



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2369969 - SP
(2023/0168723-5)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
AGRAVANTE : PLANO & PLANO CONSTRUCOES E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : MARIA LUCIA LINS CONCEIÇÃO - PR015348
JOSE CARLOS BAPTISTA PUOLI - SP110829
TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - SP067721
EVARISTO ARAGÃO FERREIRA DOS SANTOS - PR024498
PRISCILA KEI SATO - SP159830
DANIELA PERETTI D'AVILA - PR036760
DORINE LOTH SOARES GARCIA - PR039922
AGRAVADO : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RETENÇÃO. ABUSIVIDADE.

1. Ação Civil Pública.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. Em contrato de compra e venda de imóvel residencial anterior à Lei 13.786/2018, ausente qualquer peculiaridade que justifique a apreciação da razoabilidade, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes. Precedentes.

4. No Tema Repetitivo 577 do STJ, fixou-se a tese de que em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de qualquer dos contratantes.

5. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.

6. Este STJ adotou, no Tema Repetitivo 1.002, a tese de que, nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 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.

7. Ao juiz é possível dar concretude ao princípio da publicidade dos atos processuais (arts. 5º, LX, da CF e 83 e 94 do CDC), determinando a adoção das técnicas que mais se compatibilizam com as ações coletivas.

8. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Votaram com a Sra. Ministra Nancy Andrichi os Srs. Ministro Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.

Brasília, 27 de novembro de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2369969 - SP
(2023/0168723-5)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
AGRAVANTE : PLANO & PLANO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : MARIA LUCIA LINS CONCEIÇÃO - PR015348
JOSE CARLOS BAPTISTA PUOLI - SP110829
TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - SP067721
EVARISTO ARAGÃO FERREIRA DOS SANTOS - PR024498
PRISCILA KEI SATO - SP159830
DANIELA PERETTI D'AVILA - PR036760
DORINE LOTH SOARES GARCIA - PR039922
AGRAVADO : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RETENÇÃO. ABUSIVIDADE.

1. Ação Civil Pública.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. Em contrato de compra e venda de imóvel residencial anterior à Lei 13.786/2018, ausente qualquer peculiaridade que justifique a apreciação da razoabilidade, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes. Precedentes.

4. No Tema Repetitivo 577 do STJ, fixou-se a tese de que em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de qualquer dos contratantes.

5. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.

6. Este STJ adotou, no Tema Repetitivo 1.002, a tese de que, nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 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.

7. Ao juiz é possível dar concretude ao princípio da publicidade dos atos processuais (arts. 5º, LX, da CF e 83 e 94 do CDC), determinando a adoção das técnicas que mais se compatibilizam com as ações coletivas.

8. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Examina-se agravo interno interposto por CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E OUTRO em face de decisão que conheceu parcialmente do recurso especial por ela interposto e, nessa extensão, negou provimento.

Ação: civil pública, ajuizada por MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E OUTRO. Sentença: julgou procedentes os pedidos formulados na exordial.

Acórdão: deu parcial provimento ao recurso interposto por ambas as partes, nos termos assim ementados:

