



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2437131 - MS (2023/0290644-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO : ANGELO DA PENHA CLEMENTE
ADVOGADO : DIEGO MARCOS GONCALVES - MS017357

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO. PROMITENTE COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.723.519/SP, entendeu que, nos contratos de compra e venda de imóvel anteriores à Lei nº 13.786/2018, havendo rescisão contratual pelo promitente comprador, é garantida, em favor do promitente vendedor, a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, exceto se houver peculiaridade do caso concreto que autorize a fixação em percentual menor.

3. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. 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 03/09/2024 a 09/09/2024, 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, 09 de setembro de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2437131 - MS (2023/0290644-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO : ANGELO DA PENHA CLEMENTE
ADVOGADO : DIEGO MARCOS GONCALVES - MS017357

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO. PROMITENTE COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
2. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.723.519/SP, entendeu que, nos contratos de compra e venda de imóvel anteriores à Lei nº 13.786/2018, havendo rescisão contratual pelo promitente comprador, é garantida, em favor do promitente vendedor, a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, exceto se houver peculiaridade do caso concreto que autorize a fixação em percentual menor.
3. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SÃO BENTO INCORPORADORA LTDA. contra a decisão desta relatoria que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento (e-STJ fls. 421-425).

Em suas razões (e-STJ fls. 429-439), a agravante reitera a tese de negativa de prestação jurisdicional ao argumento de que o tribunal de origem incorreu em contradição, pois, embora tenha reconhecido a existência de um padrão base para o percentual de retenção, deixou de aplicá-lo no caso concreto.

Sustenta que "(...) não há necessidade de reexame do conjunto probatório uma vez que a discussão é eminentemente de direito e todos os elementos necessários para seu reconhecimento podem ser extraídos das próprias decisões a quo" (e-STJ fl. 431).

Afirma que o Superior Tribunal de Justiça "(...) sedimentou seu entendimento de aplicação do padrão-base de retenção em 25% dos valores pagos

quando a rescisão se opera por culpa do consumidor, o que incontroversamente ocorreu nestes autos" (e-STJ fl. 434).

A parte contrária apresentou impugnação às e-STJ fls. 443-457.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Conforme já asseverado na decisão agravada, inexistente a alegada negativa de prestação jurisdicional, pois o tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

No caso, o Tribunal de Justiça manifestou-se expressamente quanto ao percentual de retenção e às razões pelas quais entendeu ser indevida a pretensão da recorrente de majorar o percentual para 25% (vinte e cinco por cento).

Não há falar, portanto, em existência de omissão apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

Nesse sentido, os seguintes precedentes:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE CUSTEIO DE MEDICAMENTO (THIOTEPA). 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. 2. FUNDAMENTO SUFICIENTE NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. 3. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. 4. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. O acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que, 'embora se trate de fármaco importado ainda não registrado pela ANVISA, teve a sua importação excepcionalmente autorizada pela referida Agência Nacional, sendo, pois, de cobertura obrigatória pela operadora de plano de saúde' (REsp 1.923.107/SP, relatora ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 10/8/2021, DJe 16/8/2021).

3. Atentando-se aos argumentos trazidos pela recorrente e aos fundamentos adotados pela Corte estadual de que a ANVISA admite a importação do fármaco, verifica-se que estes não foram objeto de impugnação nas razões do recurso especial, e a subsistência de argumento que, por si só, mantém o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do apelo especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. A ausência de debate acerca do conteúdo normativo dos arts. 66 da Lei n. 6.360/1976 e 10, V, da Lei n. 6.437/1976, apesar da oposição de embargos de declaração, atrai os óbices das Súmulas 282/STF e 211/STJ.

5. Agravado interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp 2.164.998/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REGRESSO - DECISÃO MONOCRÁTICA

QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS DEMANDADOS.

1. Não há se falar em negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o órgão julgador dirimiu todas as questões que lhe foram postas à apreciação, de forma clara e sem omissões, embora não tenha acolhido a pretensão da parte.

