AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2227081 - MG (2022/0320824-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JANAINA DE ALVARENGA SILVA CARVALHO
AGRAVANTE	:	JULIANO AGNUS DE SOUZA CARVALHO
ADVOGADOS	:	ERICK NILSON SOUTO - MG098084
		RITA DE CÁSSIA COSTA SOUTO - MG079187
AGRAVADO	:	THUBAN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
ADVOGADOS	:	MARCOS MELLO FERREIRA PINTO - MG080828
		WALLACE ALVES DOS SANTOS - MG079700
		JULIANA LIMA PEREIRA - MG086546
		MARCELO DAVID PEREIRA DE SOUZA - MG112950
		ANA LUIZA OLIVEIRA DA SILVA - MG192487
		JÉSSICA AGUIAR PORTO - BA063808
		CYNTHIA MARIA TAVARES DA FONSECA LIMA - BA012589

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO POR INICIATIVA DOS ADQUIRENTES. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N.º 284 DO STF, POR ANALOGIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL. SÚMULA N.º 568 DO STJ. DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. SÚMULA N.º 543 DO STJ. DANO MORAL. INADIMPLEMENTO DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES. DESCABIMENTO. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS E AFASTAMENTO DA MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO NCPC. NOVA INCURSÃO NAS PROVAS DOS AUTOS. SÚMULA N.º 7 DO STJ. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS PELO NÃO PROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. ART. 85, § 11, DO NCPC. INADMISSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o

Documento eletrônico VDA38444542 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/09/2023 10:23:17
Código de Controle do Documento: 35f949c0-1a76-4d5c-b68f-f5efc10600cb

julgador (arts. 489 e 1.022 do NCPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

2. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n.º 1.551.956/SP, sob a sistemática dos repetitivos, firmou o entendimento de que a pretensão de devolução da comissão de corretagem e da Taxa SATI prescreve em 3 (três) anos, a contar do pagamento dos respectivos valores. Incidência da Súmula n.º 568 do STJ.

3. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n.º 1.723.519/SP, concluiu pela possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, nos termos do que dispõe a Súmula n.º 543 do STJ, mesmo em contratos firmados antes da vigência da Lei n.º 13.786/2018, como no caso.

4. Na ocasião foi destacado que, em casos tais, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% dos valores pagos, reputando referido índice como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

5. Ante o reconhecimento pelo Tribunal estadual, de que a iniciativa do desfazimento do contrato partiu dos adquirentes, não há que se falar em indenização por danos morais.

6. O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência firme no sentido de não se admitir, em recurso especial, a aferição do quantitativo em que autor e réu saíram vencidos na demanda ou a verificação de sucumbência mínima ou recíproca para efeito de fixação de honorários advocatícios. Tais questões não prescindem do revolvimento de matéria fático-probatória, atraindo a incidência à hipótese da Súmula n.º 7 do STJ.

7. Para se chegar a conclusão diversa da que chegou o Tribunal local - a fim de afastar a multa imposta no julgamento dos embargos de declaração, que foram considerados protelatórios -, seria inevitável o revolvimento do arcabouço fático-probatório, procedimento sabidamente inviável na instância especial por incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

8. A interposição de agravo interno não inaugura instância, razão pela qual se mostra indevida a majoração dos honorários advocatícios prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015.

9. Agravo interno não provido.

Documento eletrônico VDA38444542 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/09/2023 10:23:17
Código de Controle do Documento: 35f949c0-1a76-4d5c-b68f-f5efc10600cb

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 Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 18 de setembro de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA38444542 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/09/2023 10:23:17
Código de Controle do Documento: 35f949c0-1a76-4d5c-b68f-f5efc10600cb

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2227081 - MG (2022/0320824-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JANAINA DE ALVARENGA SILVA CARVALHO
AGRAVANTE	:	JULIANO AGNUS DE SOUZA CARVALHO
ADVOGADOS	:	ERICK NILSON SOUTO - MG098084
		RITA DE CÁSSIA COSTA SOUTO - MG079187
AGRAVADO	:	THUBAN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
ADVOGADOS	:	MARCOS MELLO FERREIRA PINTO - MG080828
		WALLACE ALVES DOS SANTOS - MG079700
		JULIANA LIMA PEREIRA - MG086546
		MARCELO DAVID PEREIRA DE SOUZA - MG112950
		ANA LUIZA OLIVEIRA DA SILVA - MG192487
		JÉSSICA AGUIAR PORTO - BA063808
		CYNTHIA MARIA TAVARES DA FONSECA LIMA - BA012589