APELAÇÃO AÇÃO CIVIL PÚBLICA COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA ABUSIVIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS AÇÃO PROPOSTA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO PROCEDÊNCIA EM PARTETAXA SATI Presente o interesse de agir Irrelevância da inexistência da cobrança em contratos posteriores à investigação do Ministério Público - Tese firmada em sede de Recurso Especial Repetitivo pelo STJ (Temas 938) - Cobrança abusiva - RESCISÃO MOTIVADA PELO ADQUIRENTE Interesse de agir do Ministério Público em demanda coletiva Possibilidade do órgão ministerial pedir declaração de abusividade da cláusula contratual e fixação de limites aos percentuais de retenção, ainda que não analisado o caso concreto Condenação genérica da ação civil pública Art. 95 do CDC - Reconhecimento do direito potestativo do consumidor em pedir o desfazimento do negócio ,independentemente se inadimplente ou do motivo da desistência - Nulidade de cláusulas constantes em contrato de adesão, que estabelecem o direito de a vendedora reter de 90% a 75% das quantias pagas pelos adquirentes Adequação do valor de restituição para, no máximo, 25% dos valores pagos, genericamente considerado - Quantia proporcional e razoável, em conformidade ao entendimento jurisprudencial do STJ NOVA LEI DO DISTRATO (Lei 13.786/18) - Não deve incidir para os contratos firmados antes da sua vigência, admitindo-se sua incidência aos contratos posteriores Aplicação da retenção máxima em 25%, com devolução imediata das quantias pagas, apenas para os casos firmados antes do início da vigência, devendo os casos posteriores respeitarem a nova lei, sem prejuízo de eventual inconstitucionalidade que venha a ser reconhecida Impossibilidade de declaração incidental de inconstitucionalidade da lei por este órgão fracionário Princípio da reserva de plenário - TAXA CONDOMINIAL E IPTU Presente o interesse

de agir - Encargos inerentes ao uso e fruição do bem, cuja responsabilidade do adquirente se inicia com a efetiva posse Declaração de nulidade da cláusula que antecipa o pagamento para antes da entrega das chaves e não da disponibilização Eventual conduta abusiva do adquirente pode ser resolvida em demanda própria e individual - EFEITOS DA DECISÃO A sentença da ação coletiva tem eficácia erga omnes e abrangência nacional, sem restrição territorial, somente limites objetivos e subjetivos da demanda - Art. 103, do CDC - Decisão que também deve atingir as empresas do grupo econômico, caso estipulem as cláusulas reconhecidas como abusivas Retroatividade da decisão Possibilidade Declaração de nulidade absoluta das cláusulas contratuais tem efeitos ex tunc - JUROS DE MORA Termo inicial é a citação do devedor na fase de conhecimento da Ação Civil Pública quando fundada em responsabilidade contratual Tese firmada em Recurso Especial Repetitivo pelo STJ (Temas 685) MULTA Valor fixado na sentença é suficiente em caso descumprimento das obrigações decorrentes da condenação Quantia arbitrada por contrato DIVULGAÇÃO DA SENTENÇA Suficiência da publicação em órgãos oficiais e no sítio eletrônico da construtora ré HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS Incabíveis em ação civil pública promovida pelo Ministério Público DERAM PARCIAL PROVIMENTO AOS RECURSOS.

Embargos de Declaração: opostos pelos recorrentes, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 6º, V, 39, 51, IV, 81, parágrafo único, III, 95 e 103, III, do CDC; aos arts. 395, 422 e 473 do CC; aos arts. 31-A, 31-F e 32, § 2º, da lei 4.591/64; ao art. 67-A, § 12, da lei 13.786/18; ao art. 6º da LINDB; ao art. 506 do CPC; ao art. 16 da LACP; ao art. 265 da lei da S/A; aos arts. 2º e 3º da lei 13.467/17.

Alega omissão quanto a pontos fundamentais para o julgamento da lide.

Argumenta que não deve ser estipulado um percentual único de 25% de retenção como cláusula penal nos contratos da recorrente, porquanto as diferentes situações pelas quais ocorre a dissolução de contrato de compra e venda de imóvel demandam tratamento distinto.

Aduz que o art. 95 do CDC, não autoriza que se fixe condenação “condicional” a ser analisada na fase de liquidação dos valores devidos após a sentença genérica, pois isso violaria, inclusive a coisa julgada da ação coletiva.

Sustenta que os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias são irretratáveis nos termos do §2º do art. 32 da Lei nº 4.591/64 e do art. 67-A da Lei 13.786/2018 não admitem desfazimento por simples desinteresse do adquirente.

Defende que, nos termos da Lei 13.786/18, pode ser retido até 50% do valor pago pelo consumidor, mesmo aqueles anteriores à entrada de sua vigência, pois o 31A a 31F, da Lei 4591/1964 já seguia nesse sentido. Sustenta que não é abusiva a cláusula contratual que admite o parcelamento dos valores que devem ser devolvidos ao adquirente.

