



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2361506 - ES
(2023/0154580-3)**

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : ELIANA NAZARETH DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : IZAIAS CORRÊA BARBOZA JUNIOR - ES009223
MAYSA ALOQUIO BAYERL - ES027687
AGRAVADO : EMPREENDIMENTO UPPER HILL LTDA
AGRAVADO : PROENG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
CECILIA MASSARIOL LINDOSO - ES019877
MARIANA LOUREIRO PROVEDEL - ES024701

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO RECORRIDA. AUSÊNCIA DE CONTRADIÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DA PROMITENTE COMPRADORA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA IDÔNEA PARA REDUÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REFORMA DO ACÓRDÃO ESTADUAL QUE SE IMPÕE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A contradição que autoriza o manejo dos embargos de declaração é a interna, em que se constata uma inadequação lógica entre a fundamentação posta e a conclusão adotada na própria decisão, não sendo capaz de ensejar a oposição dos aclaratórios eventual contradição entre a conclusão adotada e as provas constantes nos autos.
2. Esta Corte de Uniformização possui entendimento consolidado no sentido de que, na rescisão de promessa de compra e venda de imóvel firmada antes da Lei n. 13.786/2018, por desistência imotivada do promitente comprador, o percentual de retenção a prevalecer é o de 25% (vinte e cinco por cento) sobre os valores pagos, a não ser que haja particularidade a justificar a redução do referido parâmetro.
3. Na espécie, não houve motivação idônea a justificar o arbitramento, pelas instâncias ordinárias, do percentual de retenção em 10% (dez por cento) sobre os valores pagos, razão pela qual era mesmo necessária a reforma do aresto estadual.
4. Agravo interno desprovido.

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 24/10/2023 a 30/10/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas

Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 30 de outubro de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2361506 - ES
(2023/0154580-3)**

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : ELIANA NAZARETH DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : IZAIAS CORRÊA BARBOZA JUNIOR - ES009223
MAYSA ALOQUIO BAYERL - ES027687
AGRAVADO : EMPREENDIMENTO UPPER HILL LTDA
AGRAVADO : PROENG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
CECILIA MASSARIOL LINDOSO - ES019877
MARIANA LOUREIRO PROVEDEL - ES024701

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO RECORRIDA. AUSÊNCIA DE CONTRADIÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DA PROMITENTE COMPRADORA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA IDÔNEA PARA REDUÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REFORMA DO ACÓRDÃO ESTADUAL QUE SE IMPÕE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A contradição que autoriza o manejo dos embargos de declaração é a interna, em que se constata uma inadequação lógica entre a fundamentação posta e a conclusão adotada na própria decisão, não sendo capaz de ensejar a oposição dos aclaratórios eventual contradição entre a conclusão adotada e as provas constantes nos autos.
2. Esta Corte de Uniformização possui entendimento consolidado no sentido de que, na rescisão de promessa de compra e venda de imóvel firmada antes da Lei n. 13.786/2018, por desistência imotivada do promitente comprador, o percentual de retenção a prevalecer é o de 25% (vinte e cinco por cento) sobre os valores pagos, a não ser que haja particularidade a justificar a redução do referido parâmetro.
3. Na espécie, não houve motivação idônea a justificar o arbitramento, pelas instâncias ordinárias, do percentual de retenção em 10% (dez por cento) sobre os valores pagos, razão pela qual era mesmo necessária a reforma do aresto estadual.
4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Eliana Nazareth de Oliveira contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 519):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA

DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DA PROMITENTE COMPRADORA. 1. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM DISSONÂNCIA À ATUAL ORIENTAÇÃO DO STJ. 2. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DE CADA DESEMBOLSO. ACÓRDÃO ESTADUAL EM HARMONIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CASA. SÚMULA 83/STJ. 3. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões, alega ser possível o manejo dos embargos declaratórios na hipótese de contradição entre a fundamentação e a prova dos autos.

Entende haver peculiaridades nos autos que autorizariam a redução do percentual a ser retido pela promitente vendedora, consistentes: (i) na previsão contratual apenas do percentual mínimo a ser retido; e (ii) na falta de comprovação de gastos e despesas que justificassem a retenção em patamar maior.

Impugnação às fls. 573-578 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão.

Conforme consignado na decisão agravada, a contradição que autoriza o manejo dos embargos de declaração é a interna, em que se constata uma inadequação lógica entre a fundamentação posta e a conclusão adotada na própria decisão, não sendo capaz de ensejar a oposição dos aclaratórios eventual contradição entre a conclusão adotada e as provas constantes nos autos.