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO POR INICIATIVA DOS ADQUIRENTES. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N.º 284 DO STF, POR ANALOGIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL. SÚMULA N.º 568 DO STJ. DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. SÚMULA N.º 543 DO STJ. DANO MORAL. INADIMPLEMENTO DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES. DESCABIMENTO. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS E AFASTAMENTO DA MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO NCPC. NOVA INCURSÃO NAS PROVAS DOS AUTOS. SÚMULA N.º 7 DO STJ. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS PELO NÃO PROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. ART. 85, § 11, DO NCPC. INADMISSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o

Documento eletrônico VDA38319621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/09/2023 10:46:08
Código de Controle do Documento: e4211f58-e39a-4b7d-ac11-217047fa3085

julgador (arts. 489 e 1.022 do NCPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

2. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n.º 1.551.956/SP, sob a sistemática dos repetitivos, firmou o entendimento de que a pretensão de devolução da comissão de corretagem e da Taxa SATI prescreve em 3 (três) anos, a contar do pagamento dos respectivos valores. Incidência da Súmula n.º 568 do STJ.

3. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n.º 1.723.519/SP, concluiu pela possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, nos termos do que dispõe a Súmula n.º 543 do STJ, mesmo em contratos firmados antes da vigência da Lei n.º 13.786/2018, como no caso.

4. Na ocasião foi destacado que, em casos tais, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% dos valores pagos, reputando referido índice como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

5. Ante o reconhecimento pelo Tribunal estadual, de que a iniciativa do desfazimento do contrato partiu dos adquirentes, não há que se falar em indenização por danos morais.

6. O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência firme no sentido de não se admitir, em recurso especial, a aferição do quantitativo em que autor e réu saíram vencidos na demanda ou a verificação de sucumbência mínima ou recíproca para efeito de fixação de honorários advocatícios. Tais questões não prescindem do revolvimento de matéria fático-probatória, atraindo a incidência à hipótese da Súmula n.º 7 do STJ.

7. Para se chegar a conclusão diversa da que chegou o Tribunal local - a fim de afastar a multa imposta no julgamento dos embargos de declaração, que foram considerados protelatórios -, seria inevitável o revolvimento do arcabouço fático-probatório, procedimento sabidamente inviável na instância especial por incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

8. A interposição de agravo interno não inaugura instância, razão pela qual se mostra indevida a majoração dos honorários advocatícios prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015.

9. Agravo interno não provido.

Documento eletrônico VDA38319621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/09/2023 10:46:08
Código de Controle do Documento: e4211f58-e39a-4b7d-ac11-217047fa3085

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JULIANO AGNUS DE SOUZA CARVALHO e JANAINA DE ALVARENGA SILVA CARVALHO (JULIANO e outra) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

> *CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO POR INICIATIVA DOS ADQUIRENTES. (1) VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO NCPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N.º 284 DO STF, POR ANALOGIA. (2) COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL. SÚMULA N.º 568 DO STJ. (3) DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. SÚMULA N.º 543 DO STJ. (4) DANO MORAL. INADIMPLEMENTO DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES. DESCABIMENTO. (5) E (6) REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS E AFASTAMENTO DA MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO NCPC. NOVA INCURSÃO NAS PROVAS DOS AUTOS. SÚMULA N.º 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.*

Nas razões do presente inconformismo, alegaram **(1)** ausência de fundamentação e omissão do acórdão recorrido acerca das questões suscitadas em embargos de declaração; **(2)** a incidência do prazo prescricional decenal para a cobrança da comissão de corretagem; **(3)** a necessidade da restituição integral dos valores pagos; **(4)** o cabimento da indenização por danos morais em virtude do descumprimento da decisão judicial que deferiu liminar am antecipação de tutela; **(5)** a necessidade de redistribuição dos ônus sucumbenciais, tendo em vista a sucumbência mínima os ora recorrentes; e **(6)** a ausência de intuito protelatório na oposição dos embargos de declaração.

Foi apresentada contraminuta requerendo a majoração da verba honorária (e-STJ, fls. 1.354/1.368).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões adotadas pela decisão recorrida.