Decisão monocrática: conheceu parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, negou provimento, nos termos assim ementados:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RETENÇÃO. ABUSIVIDADE.

1. Cuida-se de Ação Civil Pública.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Em contrato de compra e venda de imóvel residencial anterior à Lei 13.786/2018, ausente qualquer peculiaridade que justifique a apreciação da razoabilidade, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes. Precedentes.
4. No Tema Repetitivo 577 do STJ, fixou-se a tese de que em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de qualquer dos contratantes.
5. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.
6. Este STJ adotou, no Tema Repetitivo 1.002, a tese de que, nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 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.
7. Tornada sem efeito a decisão de fls. 2.165-2.171 (e-STJ). Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão parcialmente provido."

Agravo interno: Alega que a decisão agravada deixou de analisar a suposta ilegalidade na condenação à divulgação da sentença.

Sustenta que o acórdão recorrido também fugiu aos limites da proporcionalidade e razoabilidade, na medida em que fixou multa e estendeu a obrigação pelo prazo de 05 anos.

Reitera que houve omissão no acórdão recorrido quanto a: "(i) possibilidade de estender a declaração genérica de nulidade a todos os contratos

ou necessidade de limitar tal declaração apenas àquelas avenças nas quais ocorra a “rescisão antes de transmitida a posse da unidade autônoma; (ii) na hipótese de se estender a declaração de nulidade a todos os contratos, possibilidade de o juiz da execução individual reduzir o percentual fixado [25%], considerando para tanto a “hipótese individualizada de cada adquirente”, como dá a entender o v. Acórdão; (iii) existência de impedimento, na fixação de um percentual genérico na sentença coletiva, para que o juiz da liquidação/execução individual determine a retenção de outros valores; (iv) as razões pelas quais o Tribunal Local, ao apreciar a questão relativa à transferência dos encargos condominiais e tributários a partir da disponibilização do imóvel, se recusou a corrigir os abusos dos adquirentes ao procrastinarem a entrega das chaves dos imóveis para se isentarem de tais encargos, negando-se a analisar a questão à luz dos arts. 422 CCB (que trata do dever de boa-fé dos contratantes) e 6.º, IV e 39 do CDC (que tratada sobre a nulidade e caracterização das cláusulas abusivas); e, (v) como é possível compatibilizar a orientação adotada no v. Acórdão recorrido, quanto à possibilidade de a decisão coletiva proferida no presente caso vincular empresas supostamente pertencentes ao mesmo grupo econômico das Agravantes, às quais não foi dada a oportunidade de participar do processo coletivo e de exercer o contraditório na fase cognitiva, com a adequada interpretação dos arts. 265 da Lei das S/As e art. 2º, parágrafo 2º, da CLT”.

Sustenta a decisão coletiva deve respeitar o limite territorial, conforme entendimento do STF.

Alega inaplicabilidade da Súmula 284/STF à hipótese dos autos.

Argumenta ser inadequada a tutela coletiva diante da heterogeneidade dos direitos alegados, não somente por violação ao art. 95 do CDC, mas também ao 81 do diploma consumerista.

Alega que o caráter genérico da ação coletiva não admite condenação condicional.

Argumenta que é desnecessário o reexame de provas, apenas a sua

reavaliação.

Sustenta a validade da cláusula contratual que transfere ao adquirente do imóvel a responsabilidade pelo pagamento de encargos condominiais a partir do momento em que o bem imóvel está disponível, tendo havido inovação legislativa admitindo essa possibilidade.

