



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2457522 - RJ (2023/0290253-3)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : AVAL ITUVERAVA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
OUTRO NOME : SPE AVAL ITUVERAVA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : AVANÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : IGOR LAGE SANTOS - RJ207187
JULIANA CRISTINA OLIVEIRA LOPES - RJ251600
JEFFERSON HENRIQUE DE SOUZA ALVES - RJ128418
RENATO DE SOUZA ALVES - RJ187627
AGRAVADO : TATIANA BRITO RIBEIRO
ADVOGADOS : FABIO SILVA OLIVEIRA - RJ123222
FLÁVIO FERNANDES FERREIRA - RJ111076

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. HONORÁRIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA.

1. "A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato" (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1822832/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/02/2022, DJe 03/03/2022).

2. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

3. Ademais, "a discussão a respeito do percentual em que cada litigante foi vencido ou vencedor ou da existência ou inexistência de sucumbência

recíproca ou mínima implica reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ" (AgInt no AREsp n. 1.968.888/MS, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/03/2024 a 19/03/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de março de 2024.

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2457522 - RJ (2023/0290253-3)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : AVAL ITUVERAVA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
OUTRO NOME : SPE AVAL ITUVERAVA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : AVANÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : IGOR LAGE SANTOS - RJ207187
JULIANA CRISTINA OLIVEIRA LOPES - RJ251600
JEFFERSON HENRIQUE DE SOUZA ALVES - RJ128418
RENATO DE SOUZA ALVES - RJ187627
AGRAVADO : TATIANA BRITO RIBEIRO
ADVOGADOS : FABIO SILVA OLIVEIRA - RJ123222
FLÁVIO FERNANDES FERREIRA - RJ111076

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. HONORÁRIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA.

1. "A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato" (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1822832/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/02/2022, DJe 03/03/2022).

2. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

3. Ademais, "a discussão a respeito do percentual em que cada litigante foi vencido ou vencedor ou da existência ou inexistência de sucumbência

recíproca ou mínima implica reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ" (AgInt no AREsp n. 1.968.888/MS, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 493/499) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial (e-STJ fls. 483/490).

Em suas razões, a parte alega que "a decisão monocrática que manteve o percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento), não está de acordo com o mais recente entendimento do STJ" (e-STJ fl. 496) e que, "com o fito de tornar tal equação mais justa para ambas as contratantes, em especial a que cumpriu rigorosamente as obrigações assumidas e, ainda, quando o imóvel está sujeito ao patrimônio de afetação, as recentes decisões do STJ vêm entendendo pela retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos" (e-STJ fls. 496/497).

Afirma não ser caso de incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, destacando que "a parte postula, puramente, pela aplicação do art. 86-A da Lei dos Distratos" (e-STJ fl. 497) e que "a sucumbência recíproca se faz pois, ao mesmo tempo que as partes foram vencidas, decaíram de certa quantidade de pedidos, ao passo que a parte agravante postulou simples e puramente a aplicação do art. 86 do CC" (e-STJ fls. 497/498).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada não apresentou impugnação (e-STJ fl. 505).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 483/490):

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão publicada na vigência do CPC/2015, que inadmitiu o recurso especial em razão da

incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (e-STJ fls. 429/434).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (e-STJ fls. 324/325):

