



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2073412 - SP (2023/0160572-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : SETPAR CEDRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137
RECORRIDO : JOAO GUILHERME RIGHETI GOMES
ADVOGADO : GUSTAVO ODONE GONÇALES - SP227465

EMENTA

CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESFAZIMENTO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. PACTO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018, QUE INCLUÍU O ART. 32-A NA LEI Nº 6.766/79. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. DIREITO DE RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL QUE, NO CASO ESPECÍFICO, SE MOSTRA ABUSIVA. AFRONTA ÀS NORMAS DO CÓDIGO CIVIL E CONSUMEIRISTAS. ACÓRDÃO PROFERIDO PELO TRIBUNAL ESTADUAL QUE ADOTOU SOLUÇÃO RAZOÁVEL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional ou omissão quando todos os pontos essenciais foram fundamentadamente julgados, ainda que de forma contrária aos interesses da parte.
2. É possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, como no caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta.
3. O dissídio jurisprudencial não pode ser conhecido porque não realizado o necessário cotejo analítico entre os julgados trazidos a confronto.
4. Recurso especial conhecido em parte e não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 03 de outubro de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2073412 - SP (2023/0160572-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : SETPAR CEDRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137
RECORRIDO : JOAO GUILHERME RIGHETI GOMES
ADVOGADO : GUSTAVO ODONE GONÇALES - SP227465

EMENTA

CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESFAZIMENTO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. PACTO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018, QUE INCLUÍU O ART. 32-A NA LEI Nº 6.766/79. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. DIREITO DE RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL QUE, NO CASO ESPECÍFICO, SE MOSTRA ABUSIVA. AFRONTA ÀS NORMAS DO CÓDIGO CIVIL E CONSUMEIRISTAS. ACÓRDÃO PROFERIDO PELO TRIBUNAL ESTADUAL QUE ADOTOU SOLUÇÃO RAZOÁVEL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional ou omissão quando todos os pontos essenciais foram fundamentadamente julgados, ainda que de forma contrária aos interesses da parte.
2. É possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, como no caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta.
3. O dissídio jurisprudencial não pode ser conhecido porque não realizado o necessário cotejo analítico entre os julgados trazidos a confronto.
4. Recurso especial conhecido em parte e não provido.

RELATÓRIO

JOÃO GUILHERME RIGHETI GOMES (JOÃO) ajuizou ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantia paga contra SETPAR CEDRAL EMPREENDDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (SETPAR) pretendendo o desfazimento do Compromisso Particular de Venda e Compra de Imóvel Urbano celebrado entre eles, aos 26/3/2019, referente ao imóvel do empreendimento denominado “Jardim São Paulo”, lote 32, na quadra E, no município de Cedral – SP.

Aduziu que o preço ajustado pelo imóvel foi de R\$ 118.069,60, que seriam pagos em uma entrada de R\$ 2.821,00 e o restante em 180 parcelas de R\$ 643,27, devidamente corrigidos.

Informou que após ter adimplido R\$ 16.888.89 do valor total, diante da grave crise financeira que assola o país, não possuir mais interesse em manter o negócio celebrado, razão pela qual faz jus ao desfazimento do pactuado com a devolução de 90% do valor pago.

Em primeira instância, o pedido foi julgado procedente para reconhecer a rescisão do contrato firmado entre as partes, determinando a restituição do correspondente a 90% das parcelas já pagas, devidamente corrigido de cada desembolso e acrescidos de juros de mora a partir do trânsito em julgado, autorizado o desconto de 10% em prol de SETPAR, além da dedução de eventuais pendências relativas a impostos, taxas e despesas condominiais pendentes até a retomada da posse. Diante da sucumbência, SETPAR foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 12% sobre o valor devido (e-STJ, fls. 94/99).

A apelação interposta interposta pela SETPAR não foi provida pelo Tribunal estadual nos termos do acórdão de relatoria do Desembargador LUIZ EURICO, assim ementado:

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR CULPA DO COMPRADOR - CLÁUSULA ABUSIVA QUANTO À RETENÇÃO DE VALORES - RETENÇÃO DE 10% DO VALOR PAGO QUE PERFAZ QUANTIA SUFICIENTE A COMPENSAR OS CUSTOS OPERACIONAIS ORIUNDOS DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO NO CASO CONCRETO - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO (e-STJ, fls. 142/146)

Inconformada SETPAR manejou o presente recurso especial com fundamento no art. 105, III, a e c, da CF, alegando a violação dos arts. 1.022 do CPC

e 32-A, V, da Lei 13.786/2018, ao sustentar que **(1)** os autos devem retornar ao Tribunal estadual para que lá seja enfrentada a tese de que não foi analisado o exercício regular de seu direito de reter quantia maior; **(2)** de acordo com a legislação atual, o distrato do compromisso de compra e venda prevê uma retenção de 10% sobre o valor do contrato, além dos valores pagos a título de corretagem e tributos, e não de 10% sobre as prestações pagas; e **(3)** demonstrou o dissídio jurisprudencial.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ, fl. 167).

