



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2023713 - SP (2022/0273073-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : EVOLUTE PENHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
BRUNO BERGMANHS - SP300648
AGRAVADO : CLAUDIO CARDOSO SOUSA SANTOS
AGRAVADO : NEUSA APARECIDA DOS SANTOS CARDOSO
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO DE SANTANA - SP160377
FLAVIA REGINA ZACCARO - SP258478

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO POR INICIATIVA DOS ADQUIRENTES. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N.º 13.786/18. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE ATÉ 50% DO TOTAL DOS VALORES PAGOS. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 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 Lei n.º 13.786/18, conhecida como Lei do Distrato Imobiliário, publicada aos 27/12/2018, disciplinou em seu art. 67-A que a pena convencional estabelecida para os contratos derivados de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação pode chegar até o limite de 50% dos valores pagos.

3. No caso, não se pode conhecer do recurso especial quanto ao pedido de majoração do percentual de retenção das parcelas pagas pelos adquirentes, em razão da ausência de impugnação dos

fundamentos do acórdão recorrido, atraindo a incidência, à hipótese, da Súmula n.º 283 do STF, por analogia.

4. 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.

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 22/11/2022 a 28/11/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

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

Brasília, 28 de novembro de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2023713 - SP (2022/0273073-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : EVOLUTE PENHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
BRUNO BERGMANHS - SP300648
AGRAVADO : CLAUDIO CARDOSO SOUSA SANTOS
AGRAVADO : NEUSA APARECIDA DOS SANTOS CARDOSO
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO DE SANTANA - SP160377
FLAVIA REGINA ZACCARO - SP258478

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO POR INICIATIVA DOS ADQUIRENTES. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N.º 13.786/18. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE ATÉ 50% DO TOTAL DOS VALORES PAGOS. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 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 Lei n.º 13.786/18, conhecida como Lei do Distrato Imobiliário, publicada aos 27/12/2018, disciplinou em seu art. 67-A que a pena convencional estabelecida para os contratos derivados de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação pode chegar até o limite de 50% dos valores pagos.

3. No caso, não se pode conhecer do recurso especial quanto ao pedido de majoração do percentual de retenção das parcelas pagas pelos adquirentes, em razão da ausência de impugnação dos

fundamentos do acórdão recorrido, atraindo a incidência, à hipótese, da Súmula n.º 283 do STF, por analogia.

4. 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.

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

CLAUDIO CARDOSO SOUSA SANTOS e NEUSA APARECIDA DOS SANTOS CARDOSO (CLAUDIO e outra) ingressaram com ação contra EVOLUTE PENHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (EVOLUTE), objetivando o distrato do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes com devolução dos valores pagos, alegando dificuldades financeiras que inviabilizaram o cumprimento da obrigação.

Em primeira instância, o pedido foi julgado parcialmente procedente para, "declarar a nulidade da cláusula que prevê a pena convencional equivalente a 50% do valor pago e condeno a requerida a devolver aos autores valor pago, com retenção de 25% (vinte e cinco por cento), incidindo correção monetária a partir do desembolso e juros devidos a partir do trânsito em julgado da decisão (Tema 1.002 do STJ)" [e-STJ, fls. 353/355].).

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento ao recurso de apelação de EVOLUTE, em acórdão de relatoria do Des. FERREIRA DA CRUZ, assim ementado:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. Rescisão contratual requerida pelos autores. Possibilidade. Art. 53 do CDC e Súm. 543 do STJ. Ajuste posterior à Lei nº 13.786/18. Retenção mantida em 25% dos valores pagos. Razoabilidade. Hipótese em que é possível a adoção de critério simétrico àquele usado pelo STJ para vínculos antigos no intuito de reduzir a cláusula penal, como qualquer outra, a patamares não abusivos. Incidência do art. 413 do CC. É impossível admitir um direito adquirido ao abuso. A multa/retenção de 50% sempre foi, e continuará sendo, abusiva. Fornecedora que, ainda, para este empreendimento, não esclareceu/demonstrou a efetiva afetação de patrimônio, que não é automática. Procedimento formal disciplinado pelos arts. 37-A e ss da Lei nº 4.591/64. Recurso desprovido (e-STJ, fl. 396).

Irresignada, EVOLUTE interpôs recurso especial com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, apontando a violação dos arts. 421, 422, 427, 473 e 482 do

CC/02; 67-A da Lei n.º 13.786/18 e 51 da Lei n.º 4.591/64, ao sustentar a necessidade de majoração da retenção das parcelas pagas para um percentual entre 30% e 50% do total adimplido pelos adquirentes, por ter sido a incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação.

Contra-arrazado, o recurso foi admitido na origem.

Nesta Corte Superior, não conheci do apelo nobre em decisão de minha relatoria, nos termos da ementa a seguir:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO POR INICIATIVA DOS ADQUIRENTES. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/18. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE ATÉ 50% DO TOTAL DOS VALORES PAGOS. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 283 DO STF, POR ANALOGIA. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

Nas razões do presente agravo interno, EVOLUTE reiterou a argumentação deduzida no recurso especial, pugnando pela majoração do percentual de retenção das parcelas pagas para algo entre 30% e 50% do total adimplido, tendo em vista que, no caso, a incorporação foi submetida ao regime do patrimônio de afetação.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 459/462).