Trata-se de ação de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel (sala comercial) cumulada com devolução de valores e indenização por danos morais ajuizada por JULIANO e outra contra THUBAN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

Documento eletrônico VDA38319621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/09/2023 10:46:08
Código de Controle do Documento: e4211f58-e39a-4b7d-ac11-217047fa3085

LTDA. (THUBAN), cuja sentença de parcial procedência do pedido autoral foi reformada, no julgamento das apelações interpostas pelas partes, apenas para afastar a condenação a título de danos morais, e autorizar a retenção de 25% dos valores pagos.

(1) Da violação dos arts. 489 e 1.022, II, do NCPC

Nas razões do recurso especial, JULIANO e outra sustentaram, preliminarmente, ausência de fundamentação e omisão do aresto recorrido acerca das questões suscitadas em embargos de declaração.

Verifica-se que, apesar de apontar a negativa de prestação jurisdicional, os insurgentes não indicaram, precisamente, quais seriam os vícios perpetrados pela Corte estadual, ou seja, não especificaram os pontos omissos ou contraditórios do aresto combatido, limitando-se a afirmar, genericamente, que o Tribunal local não teria apreciado os pontos invocados nas razões do seu apelo.

Sendo assim, inviável a análise de violação aos referidos dispositivos processuais, pois a veiculação do inconformismo de forma genérica, sem a especificação dos pontos reputados omissos, obscuros ou contraditórios no julgamento do aresto combatido, inviabiliza a compreensão da controvérsia, atraindo, no particular, a incidência da Súmula n.º 284 do STF, por analogia.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. NÃO DEMONSTRADA. OCORRÊNCIA. DIREITO DE REGRESSO. VERIFICAÇÃO. INVIABILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS LEGAIS. ENUNCIADO 284 DA SÚMULA. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. CARÁTER PROTELATÓRIO. INEXISTÊNCIA. AFASTAMENTO. PARCIAL PROVIMENTO.*
> ***1. O agravante limitou-se a mencionar, genericamente, que houve omissão sem, contudo, esclarecer os pontos sobre os quais o Tribunal de origem foi omisso, atraindo o óbice do enunciado 284 da Súmula do STF**.*
> *2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).*
> *3. Não houve indicação dos dispositivos legais que teriam sido interpretados de forma divergente, o que faz incidir, no ponto, o enunciado 284 da Súmula do STF.*
> *4. Não identificado o caráter protelatório dos embargos de declaração ou o abuso da recorrente pela sua oposição, impõe-se o afastamento da multa processual, nos termos do enunciado 98 da Súmula do STJ.*
> *5. Agravo interno parcialmente provido.*
> (AgInt no AREsp n. 1.493.638/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado aos 11/5/2020, DJe de 18/5/2020 - sem destaque no original.)

Documento eletrônico VDA38319621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/09/2023 10:46:08
Código de Controle do Documento: e4211f58-e39a-4b7d-ac11-217047fa3085

(2) Prescrição

No que se refere à pretensão de restituição do valor cobrado a título de comissão de corretagem, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais aplicou ao caso o prazo prescricional trienal aduzindo o seguinte:

> *Em relação à pretensão dos autores/1ºs apelantes de restituição do valor pago à corretora imobiliária intermediadora do negócio jurídico, essa pretensão não pode ser acolhida, porque atingida pela prescrição. Ora, o prazo prescricional para pretensão assim é trienal (CC, art. 206, § 3º, IV):*
>
> > *Art. 206. Prescreve:*
> > *(...) § 3º Em três anos:*
> > *(...) IV - a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa;*
>
> *[...]*
> *No caso, esse prazo prescricional trienal se consumou, pois os pagamentos feitos pelos autores à corretora imobiliária se deram em março e abril de 2013, sendo que a demanda foi ajuizada apenas em maio de 2016. Sequer é possível dizer que ocorreu a interrupção dessa prescrição em março de 2016, quando realizada reunião entre as partes para possível distrato, já que, segundo os próprios autores, nessa reunião eles pleitearam foi somente a rescisão do contrato.*
> *Além disso, diferentemente do que alegam os autores em seu recurso (2º apelo), essas taxas não foram pagas como simples sinal do contrato. Ora, na própria petição inicial, a pretensão dos autores de restituição desses pagamentos foi deduzida como restituição de comissão de corretagem e, sendo assim, essa pretensão foi mesmo atingida pela prescrição* (e-STJ, fls. 941/942).

Sobre o tema, a Segunda Seção desta Corte, inclusive no julgamento de recurso especial repetitivo, se manifestou no sentido de que a pretensão de devolução da comissão de corretagem e da Taxa SATI prescreve em 3 (três) anos, a contar do pagamento dos respectivos valores.

