. 1.723.519/SP, assim como também já o fora nos EAg n. 1.138.183/PE, não haver diferença, para o fim de retenção do percentual de 25% dos valores pagos, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento. Além disso, ficou definido que a estipulação dentro do limite proposto, vale dizer, de no máximo 25% (vinte e cinco por cento), deve ensejar respeito à vontade dos contratantes, caso não seja efetivamente demonstrada a existência de eventual abusividade, em face de circunstância específica e particular que justifique a redução do percentual. Confirmando-se a ementa do referido 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. DEVOUÇÃO 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.

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem reduziu o percentual de retenção pactuado no contrato para 20% (vinte por cento) dos valores pagos pela recorrida, sem, contudo, mencionar nenhuma peculiaridade que justificasse a redução.

Dessa forma, à luz da jurisprudência acima consolidada, entendo que deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pela adquirente, suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e compensá-lo do rompimento unilateral do contrato.

6. Por sua vez, no que se refere ao termo inicial de incidência dos juros de mora, verifica-se que o recurso não atende aos requisitos técnicos necessários ao julgamento, pois não particularizou o dispositivo legal tido por afrontado, o que é essencial em se tratando de recurso para as Instâncias Superiores. Tal deficiência, com sede na própria fundamentação da insurgência recursal, impede a abertura da instância especial, nos termos do enunciado 284 do STF.

6.1 Além disso, tal tema não foi objeto de prequestionamento nas instâncias ordinárias, recaindo nos óbices das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

É importante destacar que a jurisprudência desta Corte possui entendimento uniforme no sentido de que mesmo as questões de ordem pública necessitam de prequestionamento para serem apreciadas nesta instância superior. A corroborar esse entendimento, confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PRESCRIÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 320/STJ. IRRESIGNAÇÃO QUE DEIXA DE IMPUGNAR ESPECIFICAMENTE TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 182 DO STJ. APLICAÇÃO DE MULTA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

(...)

2. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que, na instância especial, é vedado o exame ex officio de questão não debatida na origem, ainda que se trate de matéria de ordem pública, como a prescrição.

Omissis.

4. Agravo regimental não provido, com aplicação de multa.(AgRg no AREsp 11.713/RS, Relator o Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe de 1º/2/2012)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SEGURO OBRIGATÓRIO. DPVAT. INVALIDEZ. PRESCRIÇÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS NS. 282/STF E 211/STJ. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA.

PREQUESTIONAMENTO. IMPRESCINDIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. A ausência de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial, diante da incidência das Súmulas ns. 282/STF e 211/STJ.
2. Mesmo em relação às matérias de ordem pública, esta Corte não dispensa o requisito do prequestionamento, conforme remansosa jurisprudência.
3. Agravo regimental a que se nega provimento."(AgRg no AREsp 189.147/RS, Relator o Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, DJe de 16/10/2012)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA DE SEGURO OBRIGATÓRIO (DPVAT) - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU SEGUIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DA DEMANDADA.

1. Prescrição. Alegada violação ao artigo 206, § 3º, inciso IX, do Código Civil de 2002. Ausência de prequestionamento. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.
2. A jurisprudência consolidada no STJ é no sentido de ser vedada, na instância extraordinária, a apreciação ex officio de questão não debatida na origem, ainda que se trate de matéria de ordem pública, como a prescrição. Precedentes: AgRg nos EREsp 947.231/SC, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Corte Especial, julgado em 23.04.2012, DJe 10.05.2012; AgRg nos EREsp 999.342/SP, Rel. Ministro Castro Meira, Corte Especial, julgado em 24.11.2011, DJe 01.02.2012; e AgRg nos EDcl nos EAgr 1.127.013/SP, Rel. Ministro Cesar Asfor Rocha, Corte Especial, julgado em 03.11.2010, DJe 23.11.2010.
3. Agravo regimental desprovido."(AgRg no REsp 1.301.617/RS, Relator o Ministro MARCO BUZZI, DJe de 9/10/2012)

TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Inexistência de ofensa ao art. 535 do CPC pelo Tribunal de origem, na medida em que a discussão a respeito da suposta existência de parcelamento, hábil a interromper o curso da prescrição em matéria tributária, foi ventilada tão somente em sede de embargos de declaração.
2. Mesmo quando se tratar de matéria de ordem pública, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de ser indispensável o prequestionamento para fins de conhecimento do recurso especial.
3. Agravo regimental não provido."(AgRg no REsp 1.235.029/RS, Relator o Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, DJe de 20/9/2012)

7. No que diz respeito à correção monetária, o entendimento desta Corte é no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.

Nesse sentido, confira (grifamos):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONTRATO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA REQUERIDA.

1. "No sistema recursal brasileiro, vigora o cânone da unicidade ou unirrecorribilidade recursal, segundo o qual, manejados dois recursos pela

mesma parte contra uma única decisão, a preclusão consumativa impede o exame do que tenha sido protocolizado por último. (AgInt nos EAg 1213737/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, CORTE ESPECIAL, julgado em 17/08/2016, DJe 26/08/2016)

2. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem, com base nas provas carreadas aos autos, concluiu que o pedido formulado buscava declarar a nulidade absoluta no contrato firmado entre as partes. Alterar tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, inviável em recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ.