2. Rever a conclusão do Tribunal de origem com relação à responsabilidade pelo ressarcimento dos valores pagos em reclamação trabalhista demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, providências que encontram óbice no disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido" (AgInt nos EDcl no AREsp 2.135.800/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se).

Com relação percentual de retenção, verifica-se que o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.723.519/SP, entendeu que, nos contratos de compra e venda de imóvel anteriores à Lei nº 13.786/2018, havendo rescisão contratual pelo promitente comprador, é garantida, em favor do promitente vendedor, a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, exceto se houver peculiaridade do caso concreto que autorize a fixação em percentual menor.

Confira-se:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE RETENÇÃO. 25% DOS VALORES PAGOS. PECULIARIDADES DO CASO. REDUÇÃO MOTIVADA. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

*1. Na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, deve prevalecer o percentual de 25% de retenção dos valores por ele pagos, **salvo eventuais peculiaridades do caso a ensejar sua redução motivada, reconhecidas pela instância de origem.***

2. Agravo interno desprovido" (AgInt no REsp 2.087.686/MT, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024 - grifou-se).

No presente caso, verifica-se que a questão atinente ao percentual de retenção foi dirimida pelo tribunal de origem após detalhado exame do acervo fático-probatório existente nos autos, sobretudo do contrato firmado entre as partes.

A propósito, destaca-se o seguinte trecho do acórdão recorrido:

"(...)

Sustenta a ré-apelante, em suma, que deve ser aplicado o padrão-base de retenção fixado pelo STJ (25% sobre os valores pagos pelo comprador).

A sentença recorrida entendeu somente pela possibilidade da incidência da Cláusula Penal de dois por cento (2%) do valor do contrato, afastando a incidência na taxa de administração de dez por cento (10%) sobre o valor total do contrato, sob os seguintes fundamentos:

(...)

Na espécie, o contrato de compra e venda de lote formalizado entre as partes (f. 35-37) prevê, em caso de rescisão por culpa do comprador, as seguintes retenções:

(...)

Por sua vez, a Cláusula Penal tem dupla função, atua como meio de coerção dos contratantes, a fim de evitar descumprimento das obrigações,

e como prefixação de perdas e danos por culpa contratual. Ou seja, o objetivo desta cláusula é deixar previamente estabelecida a quantia devida a título de perdas e danos na hipótese de rescisão do contrato por inadimplemento de um dos contratantes.

Cuida-se de cláusula bastante importante, por livrar o contratante prejudicado com a rescisão, do incômodo de provar os efetivos prejuízos sofridos e o valor fixado de comum acordo só poderá ser reduzido se houver cumprimento parcial da obrigação principal ou o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo em vista a natureza e finalidade do negócio (art. 413, CC/02).

Como visto, o contrato em análise prevê descontos de dois percentuais distintos do valor a ser restituído ao promitente comprador na hipótese de rescisão por sua culpa: dois por cento (2%) do valor total ajustado a título de cláusula penal e dez por cento (10%) do valor total do contrato para compensação dos gastos com taxa de administração, comissões, cobranças bancárias e demais despesas.

A cláusula penal compensatória ou penal convencional tem por objetivo satisfazer todos os danos sofridos pelo contratante prejudicado com a rescisão do contrato, especialmente os gastos realizados para efetivação da negociação. Ou seja, o desconto previsto como taxa de administração no Item "b", do Parágrafo Segundo, da Cláusula Segunda, já serve para custear as despesas especificadas.

Logo, a cumulação da cláusula penal prevista no percentual de dois por cento (2%) da totalidade do contrato, com o direito de retenção de dez por cento (10%) das prestações pagas, configurabis in idem caracteriza enriquecimento sem causa do promissário vendedor, sendo nula e abusiva essa cumulação.

Na hipótese, todavia, por não haver irregularidade na previsão, tenho que não deve ser afastada a cobrança do percentual de retenção estabelecido no contrato formalizado entre as partes (dez por cento (10%) sobre o valor total pago), mas sim apenas a cobrança de dois por cento (2%) da totalidade do preço ajustado, a fim de se evitar bis in idem e enriquecimento sem causa do promissário vendedor.