Anote-se:

> *RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA PRETENSÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.*
> *1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC).*
> *1.2. Aplicação do precedente da Segunda Seção no julgamento do Recurso Especial n. 1.360.969/RS, concluído na sessão de 10/08/2016, versando acerca de situação análoga.*

Documento eletrônico VDA38319621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/09/2023 10:46:08
Código de Controle do Documento: e4211f58-e39a-4b7d-ac11-217047fa3085

> *2. CASO CONCRETO: 2.1. Reconhecimento do implemento da prescrição trienal, tendo sido a demanda proposta mais de três anos depois da celebração do contrato.*
> *2.2. Prejudicadas as demais alegações constantes do recurso especial.*
> *3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*
> (REsp n. 1.551.956/SP, relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Segunda Seção, julgado aos 24/8/2016, DJe de 6/9/2016.)

Incide, à hipótese, o comando da Súmula n.º 568 do STJ.

(3) Da restituição dos valores pagos

Alegaram os recorrentes, outrossim, que fazem jus à restituição integral dos valores que foram pagos à promitente vendedora, tendo a questão recebido do TJMG a seguinte solução:

> *Como não há dúvida de que quem deu causa à rescisão contratual foram os autores/promissários compradores, o promitente vendedor pode reter, parcialmente, as prestações por ele pagas, com a finalidade de indenizar o promitente vendedor pelos prejuízos suportados em razão da rescisão contratual imotivada, como, por exemplo, despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e eventual pagamento de tributos e taxas do imóvel.*
> *Essa retenção deve ser de 25% dos valores a serem devolvidos (cláusula 8.2), percentual que condiz com aquele adotado pela jurisprudência como adequado para indenizar o construtor pelas despesas gerais do contrato e para desestimular o seu rompimento* (e-STJ, fls. 936/937).

Com efeito, no julgamento do REsp n.º 1.723.519/SP pela Segunda Seção desta Corte, ao ressaltar a possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, nos termos do que dispõe a Súmula n.º 543 do STJ, o órgão colegiado também destacou que, nessas hipóteses, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% dos valores pagos, reputando referido índice como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

A propósito, veja-se a ementa do 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. DEVOLUÇÃO 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*

Documento eletrônico VDA38319621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/09/2023 10:46:08
Código de Controle do Documento: e4211f58-e39a-4b7d-ac11-217047fa3085

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.

(REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado aos 28/8/2019, DJe de 2/10/2019 - sem destaque no original

Na espécie, tendo sido fixado pelas instâncias ordinárias o valor de retenção em 25% das parcelas pagas, ou seja, em consonância com o parâmetro estabelecido neste Sodalício para casos tais, deve ser prestigiado o acórdão recorrido.

(4) Do dano moral

Com relação ao tema, a eg. Terceira Turma desta Corte, no julgamento do REsp n.º 1.642.314/SE, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe de 22/3/2017, firmou as seguintes premissas:

a) o dano moral pode ser definido como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade (Precedente: REsp 1426710/RS, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe 9/11/2016);

b) os simples dissabores ou aborrecimentos da vida cotidiana não ensejam abalo moral, conforme se vê dos seguintes precedentes: REsp 202.564/RJ , Quarta

Documento eletrônico VDA38319621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/09/2023 10:46:08
Código de Controle do Documento: e4211f58-e39a-4b7d-ac11-217047fa3085

Turma, julgado em 2/8/2001, DJ 1º/10/2001; e, REsp 1.426.710/RS, Terceira Turma, j. 25/10/2016, DJe 8/11/2016); e

c) muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas da caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes: REsp 1637627/RJ, Rel. Ministra j. 6/12/2016, DJe 14/12/2016; REsp 1.633.274/SP; j. 8/11/2016, DJe 11/11/2016; AgRg no AResp 809.935/RS, DJe 11/03/2016; e, REsp 1.551.968/SP, Segunda Seção, DJe 6/9/2016.

Na hipótese vertente, a condenação a esse título foi afastada pela Corte local, ao fundamento de que "o exercício regular de direito afasta esse tipo de responsabilidade, que pressupõe a prática de um ato ilícito, algo que não ocorreu no caso" (e-STJ, fl. 936), tendo em vista que a iniciativa para o desfazimento do contrato partiu dos adquirentes, ora recorrentes.

Irretocável, no ponto, a conclusão do aresto combatido.