Ação de Rescisão Contratual. Relação de Consumo. Promessa de compra e venda de unidade residencial em empreendimento imobiliário em construção. Rescisão unilateral por culpa do consumidor. Inadimplência. Sentença de parcial procedência. Manutenção. Possibilidade da rescisão unilateral por parte do promitente comprador, em razão de posterior alteração de sua situação financeira. Restituição das parcelas pagas pelo promissário-comprador, mas não em sua totalidade, haja vista a incidência de parcela de retenção para fazer frente ao prejuízo causado com o desgaste da unidade imobiliária e as despesas com administração, corretagem, propaganda e outras congêneres suportadas pela empresa vendedora. Incidência da Súmula n. 543 do E. STJ. Percentual que pode variar de 10% a 25% sobre o valor pago. Entendimento consolidado no E. STJ. Fixação no caso concreto de 25% de retenção. Percentual adequado. Juros de mora que devem fluir a contar do trânsito em julgado, em razão da rescisão por culpa do comprador. Aplicação do entendimento firmado pelo E. STJ, no julgamento do REsp. 1.740.911/DF, submetido ao rito dos recursos repetitivos. Majoração dos honorários advocatícios, na forma do art.85, §11, do CPC. Jurisprudência e precedentes citados:0040037-97.2015.8.19.0209 -APELAÇÃO. Des(a). JDS ISABELA PESSANHA CHAGAS -Julgamento: 10/11/2021 -VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL; 0030742-30.2016.8.19.0038 -APELAÇÃO. Des(a). MARIO ASSIS GONÇALVES -Julgamento: 29/09/2021 -VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 363/369).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 371/387), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte alegou, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 422, 463, 474 e 475 do CC/2002, destacando que "a parte recorrente não anuiu com o pedido unilateral de arrependimento e não há cláusula de resilição contratual" (e-STJ fl. 377).

Requer, subsidiariamente, "a aplicação como orientação de decidir da Lei 13.786/2018 no caso concreto com retenção de 50% pois existe patrimônio de afetação" (e-STJ fl. 384).

Apontou afronta ao art. 86 do CPC/2015, sustentando que "a parte recorrida decaiu da maior parte dos pedidos, além de ter ensejado a propositura da ação, bem como o desfazimento do contrato" (e-STJ fl. 384).

No agravo (e-STJ fls. 448/459), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada às fls. 420/427 (e-STJ).

É o relatório.

Decido.

Quanto aos arts. 422, 463, 474 e 475 do CC/2002, o Tribunal de origem reconheceu o direito da promissária compradora de desistir da avença celebrada para aquisição de imóvel e condenou o promitente vendedor à restituição de parte do montante adimplido, decidindo com base nos seguintes fundamentos (e-STJ fls. 326/329):

Desde logo, oportuno destacar que à demanda aplica-se o Código de Defesa do Consumidor, o qual traz em seu bojo normas de ordem pública e de interesse social, objetivando a proteção e defesa do consumidor, em razão de sua vulnerabilidade.

(...)

Com efeito, considerando-se fatores externos que, por certo, podem influir sobre a capacidade econômico-financeira dos adquirentes, bem como o equilíbrio contratual e a boa-fé que regem as relações negociais, para evitar-se ainda o enriquecimento indevido, torna-se necessário buscar saída razoável e justa para ambas as partes (compradores e vendedores) quando há desistência.

O E. STJ já consolidou o entendimento, segundo o qual, na hipótese de resolução do contrato de promessa de compra venda de imóvel, caberá a restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador e, dependendo de quem tenha dado causa ao desfazimento, ela ocorrerá em sua integralidade ou parcialmente.

(...)

E, em casos como o dos autos, no qual a rescisão do contrato ocorre por culpa exclusiva do comprador, como no arrependimento na compra, a construtora/fornecedora poderá reter parte do valor pago, para ressarcir as despesas administrativas.

Entretanto, não se pode admitir a validade da cláusula contratual que disponha sobre a irretratabilidade e irrevogabilidade do pacto.

Ora, o contrato em tela é de adesão, não podendo o consumidor dispor das cláusulas nele inseridas quando do momento da contratação. Assim, revela-se abusiva a cláusula, eis que coloca o consumidor em desvantagem exagerada, na forma do art.51, IV, do CDC.

A decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência desta Corte, pacífica ao afirmar pela possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva dos adquirentes, mesmo em contratos firmados antes da vigência da Lei n. 13.786/2018. A propósito:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO UNILATERAL PELO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONHECIMENTO. AGRAVO INTERNO. NÃO PROVIMENTO

1. O recurso especial interposto contra acórdão que decidiu em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça esbarra no óbice da Súmula n.º 83 do STJ.

2. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida (Súmula n.º 83 do STJ).

3. Não evidenciada a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido.

(AglInt no AREsp n. 2.156.939/RN, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/12/2022, DJe de 7/12/2022.)