É o relatório.

DECIDO.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

(1) Da ausência de violação do art. 1.022, do NCPC

Nas razões do seu recurso, SETPAR alegou a violação do art. 1.022, do NCPC em virtude de não ter sido analisada sua tese de existência de exercício regular de seu direito de reter quantia maior.

Contudo, verifica-se que o Tribunal estadual se pronunciou sobre o tema consignando que a retenção nos moldes em que pretendida por SETPAR afrontaria as leis consumeristas, confira-se:

Contudo, no caso específico dos autos, em que o lote foi negociado pelo valor de R\$118.069,60 e o autor pagou apenas R\$16.888,89, a retenção no percentual de 10% do valor atualizado do contrato representa perda total das parcelas pagas, o que afronta as leis consumeristas (e-STJ, fl. 144).

Assim, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 do NCPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente, visando rediscutir matéria que já foi analisada.

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

(2) Da retenção de 10% sobre o valor do contrato

SETPAR ainda afirmou violação do art. 32-A e inciso V, da Lei 13.786/2018 sustentando que, de acordo com ela, o distrato do compromisso de compra e venda prevê uma retenção de 10% sobre o valor do contrato, além dos valores pagos a título de corretagem e tributos, e não de 10% sobre as prestações pagas.

Sobre o tema, com já visto, o TRIBUNAL estadual consignou que apesar do contrato ter sido celebrado sob a égide da mencionada lei, o percentual nela previsto, no caso concreto, não poderia ser aplicado na medida em que representaria a perda total das parcelas pagas, em total afronta aos ditames consumeristas.

Confira-se, mais uma vez:

Certo é que o contrato foi firmado no ano de 2019 aplicando-se a Lei 13.786/2018 que autoriza o desconto de até 10% do valor do contrato atualizado.

Contudo, no caso específico dos autos, em que o lote foi negociado pelo valor de R\$118.069,60 e o autor pagou apenas R\$16.888,89, a retenção no percentual de 10% do valor atualizado do contrato representa perda total das parcelas pagas, o que afronta as leis consumeristas (e-STJ, fl. 144).

Pois bem.

Não se desconhece a disposição trazida pela Lei nº 13.786/2018, que acrescentou à Lei nº 6.766/1979, o art. 32-A que é claro ao dispor que *em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens: II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato; e V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.*

Contudo, no presente caso, verificada a excepcionalidade da situação, o entendimento adotado pela Corte estadual merece ser mantido.

Explica-se!

Antes de mais nada, importante salientar que o juiz não está adstrito aos fundamentos de direito exarados pelas partes, e sua atividade está delimitada pelo pedido e pelos fatos trazidos à sua apreciação, aplicando o direito à espécie, adstrito, contudo, ao pedido formulado na inicial.

Sobre o mérito da controvérsia, o art. 413 do CC dispõe que *a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.*

Referido dispositivo abre oportunidade para o abrandamento do valor da cláusula penal como forma de proteger não só a pessoa do devedor, mas o próprio

interesse público, pela função social do contrato.

Sobre o tema, em voto proferido pela eminente Ministra NANCY ANDRIGHI, esta Corte já decidiu que *o exame da função social do contrato é um convite ao Poder Judiciário, para que sele construa soluções justas, rente à realidade da vida prestigiando prestações jurisdicionais intermediárias, razoáveis, harmonizadoras e que, sendo encontradas caso a caso, não cheguem a aniquilar nenhum dos outros valores que orientam o ordenamento jurídico, como autonomia da vontade* (REsp nº 972.436/BA, j. 17/03/2009).

Aqui, conquanto a cláusula penal prevista no contrato fosse de 10% do valor total, o v. acórdão recorrido houve por bem reduzi-la para apenas 10% do montante das prestações pagas.

O fato de a penalidade ter sido ajustada nos limites permitidos pela lei não impedia a redução determinada, pois como ensina JOSÉ FERNANDO SIMÃO (...) *mesmo respeitados os limites legais, quer seja o limite do art. 412, quer seja aquele previsto em regra especial, a cláusula penal ainda poderá ser reduzida nas hipóteses do art. 413 do CC (Código Civil Comentado. ANDERSON SCHREIBER et al. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 288).*

E assim é porque os parâmetros que preponderam na norma do art. 413 do CC não são os limites eventualmente possíveis diante da lei, mas sim a *natureza e a finalidade do negócio*. Logo, como explica ANDRÉ SILVA SEABRA *não há, portanto, um parâmetro fixo, pois o "juízo é de ponderação, e não de mera subsunção, atendendo-se às circunstâncias do caso"* (*Limitação e Redução da Cláusula Penal*. São Paulo: Almedina, 2022, p. 391).

De fato, dentro dessas "circunstâncias do caso" importa ver, como diz NELSON ROSENVALD, *quais as necessidades humanas a que o bem contratado visa satisfazer. Negócios jurídicos incidentes sobre bens essenciais devem ser perspectivados de maneira diversa às relações contratuais que recaiam em bens supérfluos* (*Cláusula Penal. A Pena Privada nas Relações Negociais*. Indaiatuba-SP: Ed. Foco, 2020, p. 213).