(5) Da redistribuição dos ônus sucumbenciais

Por sua vez, afirmaram a necessidade da redistribuição dos ônus sucumbenciais, tendo em vista que foram sucumbentes em parte mínima dos pedidos, tendo a questão recebido no Tribunal de origem a seguinte solução:

> *Ora, os pedidos feitos na inicial pelos embargantes foram para que fosse declarada a rescisão do contrato firmado entre partes, com restituição da totalidade das parcelas contratuais pagas; para que a ré/embargada devolvesse em dobro o valor pago pelos embargantes a título de comissão de corretagem; e para que fosse ela condenada ao pagamento de danos morais. Desses pedidos, foi julgado procedente somente o de rescisão do contrato, mesmo assim com devolução de apenas 75% do valor das parcelas pagas pelos embargantes.*
> *Com efeito, se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido no processo, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas (CPC, art. 86). Desse modo, a distribuição dos ônus da sucumbência, feita em 75% para os autores/embargante e 25% para a ré/embargada, foi adequada ao resultado do julgamento da demanda* (e-STJ, fls. 989/990).

Com efeito, é inviável a revisão acerca da proporção de sucumbência cabível aos litigantes.

Nos termos a jurisprudência desta Corte, a apreciação do quantitativo em que o autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, esbarra no óbice da incidência da Súmula nº 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA38319621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/09/2023 10:46:08
Código de Controle do Documento: e4211f58-e39a-4b7d-ac11-217047fa3085

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE COBERTURA. TRATAMENTO MÉDICO. CLÁUSULA CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO. DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CONTEXTO FÁTICO. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.*
> *1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*
> *2. Na hipótese, rever a conclusão firmada pelo tribunal de origem acerca da falta de demonstração da ocorrência de abalo moral passível de indenização demandaria a análise de fatos e provas dos autos, procedimento inviável em recurso especial em virtude do disposto na Súmula nº 7/STJ.*
> *3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de não ser possível a revisão do quantitativo em que autor e ré decaíram do pedido, para fins de aferir a sucumbência recíproca ou mínima, por implicar reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado pela Súmula nº 7/STJ.*
> *4. Agravo interno não provido.*
> (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.915.778/SP, relator Ministro Ricardo VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado aos 13/12/2021, DJe de 16/12/2021.)

(6) Da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do NCPC

Quanto ao tema relativo à multa que foi aplicada no julgamento dos embargos de declaração, o Tribunal mineiro assim se pronunciou:

> *Assim, pelo que se vê, o recurso interposto pela parte embargante traz em seu conteúdo é uma nítida pretensão de rediscussão do mérito de uma decisão proferida, pelo que ele não é admissível, segundo lei.*
> *[...]*
> *De mais a mais, como se sabe, não existe irregularidade em decisão, se nela não há o enfrentamento de todos os argumentos trazidos pela parte. Ora, o que o magistrado não pode em seu decidir é deixar de analisar aquilo que possa desfazer sua conclusão:*
> *[...]*
> *Resumindo, não existe erro material, omissão, contradição ou obscuridade para correções no acórdão embargado.*
> *Nessa linha, diante da inexistência de vícios no acórdão proferido nos primeiros declaratórios opostos pelos embargantes, tem- se que estes embargos de declaração foram interpostos com o único propósito de rediscutir matéria já decidida por esta Câmara Cível no julgamento dos primeiros embargos de declaração dos embargantes, o que evidencia o seu nítido caráter protelatório* (e-STJ, fls. 1.025/1.026).

Desse modo, para se chegar à conclusão diversa da que chegou o Tribunal estadual, seria inevitável o revolvimento do arcabouço fático-probatório, procedimento sabidamente inviável na instância especial por incidir o óbice da referida Súmula n.º 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA38319621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/09/2023 10:46:08
Código de Controle do Documento: e4211f58-e39a-4b7d-ac11-217047fa3085

Nesse sentido, veja-se o seguinte julgado:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CAUTELAR INOMINADA INCIDENTAL. LIMINAR. CONFIRMADA POR SENTENÇA. CERCEAMENTO DE DEFESA. AFASTADO. ADMINISTRADOR PROVISÓRIO. NOMEAÇÃO. REVISÃO. MATÉRIA FÁTICA. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA Nº 283/STF. EMBARGOS PROTELATÓRIOS. APLICAÇÃO DE MULTA. REEXAME DOS FATOS. SÚMULA Nº 7/STJ. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. POSSIBILIDADE. ART. 85, § 2º, DO CPC/2015.*
> *[...]*
> *4. Na hipótese, a análise do artigo 1.026, § 2º, do CPC/2015, que trata da multa por interposição de embargos de declaração protelatórios, demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável em recurso especial, sob pena de violação da Súmula nº 7/STJ.*
> *5. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AREsp n. 1.518.169/MG, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado aos 30/3/2020, DJe de 7/4/2020.)