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 nºs 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 n. 1.701.206/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BOAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 1/6/2021, DJe de 17/6/2021.)

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO POR OPÇÃO DOS COMPRADORES. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FINDOS. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DEVOLUÇÃO PARCIAL DAS QUANTIAS PAGAS. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a partir da aplicação analógica da Súmula n. 286/STJ, faz-se possível a revisão judicial dos contratos imobiliários findos.

3. Além disso, "a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda 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" (REsp n. 1.723.519/SP, Relatora MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019). Essa exatamente é a situação dos autos.

4. No caso, portanto, sequer o distrato poderia subtrair o direito dos consumidores de discutir judicialmente eventual abuso no procedimento de reembolso dos valores pagos, entendimento aplicado

pelo TJRJ.

5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

6. Os termos da rescisão contratual serão regidos pela Súmula n. 543/STJ, segundo a qual, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

7. No caso, considerando a responsabilidade dos adquirentes pela rescisão da avença, a Corte de origem fixou o percentual em 25% (vinte e cinco por cento) das quantias pagas, percentual máximo admitido pela jurisprudência desta Corte Superior. Tal solução não destoa da jurisprudência desta Corte Superior, motivo pelo qual é inafastável a Súmula n. 83/STJ.

8. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.966.178/RJ, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 31/3/2022.)

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: 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 quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

2. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1300418/SC, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013.)

Esse, inclusive, é o enunciado da Súmula n. 543 deste Corte, *in verbis*: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

Com relação ao percentual de retenção, o aresto impugnado ficou assim decidido (e-STJ fl. 329):

No que toca ao percentual, a jurisprudência do E. STJ, prevê a possibilidade da retenção entre 10% e 25%, observando-se a

disposição contida no art.413 do CC (Art. 413. 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.) In casu, a R. Sentença fixou 25% como percentual de retenção, o qual está de acordo com a entendimento do E. STJ.

A decisão recorrida está em conformidade com a jurisprudência desta Corte, pois "a Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato" (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1822832/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/02/2022, DJe 03/03/2022).

Nesse mesmo sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

1. "A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato" (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1822832/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/02/2022, DJe 03/03/2022).

2. Sucumbência mínima da parte autora, impondo-se à parte ré arcar com as custas e os honorários advocatícios.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.821.981/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 16/5/2022, DJe de 19/5/2022.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE CONTRÁRIA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

(...)

3. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp n. 1.723.519/SP, em 28/08/2019, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica apta a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial, isto é, alguém do percentual de 25%. Precedentes.

4. A jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que, "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 n. 1.740.911/DF Relatora p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/8/2019, DJe 22/8/2019)

(...)

(AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1756835/PR, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/02/2022, DJe 24/02/2022.)

Além do mais, inobstante o contrato ter sido realizado antes da Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato), o art. 67-A, II, § 5º, da Lei n. 13.786/2018, prevê apenas a possibilidade de retenção de até 50% (cinquenta por cento) da quantia paga, confira-se:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

(...)

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

(...)

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

Nota-se que a Corte local, com base em circunstâncias específicas aptas a justificar a redução reduziu o percentual de retenção, pactuado no contrato para 25% (vinte por cento) dos valores pagos.

Dissentir das conclusões do acórdão impugnado no sentido de que o percentual de 25% (vinte por cento) é suficiente para compensar os custos da parte recorrente implicaria análise das cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, ante o disposto nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Por outro lado, é inviável, em recurso especial, a revisão do grau de sucumbência em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, porquanto implicaria análise do conteúdo fático-probatório dos autos, a atrair a incidência da Súmula n. 7/STJ.

Sobre o tema:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA RÉ.

1. As questões postas em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficiente, fundamentada e sem omissões, devendo

ser afastada a alegada violação ao artigo 1.022 do CPC/15. Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta. Precedentes.