É o relatório.

VOTO

De plano, vale pontuar que o recurso 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 n.º 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.

Do percentual de retenção das parcelas

Cumprе destacar, de início, que a Lei n.º 13.786/18, conhecida como Lei do Distrato Imobiliário, publicada aos 27/12/2018, disciplinou em seu art. 67-A que a pena

convencional estabelecida para os contratos derivados de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação pode chegar até o limite de 50% dos valores pagos.

Isso porque, com o patrimônio afetado, o pagamento das parcelas pelos adquirentes não se mistura ao patrimônio da incorporadora, não podendo, por exemplo, fazer parte de massa falida, justamente porque esses valores serão utilizados para a conclusão da obra, assegurando a higidez financeira do empreendimento e garantindo a futura entrega das unidades aos compradores adimplentes. Ou seja, foi uma opção do legislador para proteger a coletividade dos adquirentes e o próprio cumprimento do contrato.

No caso em análise, contudo, ao julgar o recurso de apelação interposto pela ora insurgente, o TJSP confirmou os termos da sentença que determinou a retenção de 25% dos valores pagos, destacando haver dúvida quanto à efetiva comprovação de que o empreendimento foi submetido ao regime de patrimônio de afetação, bem como de que essa informação tenha sido repassada de forma clara ao consumidor.

No ponto, reportou-se ao seguinte excerto da sentença:

No caso dos autos, apesar da requerida afirmar que a parte autora tinha plena ciência de que o empreendimento se enquadrava no regime de afetação, não é possível visualizar no contato firmado referida alegação de forma clara ao consumidor.

Veja-se que na cláusula 1.2 (fls. 240) menciona que o empreendimento está com seu patrimônio afetado. Entretanto, não há qualquer explicação ao contratante do que se trata referida cláusula e nem trouxe aos autos comprovação de referida afetação.

Assim, na forma em que colocada a cláusula, o consumidor é posto em desvantagem exagerada em desfavor do fornecedor, ante ausência de informação clara. É oportuno frisar que o contato firmado se submete às normas consumeristas.

Assim, à míngua de qualquer comprovação de que o empreendimento estaria com patrimônio afetado, deve aplicar-se o inciso II do artigo 67-A, que prevê a pena convencional máxima de 25% (e-STJ, fls. 400/401).

E, a seguir, prosseguiu o órgão julgador local:

Curioso é que, na exata medida da sua conveniência, a fornecedora – no seu apelo – não gasta uma linha sequer para esclarecer esses pontos, a tratar da matéria tão só por um prisma abstrato, genérico (letra "b" – fls. 366/370), o que a nada presta, antes chancela a solução ora imposta, à luz do art. 67-A, II, da Lei nº 4.591/64. Chega ela, ainda, a anuir – de modo subsidiário – à retenção de 30% (letra "c" – fls. 370) [e-STJ, fl. 401].

Ocorre que esses fundamentos, suficientes, por si sós, para manter a conclusão do julgado, não foram objeto de impugnação, específica, nas razões do recurso especial, incidindo, à hipótese, o óbice da Súmula n.º 283 do STF, por analogia.

A propósito:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. COBERTURA. OBRIGATORIEDADE. REVISÃO. INVIABILIDADE. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO-PROBATÓRIO. ENUNCIADOS 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ. DOENÇA PREEXISTENTE. MÁ-FÉ. NÃO COMPROVAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE AFASTAMENTO DE COBERTURA. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. DOCUMENTO APRESENTADO. INVÁLIDO. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO. NÃO IMPUGNAÇÃO. INCIDÊNCIA DO VERBETE 283 DA SÚMULA/STF. NÃO PROVIMENTO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar conteúdo contratual (Súmula 5/STJ), bem como matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

2. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.

3. As razões elencadas pelo Tribunal de origem não foram devidamente impugnadas. Incidência do enunciado 283 da Súmula/STF.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no AREsp 1.202.183/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, DJe 23/10/2018 - sem destaque no original).

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, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação à penalidade fixada no art. 1.026, § 2º, do NCPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.023.713 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0273073-4

Número de Origem:

10088629020218260006 20220000351231

Sessão Virtual de 22/11/2022 a 28/11/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EVOLUTE PENHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746

BRUNO BERGMANHS - SP300648

RECORRIDO : CLAUDIO CARDOSO SOUSA SANTOS

RECORRIDO : NEUSA APARECIDA DOS SANTOS CARDOSO

ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO DE SANTANA - SP160377

FLAVIA REGINA ZACCARO - SP258478

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EVOLUTE PENHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746

BRUNO BERGMANHS - SP300648

AGRAVADO : CLAUDIO CARDOSO SOUSA SANTOS

AGRAVADO : NEUSA APARECIDA DOS SANTOS CARDOSO

ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO DE SANTANA - SP160377

FLAVIA REGINA ZACCARO - SP258478

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 22/11/2022 a 28 /11/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

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

Brasília, 29 de novembro de 2022