Majoração dos honorários sucumbenciais

Conforme decidido pela Segunda Seção desta Corte Superior, a majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais de que trata o art. 85, § 11, do NCPC não tem cabimento em agravo interno.

Confira-se:

> *PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS PELO NÃO PROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. § 11 DO ART. 85 DO CPC. IMPOSSIBILIDADE. NÃO OCORRÊNCIA DE OMISSÃO. RECURSO REJEITADO.*
> *1. Não é possível a majoração dos honorários recursais em decorrência mera e simplesmente do não provimento ou do não conhecimento do agravo interno, em virtude da sucumbência recursal (art. 85, § 11, do CPC/15). Precedentes. (EDcl no AgInt nos EDv nos EAREsp 1.210.915/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, DJe 2/12/2019) EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO. PEDIDO DE ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA.*
> *2. A jurisprudência do STJ orienta que a interposição de agravo interno não inaugura instância, razão pela qual se mostra indevida a majoração dos honorários advocatícios prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015.*
> *3. Embargos de declaração rejeitados.*
> (EDcl no AgInt nos EAREsp n. 1.067.660/MG, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado aos 16/10/2018, DJe de 25/10/2018.)

Assim, afigura-se incabível, no caso, a majoração dos honorários recursais em decorrência do não provimento do agravo interno de JULIANO e outra.

Documento eletrônico VDA38319621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/09/2023 10:46:08
Código de Controle do Documento: e4211f58-e39a-4b7d-ac11-217047fa3085

Desse modo, 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 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.

Documento eletrônico VDA38319621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/09/2023 10:46:08
Código de Controle do Documento: e4211f58-e39a-4b7d-ac11-217047fa3085

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.227.081 / MG

Número Registro: 2022/0320824-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000170425839001 10000170425839002 10000170425839003 10000170425839004 10000170425839005 10000170425839006 10000170425839007 10000170425839008 10000170425839009 20170000461570 20490437620178260000 5065616632016 50656166320168130024

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

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	JANAINA DE ALVARENGA SILVA CARVALHO
AGRAVANTE	:	JULIANO AGNUS DE SOUZA CARVALHO
ADVOGADOS	:	ERICK NILSON SOUTO - MG098084
		RITA DE CÁSSIA COSTA SOUTO - MG079187
AGRAVADO	:	THUBAN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
ADVOGADOS	:	MARCOS MELLO FERREIRA PINTO - MG080828
		WALLACE ALVES DOS SANTOS - MG079700
		JULIANA LIMA PEREIRA - MG086546
		MARCELO DAVID PEREIRA DE SOUZA - MG112950
		ANA LUIZA OLIVEIRA DA SILVA - MG192487
		JÉSSICA AGUIAR PORTO - BA063808
		CYNTHIA MARIA TAVARES DA FONSECA LIMA - BA012589

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	JANAINA DE ALVARENGA SILVA CARVALHO
AGRAVANTE	:	JULIANO AGNUS DE SOUZA CARVALHO
ADVOGADOS	:	ERICK NILSON SOUTO - MG098084
		RITA DE CÁSSIA COSTA SOUTO - MG079187

Documento eletrônico VDA38435812 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 19/09/2023 00:14:32
Código de Controle do Documento: 27378821-95b1-4a4e-bf47-1ca49991883f

AGRAVADO	:	THUBAN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
ADVOGADOS	:	MARCOS MELLO FERREIRA PINTO - MG080828
		WALLACE ALVES DOS SANTOS - MG079700
		JULIANA LIMA PEREIRA - MG086546
		MARCELO DAVID PEREIRA DE SOUZA - MG112950
		ANA LUIZA OLIVEIRA DA SILVA - MG192487
		JÉSSICA AGUIAR PORTO - BA063808
		CYNTHIA MARIA TAVARES DA FONSECA LIMA - BA012589

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, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 19 de setembro de 2023

Documento eletrônico VDA38435812 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 19/09/2023 00:14:32
Código de Controle do Documento: 27378821-95b1-4a4e-bf47-1ca49991883f