



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2087385 - SP (2023/0260609-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : TERRAS DA ESTÂNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
AGRAVANTE : FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A
ADVOGADOS : JOÃO INÁCIO CORREIA - SP049990
THIAGO HENRIQUES ZULATTO SANT'ANNA CORREIA - SP289579
AGRAVADO : MONICA CAMPOS GONCALVES BESERRA
AGRAVADO : GILSON BESERRA
ADVOGADOS : EDSON FERNANDO PEIXOTO - SP268231
MARCELLA INGRID SILVA LOPES - SP433334

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL DEFICIENTE. AUSÊNCIA. ARTIGO VIOLADO. FALTA DE INDICAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STJ. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. CLÁUSULA DE RETENÇÃO. PERCENTUAL. ABUSIVIDADE. REVISÃO. POSSIBILIDADE. NORMA CONSTITUCIONAL. VIOLAÇÃO. EXAME. NÃO CABIMENTO.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
2. É inadmissível o inconformismo por deficiência de fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar qual dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação divergente. Súmula nº 284/STF.
3. O Superior Tribunal de Justiça entende ser cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel em que exista cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor em nítida afronta ao Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.
4. O exame de violação das normas constitucionais foge da competência do Superior Tribunal de Justiça, prevista no artigo 105 da Constituição Federal.
5. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/05/2024 a 13/05/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de maio de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2087385 - SP (2023/0260609-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : TERRAS DA ESTÂNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTD.A.
AGRAVANTE : FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A
ADVOGADOS : JOÃO INÁCIO CORREIA - SP049990
THIAGO HENRIQUES ZULATTO SANT'ANNA CORREIA - SP289579
AGRAVADO : MONICA CAMPOS GONCALVES BESERRA
AGRAVADO : GILSON BESERRA
ADVOGADOS : EDSON FERNANDO PEIXOTO - SP268231
MARCELLA INGRID SILVA LOPES - SP433334

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL DEFICIENTE. AUSÊNCIA. ARTIGO VIOLADO. FALTA DE INDICAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STJ. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. CLÁUSULA DE RETENÇÃO. PERCENTUAL. ABUSIVIDADE. REVISÃO. POSSIBILIDADE. NORMA CONSTITUCIONAL. VIOLAÇÃO. EXAME. NÃO CABIMENTO.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
2. É inadmissível o inconformismo por deficiência de fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar qual dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação divergente. Súmula nº 284/STF.
3. O Superior Tribunal de Justiça entende ser cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel em que exista cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor em nítida afronta ao Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.
4. O exame de violação das normas constitucionais foge da competência do Superior Tribunal de Justiça, prevista no artigo 105 da Constituição Federal.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por TERRAS DA ESTÂNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. contra a decisão que conheceu parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, negou-lhe provimento (e-STJ fls. 310-317).

Em suas razões (e-STJ fls. 321-327), as agravantes insistem na tese de que o acórdão proferido pelo tribunal estadual é omissivo, ofendendo o artigo 1.022, II, do Código de Processo Civil ao não decidir a respeito da necessidade de aplicação da lei

específica ao caso dos autos, revogação da lei velha pela lei nova, obrigação de cumprimento da lei pelo magistrado.

Defendem, assim, a nulidade do aresto dos embargos de declaração.

Insurgem-se contra a decisão agravada que manteve o reconhecimento da abusividade da cláusula penal prevista no contrato firmado entre os litigantes, a despeito da redação do dispositivo contratual repetir, termo a termo, o que está previsto na Lei nº 13.786/2018.

Combatem a incidência da Súmula nº 284/STF ao seu recurso especial, aduzindo que

"(...)

São 17 folhas de recurso especial, com dezenas de menções à Lei 13.786/2018 e ao contrato que reproduz suas normas, sempre com explicitação da previsão cominatória legal e falta de adoção dela pela corte de origem, a demonstrar a não aplicação da Súmula STF 284.

Toda a teoria da aplicação integral da Lei 13.786/2018 está no recurso especial (...)" (e-STJ fl. 325).

Defendem a não incidência do Código de Defesa do Consumidor à presente lide, pois a lei do distrato, mais nova, derogou a legislação consumerista e, ainda, porque

"(...) a Lei do Distrato é tão lei quanto o código do consumidor e a lei de loteamentos, alterada pela Lei do Distrato, aplica-se justamente a relações de consumo, tendo de um lado o loteador e do outro o adquirente de lote de terreno para construção própria" (e-STJ fl. 326).