VOTO

-DA DIVULGAÇÃO DO TEOR DA SENTENÇA

A decisão monocrática, ao analisar a suposta ilegalidade na condenação à divulgação da sentença, notadamente no que tange ao dever de divulgação da sentença condenatória, concluiu que esta Terceira Turma tem adotado o posicionamento de que “ao juiz é possível dar concretude ao princípio da publicidade dos atos processuais (arts. 5º, LX, da CF e 83 e 94 do CDC), determinando a adoção das técnicas que mais se compatibilizam com as ações coletivas. Suficiência da divulgação da decisão condenatória na rede mundial de computadores, notadamente em órgãos oficiais, bem como no sítio eletrônico do próprio fornecedor (art. 257, II e III, do CPC/2015), a evitar o desnecessário dispêndio de recursos nas publicações físicas, sem haver o comprometimento de as informações atingirem grande número de interessados”.

Nesse sentido: REsp n. 1.304.939/RS, Terceira Turma, julgado em 5/2/2019, DJe de 6/3/2019; REsp n. 1.594.024/SP, Terceira Turma, julgado em 27/11/2018, DJe de 5/12/2018; REsp 1285437/MS, julgado em 23/05/2017, DJe 02/06/2017.

Nesta mesma linha de inteligência foi o decidido pelo Tribunal de origem:

“A condenação da ré em dar publicidade à sentença condenatória visa ampliar a divulgação do julgamento de modo a atingir o maior número de consumidores interessados, o que não se confunde com a regra inserida no art. 94 do CDC, que trata da divulgação da existência da ação para conhecimento de eventuais litisconsortes. Assim, a obrigação reconhecida em sentença não precisa ficar limitada ao edital ou formas previstas neste artigo. De todo modo, o próprio dispositivo legal acima mencionado dispõe que a publicação do edital se dará sem prejuízo da ampla divulgação pelos meios de comunicação social.” (e-STJ Fl.1895)

Assim, havendo consonância do entendimento adotado pelo Tribunal de origem com a jurisprudência desta Corte Superior, não há razão para reforma do acórdão recorrido quanto ao ponto.

Ademais, a medida não se mostra desproporcional ou desarrazoada por ter fixado um dever de informação por 05 anos, uma vez que o objetivo é tão somente informar o consumidor.

-DA ALEGADA VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC

Argumenta o embargante que existiram questões deixaram de ser apreciadas pelo Tribunal de origem, quais sejam:

“(i) possibilidade de estender a declaração genérica de nulidade a todos os contratos ou necessidade de limitar tal declaração apenas àquelas avenças nas quais ocorra a “rescisão antes de transmitida a posse da unidade autônoma; (ii) na hipótese de se estender a declaração de nulidade a todos os contratos, possibilidade de o juiz da execução individual reduzir o percentual fixado [25%], considerando para tanto a “hipótese individualizada de cada adquirente”, como dá a entender o v. Acórdão; (iii) existência de impedimento, na fixação de um percentual genérico na sentença coletiva, para que o juiz da liquidação/execução individual determine a retenção de outros valores; (iv) as razões pelas quais o Tribunal Local, ao apreciar a questão relativa à transferência dos encargos condominiais e tributários a partir da disponibilização do imóvel, se recusou a corrigir os abusos dos adquirentes ao procrastinarem a entrega das chaves dos imóveis para se isentarem de tais encargos, negando-se a analisar a questão à luz dos arts. 422 CCB (que trata do dever de boa-fé dos contratantes) e 6.º, IV e 39 do CDC (que tratada sobre a nulidade e caracterização das cláusulas abusivas); e, (v) como é possível compatibilizar a orientação adotada no v. Acórdão recorrido, quanto à possibilidade de a decisão coletivo proferida no presente caso vincular empresas supostamente pertencentes ao mesmo grupo econômico das Agravantes, às quais não foi dada a oportunidade de participar do processo coletivo e de exercer o contraditório na fase cognitiva, com a adequada interpretação dos arts. 265 da Lei das S/As e art. 2º, parágrafo 2º, da CLT.”

