



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2104005 - MG (2023/0369030-1)**

**RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

AGRAVANTE : OLHOS D'AGUA PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA.

ADVOGADO : ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -  
MG057180

AGRAVADO : JHONY MARQUES DE FREITAS

ADVOGADO : ANGELO ANDERSON COSTA - MG167724

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPENSAÇÃO. PEDIDO EM CONTESTAÇÃO. POSSIBILIDADE. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. NECESSIDADE.

1. Esta Corte Superior perfilha o entendimento de que "a compensação é matéria possível de ser alegada em contestação, de forma a justificar o não pagamento do valor cobrado ou a sua redução, extinguindo ou modificando o direito do autor" (REsp n. 2.000.288/MG, Terceira Turma, julgado em 25/10/2022, DJe de 27/10/2022).

2. Na hipótese dos autos, merece reforma o acórdão recorrido, pois, ao contrário do que consignado pelo Tribunal a quo, o pedido de compensação formulado pela parte recorrente poderia ser formulado em contestação, sendo desnecessária a utilização do específico instrumento da reconvenção.

3. Tendo em vista que a caracterização da compensação exige a verificação do preenchimento de seus requisitos legais, impõe-se o retorno dos autos à Corte de origem para que prossiga no exame da tese relativa à compensação, verificando o preenchimento de seus requisitos próprios a partir dos fatos e provas que alicerçam demanda.

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 27/02/2024 a 04/03/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 04 de março de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2104005 - MG (2023/0369030-1)**

**RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

AGRAVANTE : OLHOS D'AGUA PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA.

ADVOGADO : ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -  
MG057180

AGRAVADO : JHONY MARQUES DE FREITAS

ADVOGADO : ANGELO ANDERSON COSTA - MG167724

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPENSAÇÃO. PEDIDO EM CONTESTAÇÃO. POSSIBILIDADE. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. NECESSIDADE.

1. Esta Corte Superior perfilha o entendimento de que "a compensação é matéria possível de ser alegada em contestação, de forma a justificar o não pagamento do valor cobrado ou a sua redução, extinguindo ou modificando o direito do autor" (REsp n. 2.000.288/MG, Terceira Turma, julgado em 25/10/2022, DJe de 27/10/2022).

2. Na hipótese dos autos, merece reforma o acórdão recorrido, pois, ao contrário do que consignado pelo Tribunal a quo, o pedido de compensação formulado pela parte recorrente poderia ser formulado em contestação, sendo desnecessária a utilização do específico instrumento da reconvenção.

3. Tendo em vista que a caracterização da compensação exige a verificação do preenchimento de seus requisitos legais, impõe-se o retorno dos autos à Corte de origem para que prossiga no exame da tese relativa à compensação, verificando o preenchimento de seus requisitos próprios a partir dos fatos e provas que alicerçam demanda.

4. Agravo interno não provido.

### RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto contra decisão que deu parcial provimento a recurso especial.

**Recurso especial interposto em:** 15/3/2023.

**Concluso ao gabinete em:** 27/10/2023.

**Ação:** "de rescisão contratual c/c pedido de antecipação de tutela,

devolução de quantias pagas e danos morais" (fl. 3).

**Sentença:** julgou improcedente o pedido.

**Acórdão:** por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso de apelação, nos termos da seguinte ementa:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR - AÇÃO DE RESILIÇÃO UNILATERAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INICIATIVA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR - POSSIBILIDADE. CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE OU IRREVOGABILIDADE - IRRELEVÂNCIA - DEVOLUÇÃO DA QUANTIA PAGA - CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE PERCENTUAL PELO VENDEADOR - CRITÉRIOS. RECURSO PROVIDO, EM PARTE. SENTENÇA REFORMADA EM DIMINUTA EXTENSÃO.

1. No âmbito das relações privadas, não pode ser o particular mantido vinculado a obrigação civil decorrente de contrato que, por qualquer forma, não lhe seja mais conveniente.