Sustentam que os julgamentos no Superior Tribunal de Justiça devem ser feitos em consonância com as normas constitucionais, havendo, na hipótese, ofensa aos artigos 5º, II, e 105, III, "a", da Constituição Federal em razão da não aplicação da Lei nº 13.786/2018 ao caso dos autos.

Ao final, requerem o provimento do recurso.

A parte contrária não apresentou impugnação (e-STJ fls. 332-333).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece acolhida.

No que tange à alegada violação do artigo 1.022, II, do Código de Processo Civil, o tribunal estadual efetivamente solucionou a controvérsia apresentada, fundamentando as razões do seu convencimento com base no direito que entendeu cabível à espécie.

Como cediço, o julgador não é obrigado a responder a todos os argumentos apresentados pelas partes, bastando que aponte as razões do seu convencimento acerca dos pontos imprescindíveis à resolução da demanda.

Não há falar, portanto, em existência de omissão ou de deficiência de fundamentação apenas pelo fato de o acórdão recorrido ter decidido em sentido

contrário à pretensão da parte.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PEDIDO DE REMOÇÃO DE CONTEÚDOS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. AUSÊNCIA. ARTS. 54 E 55 DO CPC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 284/STF. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. DESNECESSIDADE DE PEDIDO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, não obstante a oposição de embargos declaratórios, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do STJ.

3. A ausência de indicação do dispositivo de lei com interpretação divergente por outros tribunais inviabiliza o conhecimento do recurso especial pela alínea 'c' do inciso III do art. 105 da Constituição Federal. Incidência da Súmula 284 do STF.

4. 'Conforme entendimento firmado pela Segunda Seção do STJ, a majoração dos honorários advocatícios, em sede recursal, independe de pedido da parte, não configurando reformatio in pejus ou julgamento extra petita' (AgInt no REsp 1.922.403/SP, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 13/3/2023).

5. Agravo interno desprovido" (AgInt nos EDcl no REsp 1.806.722/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 20/12/2023).

Inafastável a incidência da Súmula nº 284/STF.

Trata-se o recurso especial de instrumento processual destinado à uniformização da legislação infraconstitucional. A sua interposição deve, necessariamente, indicar a norma federal ofendida pelo acórdão impugnado, de maneira a permitir o conhecimento da matéria no STJ.

Na hipótese, as teses relativas à prevalência da norma posterior sobre a anterior e à aplicação da norma específica ao caso, que fundamentam o recurso especial, não estão acompanhadas da indicação do dispositivo de lei federal eventualmente violado.

Ressalta-se que não é cabível a interposição de recurso especial por ofensa a princípios, já que eles não se enquadram no conceito de lei federal.

Por outro lado, como já dito na decisão agravada, a citação de diversas normas na peça recursal, sem o efetivo apontamento de qual o preceito legal contrariado, que somente poderia ser encontrado após eventual trabalho de interpretação e suposição acerca do texto do recurso, é inadmissível na via do recurso especial para o fim de seu conhecimento e exame.

Dentre vários outros precedentes, cita-se o seguinte:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, II, E 1.022, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-

PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ARGUMENTO DE VIOLAÇÃO DE NORMAS LEGAIS SEM INDIVIDUALIZAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 284 DO STF. TAXA SELIC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. JUROS DE MORA. DANOS MATERIAIS. RELAÇÃO CONTRATUAL. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. ENTENDIMENTO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. TUTELA ANTECIPADA. SÚMULA N. 735 DO STF. INCIDÊNCIA POR ANALOGIA. ART. 300 DO CPC. REQUISITOS. REEXAME DAS PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(...)

3. O argumento de violação de normas legais sem a individualização precisa e compreensível do dispositivo legal supostamente ofendido, isto é, sem a específica indicação numérica do artigo de lei, parágrafos e incisos e das alíneas, e a citação de passagem de artigos sem a efetiva demonstração da contrariedade de lei federal impedem o conhecimento do recurso especial por deficiência de fundamentação (Súmula n. 284 do STF).

(...)

8. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp 2.158.801/RJ, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 6/11/2023).