Contudo, da análise do acórdão recorrido, que por trinta (30) páginas detalhadamente fundamentou seu entendimento, depreende-se que todas as questões foram abordadas, ainda que em sentido contrário ao que pleiteia a agravante, conforme cita-se:

Conforme preceitua o artigo 95, do Código de Defesa do Consumidor, em caso de procedência, a condenação nas demandas coletivas é genérica e, portanto, não prejudica a análise de casos concretos que escapem à hipótese jurídica debatida na

ação coletiva. (e-STJ Fl.1877) “No caso dos atos, contudo, a tutela que se busca é coletiva e afixação do percentual não abusivo representa a análise genérica da situação, sem avaliação da hipótese individualizada de cada adquirente, de modo que se mostra mais adequado estabelecer como percentual máximo a ser fixado 25% das quantias pagas, entendidos como a maior medida pela jurisprudência. (e-STJ Fl.1881) Vale mencionar a esse respeito que esta Colenda Câmara tem entendimento consolidado acerca da nulidade de eventual cláusula que antecipa a responsabilidade do consumidor pelo pagamento das despesas condominiais e tributos, uma vez que tais encargos são inerentes à posse e fruição do imóvel e exatamente por isso é abusivo atribuir ao consumidor tais pagamentos antes de iniciada a posse, situação que não pode ser confundida com a mera expedição de habite-se. (e-STJ Fl.1885) “Tal eficácia erga omnes deve abranger todas as empresas do grupo que ofereçam aos consumidores promessa de compra e venda imobiliária, utilizando-se das cláusulas contratuais aqui consideradas abusivas, tendo em vista que os limites objetivos e subjetivos da lide foram assim delimitados.” (e-STJ Fl.1892)

Pelo exposto, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente acerca de todos os pontos que a recorrente entendeu que houve omissão, de maneira que os embargos de declaração opostos, de fato, não comportavam acolhimento.

-DA FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE E DA AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO

Os argumentos invocados pelo recorrente não demonstram como o acórdão recorrido violou os arts. art.506, do CPC/15; do art.16, da LACP; do art.103, III, do CDC, conforme foi suscitado pelo recorrente para insurgir-se quanto à extensão da decisão ao grupo econômico de que faz parte, o que importa na inviabilidade do recurso especial ante a incidência da Súmula 284/STF. Ademais, o acórdão recorrido nem mesmo decidiu acerca dos dispositivos legais indicados como violados, apesar da oposição de embargos de declaração. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível quanto ao ponto.

Os arts. 265 da Lei das S/A e arts. 2º e 3º da Lei nº 13.467/2017 tampouco foram debatidos no acórdão do Tribunal de origem, nem mesmo na sentença.

Ademais, como bem pontuado pelo Parecer do MPF, a matéria não foi submetida oportunamente à apreciação do Tribunal Estadual, sendo suscitada,

apenas, em sede de embargos de declaratórios, razão pela qual não era dado à Corte Estadual o dever de se manifestar.

-DA ADEQUAÇÃO DA TUTELA COLETIVA PARA A QUESTÃO EM DEBATE

A tutela coletiva de direitos individuais homogêneos possui duas fases distintas. Na primeira fase, busca-se a certificação do direito. Por isso, a Corte Especial deste STJ entende que a sentença condenatória, proferida em ação civil pública, deve ser genérica, em obediência ao disposto no art. 95 do Código de Defesa do Consumidor. (REsp n. 698.838/SC, Corte Especial, julgado em 1/8/2006, DJ de 4/9/2006; REsp n. 1.832.217/DF, Terceira Turma, julgado em 6/4/2021, DJe de 8/4/2021)

É pela falta de definição dos exatos contornos dos direitos individuais dos substituídos que sentenças dessa natureza somente se tornam líquidas e exigíveis em uma segunda fase, após nova intervenção judicial, com elevada carga cognitiva, com o exame de elementos relacionados à situação individual de cada um dos lesados, a ser desenvolvida na ação de liquidação e execução a que se referem os artigos 97 e 98 do CDC. (REsp 1.243.887/PR, Corte Especial, DJe 12/12/2010).

Nesses termos, não há ilegalidade na proposição de Ação Civil Pública que tem como fundamento principal a abusividade de contratos de adesão propostos pela agravante a seus consumidores, ainda que posteriormente seja analisada a peculiaridade das situações pessoais.