2. O acolhimento da pretensão recursal exigiria derruir a convicção formada nas instâncias ordinárias sobre o descumprimento contratual e a consequente necessidade do retorno ao status quo ante, constatada mediante análise do acervo probatório e interpretação do contrato firmados entre as partes, procedimento inviável nesta sede extraordinária ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. A jurisprudência desta Corte Superior, entende que a apreciação do quantitativo em que autor e réu saíram vencidos na demanda, bem como a verificação da existência de sucumbência mínima ou recíproca, encontram inequívoco óbice na Súmula 7/STJ, por revolver matéria eminentemente fática.

4. A majoração da verba honorária foi realizada nos moldes do art. 85, § 11, CPC/15, atendendo aos critérios da razoabilidade e proporcionalidade e observado o limite legal.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1521350/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/04/2020, DJe 27/04/2020.)

Por fim, esta Corte tem entendimento no sentido de que a incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o exame do dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intemem-se

Segundo a jurisprudência desta Corte, "a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda 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)" (REsp n. 1.723.519/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019), essa é a situação dos autos.

Portanto, o acórdão impugnado, ao estabelecer a cláusula penal em 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, se mostra de acordo com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual, a retenção não pode ser calculada sobre o valor total do imóvel:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. INEXISTÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DOS COMPRADORES. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FINDOS. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

[...]

8. Os termos da rescisão contratual serão regidos pela Súmula n. 543/STJ, segundo a qual, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

9. No caso, considerando a responsabilidade exclusiva dos adquirentes pela rescisão da avença, a Corte de origem fixou o percentual em 25% (vinte e cinco por cento) das quantias pagas. Tal solução não destoia da jurisprudência desta Corte Superior, motivo pelo qual é inafastável a Súmula n. 83/STJ.

10. Divergência jurisprudencial não demonstrada, ante a incidência das Súmulas n. 283 do STF e 13 e 83 do STJ.

11. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.996.496/RJ, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 23/3/2023, DJe de 28/3/2023.)

Por fim, "a discussão a respeito do percentual em que cada litigante foi vencido ou vencedor ou da existência ou inexistência de sucumbência recíproca ou mínima implica reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ" (AgInt no AREsp n. 1.968.888/MS, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023). Ainda nesse sentido, entre outros:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ACIDENTE DE TRÂNSITO. QUEDA NO INTERIOR DO COLETIVO. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA. NEXO CAUSAL E DEVER DE INDENIZAR COMPROVADOS. REEXAME DE PROVA. IMPOSSIBILIDADE. QUANTUM INDENIZATÓRIO EM CONFORMIDADE COM OS PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. SUCUMBÊNCIA. REDIMENSIONAMENTO. SÚMULA 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO A QUO. DATA DO ARBITRAMENTO. SÚMULA 362/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. [...]

6. É inviável a apreciação, em sede de recurso especial, do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.057.020/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 30/5/2022, DJe de 29/6/2022.)

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.457.522 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0290253-3

Número de Origem:

00201606920188190209 202324506626

Sessão Virtual de 13/03/2024 a 19/03/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : AVAL ITUVERAVA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

OUTRO : SPE AVAL ITUVERAVA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
NOME

AGRAVANTE : AVANÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : JEFFERSON HENRIQUE DE SOUZA ALVES - RJ128418

RENATO DE SOUZA ALVES - RJ187627

IGOR LAGE SANTOS - RJ207187

JULIANA CRISTINA OLIVEIRA LOPES - RJ251600

AGRAVADO : TATIANA BRITO RIBEIRO

ADVOGADOS : FLÁVIO FERNANDES FERREIRA - RJ111076

FABIO SILVA OLIVEIRA - RJ123222

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AVAL ITUVERAVA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

OUTRO : SPE AVAL ITUVERAVA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
NOME

AGRAVANTE : AVANÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : IGOR LAGE SANTOS - RJ207187

JULIANA CRISTINA OLIVEIRA LOPES - RJ251600

JEFFERSON HENRIQUE DE SOUZA ALVES - RJ128418

RENATO DE SOUZA ALVES - RJ187627

AGRAVADO : TATIANA BRITO RIBEIRO

ADVOGADOS : FABIO SILVA OLIVEIRA - RJ123222

FLÁVIO FERNANDES FERREIRA - RJ111076

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/03/2024 a 19/03/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 20 de março de 2024