Na situação, verifica-se que o contrato visou a venda e compra de imóvel. Portanto, teve por base bem que assume alta relevância na vida das pessoas, principalmente daquelas que só podem adquirir mediante parcelas mensais que perduram por longos anos, durante os quais sobrevêm vicissitudes variadas.

Por outro lado, os imóveis são sabidamente bens que, em regra, permanecem e conservam seu valor e, por vezes, até valorizam, donde a resolução do

contrato entre as partes aparentemente não implicará maior prejuízo ao credor, que recuperando-o, poderá novamente vendê-lo a outrem e talvez por preço maior.

Assim, a redução da cláusula penal para 10% do valor das prestações pagas se mostra em tudo e por tudo razoável, na medida em que possibilita ao devedor recuperar a maior parte daquilo que despendeu.

Manter a cláusula penal em 10% do valor do contrato, conforme pretende a SETPAR, significaria decretar a perda total do valor pago, o que, além de ser vedado pelo Código de Defesa do Consumidor (art. 51, II), como observou o Tribunal Estadual, resultaria na total frustração do fim do negócio jurídico idealizado.

Importante ter em conta, como ensinam ROSA MARIA e NELSON NERY JÚNIOR, que o vínculo jurídico tem também a (...) *natureza lógica de **relação de razão, de quantidade, de proporção**, de se saber, exatamente, quanto um deve prestar ao outros, pesado e sopesado, com igualdade e harmonia* (instituições de Direito Civil. Vol. I, tomo I. São Paulo: RT, 2014, p. 357).

Enfim, tudo sopesado, a solução adotada pela Corte Estadual merece ser mantida, pois pelas circunstâncias do caso concreto se mostrou suficiente a preservação ao conjunto dos interesses legítimos das partes.

Não se pode esquecer que o capital, antes de tudo, deve ser humanista, ter bom perfume, ter alma.

(3) Do dissídio jurisprudencial

Por fim, SETPAR sustentou que demonstrou o dissídio jurisprudencial quanto a possibilidade de retenção dos valores pagos a título de corretagem.

Contudo, na espécie, o dissídio jurisprudencial viabilizador do recurso não foi demonstrado (art. 105, III, c, da CF).

É que além de indicar o dispositivo legal e transcrever os julgados apontados como paradigmas, é necessário realizar o cotejo analítico, com a demonstração da identidade das situações fáticas e da interpretação diversa a ele dada.

Da análise do recurso interposto é possível verificar que SETPAR não se desincumbiu desta tarefa, não atendendo, portanto, os requisitos dos arts. 1.029, § 1º, do NCPC e 255 do RISTJ, o que inviabiliza o exame do apontado dissídio.

Nesse sentido, vejam-se os julgados a seguir:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DO JULGADO.

NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO. PRECLUSÃO. CONHECIMENTO DE MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA OBJETO DE PRÉVIA DECISÃO NÃO IMPUGNADA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. ILICITUDE DO OBJETO DO NEGÓCIO JURÍDICO. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. REVISÃO INVIÁVEL. SÚMULA 7/STJ. PARCIALIDADE DO JUÍZO NÃO CARACTERIZADA. REEXAME. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. PROVA DO FATO CONSTITUTIVO DO ALEGADO. REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E A ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. COTEJO ANALÍTICO NÃO EFETUADO. REQUERIMENTO DA PARTE AGRAVADA DE APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
[...]

7. De acordo com o disposto no art. 1.029, § 1º, do CPC/2015, c/c art. 255, § 1º, do RISTJ, a demonstração da divergência exige não apenas a transcrição da ementa ou voto do acórdão paradigma, mas que o recorrente realize o devido cotejo analítico entre o aresto recorrido e o divergente, com a explicitação da identidade das situações fáticas e a interpretação diversa emprestada ao mesmo dispositivo de legislação infraconstitucional, o que não ocorreu.

8. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, porquanto a condenação do agravante ao pagamento da aludida multa - a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada - pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica na hipótese examinada.

9. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no AREsp n. 2.164.165/MG, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. COMPROVAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. DISSÍDIO PREJUDICADO. DECISÃO MANTIDA.

1. Ação de execução de título extrajudicial .

2. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

Súmula 7/STJ.

3. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

4. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

5. Agravo interno não provido.

(AglInt no AREsp n. 2.283.450/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 22/6/2023.)

Nessas condições, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, a ele **NEGO PROVIMENTO** .

É o meu voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2023/0160572-3

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.073.412 / SP

Número Origem: 10208894420218260576

PAUTA: 03/10/2023

JULGADO: 03/10/2023

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. EDUARDO KURTZ LORENZONI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SETPAR CEDRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137

RECORRIDO : JOAO GUILHERME RIGHETI GOMES

ADVOGADO : GUSTAVO ODONE GONÇALES - SP227465

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.