Inexiste, na espécie, condenação condicional fixada em ação civil pública que viole os arts. 81 e 95 do CDC, pois como bem fundamentou o Tribunal de origem, “esta demanda objetiva a tutela coletiva acerca da previsão contratual abusiva sobre a cláusula penal, não afastando a possibilidade legal de revisão em demandas individuais, em caso que se torne manifestamente excessiva ou desproporcional, nos termos do artigo 413, do Código Civil. E mesmo a condenação imposta na r. sentença de restituição dos valores não importa em

violação à análise do caso concreto, pois demandam execução individual, em que se devolve ao Judiciário a verificação da hipótese fática.” (e-STJ Fl.1877-1878)

Outrossim, alterar o decidido no acórdão impugnado, quanto ao ponto, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

-DA IRRETRATABILIDADE DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA E DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO PELA RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO ADQUIRENTE

Segundo a orientação deste STJ, em contrato de compra e venda de imóvel residencial anterior à Lei 13.786/2018, ausente qualquer peculiaridade que justifique a apreciação da razoabilidade, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes.

A propósito: REsp n. 1.723.519/SP, Segunda Seção, DJe de 2/10/2019; REsp n. 1.947.698/MS, Quarta Turma, DJe de 7/4/2022; REsp n. 1.863.007/SP, Terceira Turma, DJe de 26/3/2021.

Na espécie, o Tribunal de origem julgou procedente a presente ação civil pública por entender abusivos os contratos de compra e venda propostos pela recorrente aos consumidores que com ela negociam, notadamente no que diz respeito à retenção dos valores pagos quando há extinção do contrato por culpa do consumidor, pois estava sendo retidas 75% a 90% das quantias pagas. (e-STJ Fl.1885)

Assim, não há como acatar o argumento da recorrente de que inexistente direito à irretratabilidade contratual, nem que o percentual estipulado pelo Tribunal de origem é desarrazoado, pois está de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior.

Ademais, a decisão do Tribunal de origem de não fazer distinção de percentual de retenção em virtude da razão da causa do desfazimento contratual vai em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior.

-DO PARCELAMENTO DA RESTITUIÇÃO DOS VALORES

PAGOS

No Tema Repetitivo 577 do STJ, fixou-se a tese de que em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de qualquer dos contratantes. (e-STJ Fl.2169) Assim, o Tribunal de origem decidiu em consonância com o entendimento jurisprudencial desta Corte Superior, aplicando-se a Súmula 568/STJ.

-DA COBRANÇA DE ENCARGOS CONDOMINIAIS

Apesar da alegação do recorrente de que compete ao consumidor arcar com as despesas condominiais quando estiver em mora, percebe-se que o acórdão recorrido não decidiu sobre essa situação específica.

Por oportuno, cita-se:

“Cumpre esclarecer que a disponibilização do imóvel se dá com a entrega das chaves, sendo certo que tal providência é obrigação contratual que cabe à vendedora, não podendo transferir tal obrigação ao consumidor com a mera alegação de que o imóvel está disponível, quando o seu dever é praticar os atos tendentes a possibilitar a efetiva entrega. E eventual conduta abusiva por parte do adquirente em se esquivar de receber as chaves do imóvel ou postergar o recebimento pode ser analisada caso a caso, sendo possível, inclusive, o ajuizamento de demanda específica pela construtora demonstrando tal comportamento para obter o ressarcimento desses encargos suportados em razão da desídia do adquirente.” (e-STJ Fl.1886)

Com efeito, o acórdão recorrido ainda admitiu que situações que fujam a regra geral possam ser devidamente analisadas em momento oportuno. Assim, não há razão para reforma quanto ao ponto.