3. A Corte de origem, soberana na análise das provas, constatou que a empresa requerida fazia parte do negócio jurídico firmado com o autor, do que decorreu a responsabilidade pela devolução dos valores pagos. Infirmar essa constatação exigiria revisão das cláusulas contratuais e do quadro fático delineado no acórdão, o que não é cabível em sede de recurso especial. Incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

4. O termo inicial da correção monetária das parcelas pagas, a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda, é a data de cada desembolso, nos termos da jurisprudência do STJ. Incidem juros de mora a partir da citação no caso de obrigação contratual. Aplicação, por analogia, à nulidade do negócio. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ.

5. Agravo interno de fls. 808-816 e-STJ não conhecido e agravo interno de fls. 799-807 e-STJ desprovido. (AgInt no AREsp 342.293/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe 27/11/2017)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. INCORPORADORA E PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE. REEXAME DE CONTEÚDO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. ÓBICE PARA A DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS PAGAS. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. JUROS MORATÓRIOS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. SÚMULA N. 283/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem reexame de fatos e provas (Súmula n. 7/STJ).

2. Dissentir das razões do acórdão recorrido no que se refere à responsabilidade da agravante demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula n. 7/STJ.

3. A incidência desse enunciado também obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, consoante a jurisprudência do STJ.

4. O entendimento desta Corte é no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso. Precedentes.

5. O recurso especial não trouxe impugnação específica em relação aos juros moratórios capaz de combater o fundamento do acórdão, o que atrai o óbice na Súmula n. 283/STF.

6. Agravo regimental improvido. (AgRg no REsp 1222042/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 06/10/2015, DJe 19/10/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. FALÊNCIA DA CONSTRUTORA (ENCOL). RESPONSABILIDADE DA INCORPORADORA/

PROPRIETÁRIA DO TERRENO. RELAÇÃO DE CONSUMO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA Nº 283/STF. ANÁLISE DA EXTENSÃO. EMPREENDIMENTO RIO 2. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DEVOLUÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS PARCELAS PAGAS. OBRIGAÇÃO RECONHECIDA COM BASE EM PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7/STJ. ART. 40, § 2º, DA LEI. Nº 4.591/64. FALTA PREQUESTIONAMENTO. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. PRECEDENTES.

1. Afigura-se dispensável que o órgão julgador venha a examinar todos os fundamentos e alegações expendidos pelas partes, bastando que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, sem necessidade de que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais. Ofensa ao art. 535 não vislumbrada.

2. No caso em julgamento, o tribunal local, atento à legislação consumerista, entendeu pela responsabilidade da ora recorrente. Desse modo, não havia mesmo que decidir à luz do art. 40 da Lei nº 4.591/64, quando já havia encontrado motivos para fundamentar a sua conclusão. Fundamento não impugnado. Aplicação da Súmula nº 283/STF.

3. A falta de prequestionamento, inviável a análise da suposta afronta dos arts. 40 da Lei nº 4.591/64; 1.062 e 1.063 do Código Civil de 1.916. Aplicação da Súmula nº 282/STF.

4. Dissídio não configurado na espécie, seja por aplicação da Súmula nº 13/STJ, seja por ausência de similitude fática entre os julgados confrontados.

5. A jurisprudência predominante desta Corte de Justiça entende que a análise a respeito da extensão da responsabilidade da parte ora recorrente, quanto ao empreendimento "Rio 2" lançado pela construtora Encol, esbarra no óbice das Súmulas nºs 5 e 7/STJ. Precedentes.

6. A retenção é devida somente quando a rescisão decorre da desistência do adquirente ou de sua inadimplência, servindo os valores retidos para cobrir despesas administrativas efetuadas com o imóvel. No caso concreto, o tribunal local, à luz de ampla cognição fático-probatória, concluiu pela inadimplência da construtora quanto à entrega do imóvel, o que afasta o direito de retenção. A revisão de tal premissa encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

7. Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso. 8. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 39.428/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/10/2013, DJe 04/10/2013)

Portanto, o acórdão combatido encontra-se em harmonia com o entendimento desta Corte, o que atrai a aplicação da Súmula 83 do STJ nesse ponto.

8. Ante o exposto, conheço do agravo e dou parcial provimento ao recurso especial, a fim de determinar o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo adquirente, sem alteração nos ônus sucumbenciais.

Publique-se. Intimem-se.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

QUARTA TURMA

Aglnt nos EDcl no AREsp 2.160.010 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0200424-8

Número de Origem:

00411547020178190204 202224505325 411547020178190204

Sessão Virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024

Relator do Aglnt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CALPER LTDA

ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991

THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739

AGRAVADO : FERNANDA NALESSO DARE

AGRAVADO : MAX ALBERT DE SOUZA BREDOFF

ADVOGADO : MILTON MORAES MARTINS - RJ016185

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CALPER LTDA

ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991

THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739

AGRAVADO : FERNANDA NALESSO DARE

AGRAVADO : MAX ALBERT DE SOUZA BREDOFF

ADVOGADO : MILTON MORAES MARTINS - RJ016185

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de agosto de 2024