A título exemplificativo:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRADIÇÃO. INOCORRÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE CONTRADIÇÃO INTERNA. CONTRADIÇÃO COM PRECEDENTES QUE NÃO JUSTIFICA A OPOSIÇÃO DE EMBARGOS. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. QUESTÃO EXPRESSAMENTE DECIDIDA. OMISSÃO SOBRE PARTILHA DE BENS. INOVAÇÃO RECURSAL INADMISSÍVEL. QUESTÃO ESTRANHA AO OBJETO RECURSAL. IMPRESTABILIDADE DE PROVAS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE VÍCIO QUE JUSTIFICARIA O EXAME. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO DE FUNDAMENTAÇÃO VINCULADA.

1) A contradição que justifica a oposição de embargos de declaração é a interna, decorrente de proposições inconciliáveis entre si, mas não entre o acórdão embargado e a lei, doutrina, jurisprudência, o fato ou a prova.

(...)

5) Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no REsp n. 1.974.218/AL, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. TRANSPORTE PÚBLICO. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CÓDIGO FUX. A CONTRADIÇÃO QUE AUTORIZA O MANEJO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO É APENAS AQUELA INTERNA, ENTRE AS PREMISSAS E CONCLUSÕES DO PRÓPRIO ACÓRDÃO, E NÃO A CONTRADIÇÃO COM ELEMENTOS DE PROVA DOS AUTOS. A CORTE DE ORIGEM EXPRESSAMENTE CONSTATOU O CUMPRIMENTO DOS TERMOS DO CONTRATO DE CONCESSÃO. OMISSÃO INEXISTENTE. AGRAVO INTERNO DO MP/RJ A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(...)

3. Como tem reiteradamente advertido a jurisprudência desta Corte Superior, a contradição que autoriza o manejo dos Embargos de Declaração é apenas aquela interna, referente às premissas e conclusões do próprio acórdão, e não a contradição com a prova dos autos. Julgados: EDcl no REsp. 1.358.338/SP, Rel. Min. ASSUSETE MAGALHÃES, DJe 3.9.2018; EDcl no REsp. 1.537.597/MA, Rel. Min. NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, DJe 14.3.2016.

4. Agravo Interno do MP/RJ a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.564.727/RJ, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, julgado em 16/11/2020, DJe de 19/11/2020.)

No mais, é certo que esta Corte de Uniformização possui entendimento consolidado no sentido de que, na rescisão de promessa de compra e venda de imóvel firmada antes da Lei n. 13.786/2018, por desistência imotivada do promitente comprador, o percentual de retenção a prevalecer é o de 25% (vinte e cinco por cento) sobre os valores pagos, a não ser que haja particularidade a justificar a redução do referido parâmetro.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. REVISÃO. POSSIBILIDADE. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO-COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO-COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

(...)

2. 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.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.995.172/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 8/9/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DECISÃO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. SÚMULA Nº 565/STJ. ALTERAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 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. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que, nos casos de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel por desistência imotivada pelo comprador realizada antes da Lei nº 13.786/2018, deve prevalecer a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos como forma de compensação dos custos administrativos do empreendimento. Havendo peculiaridade que justifique, esse percentual pode ser reduzido.

(...)

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.017.242/ES, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 24/10/2022.)

Dessa forma, não tendo sido pactuado entre as partes um valor inferior, deve ser retido o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do montante pago pelo promitente comprador, a não ser que seja demonstrada eventual abusividade, mediante indicação de peculiaridade que enseje a sua redução.

Na espécie, contudo, não houve motivação idônea a justificar o arbitramento, pelas instâncias ordinárias, do percentual de retenção em 10% (dez por cento) sobre os valores pagos, razão pela qual era mesmo necessária a reforma do aresto estadual nesse ponto.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.361.506 / ES

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0154580-3

Número de Origem:

00187474420158080011 187474420158080011

Sessão Virtual de 24/10/2023 a 30/10/2023

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EMPREENDIMENTO UPPER HILL LTDA

AGRAVANTE : PROENG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875

LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722

LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793

CECILIA MASSARIOL LINDOSO - ES019877

MARIANA LOUREIRO PROVEDEL - ES024701

AGRAVADO : ELIANA NAZARETH DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : IZAIAS CORRÊA BARBOZA JUNIOR - ES009223

MAYSA ALOQUIO BAYERL - ES027687

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ELIANA NAZARETH DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : IZAIAS CORRÊA BARBOZA JUNIOR - ES009223

MAYSA ALOQUIO BAYERL - ES027687

AGRAVADO : EMPREENDIMENTO UPPER HILL LTDA

AGRAVADO : PROENG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875

LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722

LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
CECILIA MASSARIOL LINDOSO - ES019877
MARIANA LOUREIRO PROVEDEL - ES024701

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 24/10/2023 a 30/10/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 31 de outubro de 2023