Portanto, o Tribunal de origem cuidou de reafirmar a já consolidada jurisprudência desta Corte, nos termos do Tema Repetitivo 996/STJ, o qual dispõe que na hipótese de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo

final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma. (REsp n. 1.729.593/SP, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019)

Especificamente quanto ao termo final da mora, assim decidiu a Segunda Seção do STJ:

"O termo final da indenização deverá corresponder à data do recebimento da unidade pelo adquirente, mediante a entrega das chaves, por ser o momento em que ele tem a efetiva posse do imóvel, fazendo cessar, por conseguinte, o fato gerador do dever de reparação, salvo disposição contratual diversa, que lhe seja mais favorável (AgInt no REsp n. 1.723.050/RJ, Relator o Ministro Lázaro Guimarães, Desembargador Convocado do TRF 5ª Região, Quarta Turma, DJe de 26/9/2018 e REsp n. 331.496/MG, Relator o Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, DJ de 5/8/2002). Registre-se que a expedição do Habite-se é ato formal que atesta a regularidade administrativa do empreendimento, possibilitando sua averbação junto ao Cartório de Registro Imobiliário com vistas à subsequente instituição do condomínio edilício. Somente então poderá ser outorgada a escritura definitiva de venda e compra e transferência do domínio da unidade autônoma já individualizada. Dessa forma, eventual prejuízo advindo da sua não emissão pela incorporadora, após a conclusão do empreendimento, deverá ser demandado em ação própria."

Em que pese o Tema Repetitivo 996/STJ trate especificamente do Programa Minha Casa Minha Vida, o entendimento de que a mora do construtor cessa na data do recebimento da unidade pelo adquirente ecoa na jurisprudência desta Corte Superior em diversas outras situações em que foi firmado contrato de compra e venda de imóvel.

Nesse sentido, cita-se: REsp n. 1.997.300/DF, Terceira Turma, julgado em 6/9/2022, DJe de 14/9/2022 ; REsp n. 1.827.060/SP, Terceira Turma, julgado em 22/2/2022, DJe de 25/2/2022; REsp n. 1.823.341/SP, Terceira Turma, julgado em 5/5/2020, DJe de 11/5/2020; AgInt no REsp n. 1.723.050/RJ, Quarta Turma, DJe de 26/9/2018 e REsp n. 331.496/MG, Quarta Turma, DJ de 5/8/2002.

-DOS EFEITOS DA DECISÃO EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA

Nos termos do Tema 1.075/STF, os efeitos e a eficácia da sentença coletiva não estão circunscritos a lindes geográficos, mas aos limites objetivos e

subjetivos do que foi decidido, razão pela qual a presente sentença coletiva tem validade em todo o território nacional.

No mesmo sentido, Tema 480 do STJ fixou que a liquidação e a execução individual de sentença genérica proferida em ação civil coletiva pode ser ajuizada no foro do domicílio do beneficiário, porquanto os efeitos e a eficácia da sentença não estão circunscritos a lindes geográficos, mas aos limites objetivos e subjetivos do que foi decidido, levando-se em conta, para tanto, sempre a extensão do dano e a qualidade dos interesses metaindividuais postos em juízo (arts.468, 472 e 474, CPC e 93 e 103, CDC).

Assim, não há peculiaridade na hipótese dos autos que justifique exceção do entendimento fixado.

Outrossim, o art. 103 do Código de Defesa do Consumidor prevê eficácia ***erga omnes*** e de amplitude nacional para as sentenças em demanda coletiva de proteção ao consumidor, razão pela qual deve ser mantido o acórdão recorrido. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 283/STF.

Cabe ainda mencionar que o entendimento do STF que limita a abrangência territorial da sentença coletiva versa sobre ação coletiva ajuizada por associação, o que não é a hipótese dos autos.