Assim, diferentemente do que concluiu a r. sentença, deve ser excluída apenas a Cláusula Penal; primeiro porque estaria dentro do pedido formulado na inicial (vide tópico anterior do recurso) e segundo por ser nula a sua cumulação como direito de retenção de dez por cento (10) sobre o valor total pago.

Devo advertir que a pretensão de retenção de vinte e cinco (25%) dos valores pagos, é totalmente descabida e protelatória no caso, pois o próprio contrato formalizado entre as partes prevê um percentual menor de retenção (10%)" (e-STJ fl. 209 - grifou-se).

Nesse contexto, a modificação do acórdão recorrido demanda a reinterpretação de cláusulas contratuais, bem como o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas n°s 5 e 7/STJ, respectivamente.

Quanto ao tema:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ANULAÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. PARTICULARIDADES. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5, 7 E 83 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria controvertida foi devidamente enfrentada pelo colegiado de origem, que sobre ela emitiu

pronunciamento de forma fundamentada, com enfoque suficiente a autorizar o conhecimento do recurso especial, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional.

2. Com efeito, quando do julgamento do REsp n. 1.723.519/SP, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, DJe 2/10/2019, ficou estabelecido que, nos contratos de compra e venda de imóvel anteriores à Lei n. 13.786/2018, havendo rescisão contratual pelo promitente comprador, é garantida, em favor do promitente vendedor, a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, salvo peculiaridade do caso concreto, que autorize a fixação em percentual menor.

2.1. Na hipótese, rever a conclusão do Tribunal de origem (acerca da existência de particularidade a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial) demanda o reexame das provas produzidas no processo e de termos contratuais, o que é defeso na via eleita, nos termos dos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

3. A ausência de impugnação, no recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente para manutenção do acórdão recorrido atrai a incidência da Súmula n. 283/STF, por analogia.

4. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, dado que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão recorrido, tendo em vista a situação fática de cada caso.

5. Agravo interno improvido" (AgInt no AREsp 2.476.453/MS, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 18/3/2024, DJe de 20/3/2024 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. LIMITES. FIXAÇÃO. RAZOABILIDADE. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. ARRAS. REANÁLISE. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DISPOSITIVO VIOLADO. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STF. TAXA DE FRUIÇÃO. IMÓVEL NÃO EDIFICADO. COBRANÇA. IMPOSSIBILIDADE.

1. A jurisprudência desta Corte está consolidada no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), observando-se as circunstâncias do caso concreto.

2. Na hipótese, rever o percentual de retenção estipulado pelas instâncias ordinárias demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, providência que esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

3. No caso em apreço, alterar as conclusões firmadas no acórdão recorrido acerca da devolução das arras, demandaria o reexame de fatos, provas e cláusulas contratuais por esta Corte, o que atrai a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. No tocante à tese jurídica do princípio da causalidade, considera-se deficiente de fundamentação o recurso especial que não indica os dispositivos legais supostamente violados pelo acórdão recorrido, circunstância que atrai a incidência, por analogia, da Súmula nº 284/STF.

5. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não cabe o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificadas.

6. Agravo interno não provido" (AgInt nos EDcl no REsp 1.884.346/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 18/3/2024 - grifou-se).

Assim, não prosperam as alegações postas no presente recurso, 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 AREsp 2.437.131 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0290644-7

Número de Origem:

08080159520188120029

0808015952018812002950000

0808015952018812002950001

8080159520188120029

808015952018812002950000

808015952018812002950001

808015952018812002950002 0808015952018812002950002

Sessão Virtual de 03/09/2024 a 09/09/2024

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

AGRAVANTE : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

AGRAVADO : ANGELO DA PENHA CLEMENTE

ADVOGADO : DIEGO MARCOS GONCALVES - MS017357

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

AGRAVADO : ANGELO DA PENHA CLEMENTE

ADVOGADO : DIEGO MARCOS GONCALVES - MS017357

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 03/09/2024 a 09/09/2024, 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, 09 de setembro de 2024