No tocante à pretensão de manutenção da cláusula penal conforme o contratado, sem razão as recorrentes.

A decisão agravada deixou exposto o entendimento da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça acerca do tema, com a transcrição do voto proferido pelo Ministro Moura Ribeiro, no julgamento do REsp 2.073.412/SP, DJe de 5/10/2023, no sentido de que, a despeito da disposição da Lei nº 13.786/2018, que acrescentou à Lei nº 6.766/1979, o artigo 32-A, o magistrado pode reduzir equitativamente a penalidade "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" (e-STJ fl. 314).

Ademais, o julgado reflete a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, conforme ficou demonstrado nos diversos precedentes citados no corpo da sua fundamentação (e-STJ fls. 315-317), cuja transcrição se faz oportuna, dando suporte ao não provimento deste agravo.

Nesse sentido:

"CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR INICIATIVA DA ADQUIRENTE. REVISÃO DE DISTRATO. POSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 568 DO STJ. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que é cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel na hipótese em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, fique constatada a existência de cláusula de decaimento abusiva, prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo comprador, em nítida afronta às disposições do Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

(...)

3. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 2.068.789/RJ, Relator

Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 7/6/2023).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. DISTRATO. REVISÃO. SÚMULAS 283 DO STF E 83 DO STJ. DANO MORAL CONFIGURADO NO CASO CONCRETO. SÚMULA 7 DO STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

(...)

3. 'A jurisprudência desta Corte entende possível a revisão do pacto de distrato de compra e venda, quando observada a existência de cláusula abusiva, configurando nítida ofensa ao Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual. Súmula n. 83/STJ.' (AgInt no REsp 1849494/AM, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 01/03/2021, DJe 03/03/2021).

(...)

7. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 1.954.973/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 25/4/2022, DJe de 27/4/2022).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM E PELA DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. PACTO DE DISTRATO. REVISÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. EXTINÇÃO POR CULPA DO COMPRADOR. PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICOPROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 182 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

(...)

2. A jurisprudência desta Corte entende possível a revisão do pacto de distrato de compra e venda, quando observada a existência de cláusula abusiva, configurando nítida ofensa ao Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual. Súmula n. 83/STJ.

(...)

7. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no REsp 1.849.494/AM, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 1º/3/2021, DJe de 3/3/2021).

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DISTRATO. RESCISÃO. PEDIDO DO COMPRADOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. CLÁUSULA. ABUSIVIDADE. DIVERGÊNCIA COMPROVADA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n.ºs 2 e 3/STJ).

2. O Superior Tribunal de Justiça entende ser cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, a despeito da quitação ampla, geral e irrevogável, exista cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta ao Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

3. Nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, a jurisprudência desta Corte admite a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga.

4. Agravo interno não provido" (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1.701.206/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 1º/6/2021, DJe de 17/6/2021).

O exame de violação das normas constitucionais foge da competência do STJ, prevista no artigo 105 da Constituição Federal.

As alegações postas no presente recurso não prosperam e são incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto. nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.087.385 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0260609-3

Número de Origem:

10047406320208260428 1004740632020826042850000 1004740632020826042850001 20220000718819
20220000828992

Sessão Virtual de 07/05/2024 a 13/05/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TERRAS DA ESTÂNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

RECORRENTE : FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

ADVOGADOS : JOÃO INÁCIO CORREIA - SP049990

THIAGO HENRIQUES ZULATTO SANT'ANNA CORREIA - SP289579

RECORRIDO : MONICA CAMPOS GONCALVES BESERRA

RECORRIDO : GILSON BESERRA

ADVOGADOS : EDSON FERNANDO PEIXOTO - SP268231

MARCELLA INGRID SILVA LOPES - SP433334

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TERRAS DA ESTÂNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

AGRAVANTE : FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

ADVOGADOS : JOÃO INÁCIO CORREIA - SP049990

THIAGO HENRIQUES ZULATTO SANT'ANNA CORREIA - SP289579

AGRAVADO : MONICA CAMPOS GONCALVES BESERRA

AGRAVADO : GILSON BESERRA

ADVOGADOS : EDSON FERNANDO PEIXOTO - SP268231

MARCELLA INGRID SILVA LOPES - SP433334

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/05/2024 a 13 /05/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de maio de 2024