-DA DIVULGAÇÃO DO TEOR DA SENTENÇA

Sobre a determinação do Tribunal de origem de que a agravante deve divulgar a sentença condenatória, fundamentando-se em jurisprudência deste STJ, o Tribunal de origem assim decidiu:

“A condenação da ré em dar publicidade à sentença condenatória visa ampliar a divulgação do julgamento de modo a atingir o maior número de consumidores interessados, o que não se confunde com a regra inserida no art. 94 do CDC, que trata da divulgação da existência da ação para conhecimento de eventuais litisconsortes. Assim, a obrigação reconhecida em sentença não precisa ficar limitada ao edital ou formas previstas neste artigo. De todo modo, o próprio dispositivo legal acima mencionado dispõe que a publicação do edital se dará sem prejuízo da ampla divulgação pelos meios de comunicação social.” (e-STJ Fl.1895)

Com efeito, esta Terceira Turma tem adotado o posicionamento de que

“ao juiz é possível dar concretude ao princípio da publicidade dos atos processuais (arts. 5º, LX, da CF e 83 e 94 do CDC), determinando a adoção das técnicas que mais se compatibilizam com as ações coletivas. Suficiência da divulgação da decisão condenatória na rede mundial de computadores, notadamente em órgãos oficiais, bem como no sítio eletrônico do próprio fornecedor (art. 257, II e III, do CPC/2015), a evitar o desnecessário dispêndio de recursos nas publicações físicas, sem haver o comprometimento de as informações atingirem grande número de interessados”.

Nesse sentido: REsp n. 1.304.939/RS, Terceira Turma, julgado em 5/2/2019, DJe de 6/3/2019; REsp n. 1.594.024/SP, Terceira Turma, julgado em 27/11/2018, DJe de 5/12/2018; REsp n. 1.285.437/MS, Terceira Turma, julgado em 23/5/2017, DJe de 2/6/2017.

Assim, havendo consonância do entendimento adotado pelo Tribunal de origem com a jurisprudência desta Corte Superior, não há razão para reforma do acórdão recorrido quanto ao ponto.

-DO TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA

Sobre o termo inicial da incidência de juros, o Tribunal de origem aplicou Tema 685 do STJ, o qual dispõe que os juros de mora incidem a partir da citação do devedor no processo de conhecimento da Ação Civil Pública quando ela se fundar em responsabilidade contratual, cujo inadimplemento já produza a mora, salvo configuração de mora em momento anterior.

Contudo, em julgamento mais recente e específico sobre a questão discutida nos autos, este STJ adotou, no Tema Repetitivo 1.002, a tese de que, nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 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.

Sendo a hipótese em comentado a mesma a que se refere o Tema 1.002 do STJ, é de ser reformada a decisão quanto ao ponto, consoante a opinião do

Ministério Público Federal.

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2023/0168723-5

PROCESSO ELETRÔNICO

AgInt no AgInt no
AREsp 2.369.969 /
SP

Números Origem: 10635920220178260100 1063592022017826010050001 20190000448741
20190000616175

Sessão Virtual de 19/11/2024 a 25/11/2024

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES
AGRAVANTE : PLANO & PLANO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : MARIA LUCIA LINS CONCEIÇÃO - PR015348
JOSE CARLOS BAPTISTA PUOLI - SP110829
ADVOGADOS : TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - SP067721
EVARISTO ARAGÃO FERREIRA DOS SANTOS - PR024498
PRISCILA KEI SATO - SP159830
ADVOGADOS : DANIELA PERETTI D'AVILA - PR036760
DORINE LOTH SOARES GARCIA - PR039922
AGRAVADO : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES
AGRAVANTE : PLANO & PLANO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : MARIA LUCIA LINS CONCEIÇÃO - PR015348
JOSE CARLOS BAPTISTA PUOLI - SP110829
ADVOGADOS : TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - SP067721
EVARISTO ARAGÃO FERREIRA DOS SANTOS - PR024498
PRISCILA KEI SATO - SP159830
ADVOGADOS : DANIELA PERETTI D'AVILA - PR036760
DORINE LOTH SOARES GARCIA - PR039922
AGRAVADO : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO

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

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Votaram com a Sra. Ministra Nancy Andrichi os Srs. Ministro Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.

C54222515-44=108113@ 2023/0168723-5 - AREsp 2369969 Petição : 2024/0041415-6 (AgInt)