2. Por isso, existem as cláusulas e regras civis correlatas, pelas quais são normatizadas as consequências econômicas decorrentes da hipótese —sempre esperada - de não se verificar o desempenho perfeito das obrigações reciprocamente assumidas entre as partes contratantes, ainda que tal decorra do simples desinteresse, unilateral, na manutenção do avençado.

3. A rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por inadimplemento ou por desinteresse do adquirente, assegura a este o reembolso dos valores pagos, ressalvada a aplicabilidade de cláusula contratual estabelecidora de retenção, sendo, todavia, abusiva, a convenção em 20% (vinte por cento) do valor global do contrato, traduzindo excessiva vantagem ao promitente vendedor, pelo que deve a base de cálculo da reprimenda ser modificada para que corresponda à soma dos valores pagos, devidamente corrigidos, com base no artigo 413 do Código Civil.

4. Partindo da iniciativa do promissário comprador a rescisão unilateral do pacto, os juros moratórios, incidentes sobre a parcela do preço a lhe ser devolvida, contam-se a partir do trânsito em julgado da decisão judicial em que reconhecida essa obrigação, conforme anunciado n.º 543 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.(fl. 352)

**Embargos de declaração:** opostos, foram rejeitados (fls. 399-404).

**Recurso especial:** alega, em síntese, além de divergência jurisprudencial, ofensa aos arts. 11, 141, 336, 489, § 1º, IV, 492, 1.009, § 1º, 1.013, § 1º, § 2º, § 3º e § 4º, 1.022, I e II, parágrafo único, II, todos do Código de Processo Civil e aos arts. 368, 369, 389, 395, 475, 502, 884, 885 e 944 do Código Civil, ao argumento de que: a) o acórdão recorrido conteria omissão, pois não apreciou a tese segundo a qual o pedido de retenção de valores para pagamento de débitos de IPTU e de taxas de iluminação pública não quitados pode ser formulado em contestação, dispensando a reconvenção; e b) o pedido de retenção de valores

para o pagamento de débitos de IPTU e de taxas de iluminação inadimplidos pode ser formulado em sede de contestação, sem necessidade de reconvenção.

**Prévio juízo de admissibilidade:** o TJMG admitiu o recurso especial interposto (fls. 461-464).

**Decisão monocrática:** deu parcial provimento ao recurso especial, ao fundamento de que: a) deve ser afastada a existência de vício no acórdão recorrido, pois a matéria impugnada foi enfrentada de forma objetiva e fundamentada no julgamento do recurso, naquilo que o Tribunal *a quo* entendeu pertinente à solução da controvérsia; e b) a compensação é matéria possível de ser alegada em contestação, de forma a justificar o não pagamento do valor cobrado ou a sua redução, extinguindo ou modificando o direito do autor.

**Embargos de declaração:** opostos, foram rejeitados (fls. 497-499).

**Agravo interno:** aduz, em síntese, que não haveria necessidade de retorno dos autos à origem, pois a questão seria unicamente de direito.

É o relatório.

## VOTO

1. Conforme consignado na decisão agravada, esta Corte Superior perfilha o entendimento de que "a compensação é matéria possível de ser alegada em contestação, de forma a justificar o não pagamento do valor cobrado ou a sua redução, extinguindo ou modificando o direito do autor" (REsp n. 2.000.288/MG, Terceira Turma, julgado em 25/10/2022, DJe de 27/10/2022).

2. No mesmo sentido: REsp n. 1.997.607/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/2/2023, DJe de 2/3/2023; AgInt no REsp n. 1.988.856/SP, Quarta Turma, julgado em 24/10/2022, DJe de 27/10/2022; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.929.650/SP, Terceira Turma, julgado em 1/6/2021, DJe de 7/6/2021; REsp n. 1.524.730/MG, Terceira Turma, julgado em 18/8/2015, DJe de 25/8/2015.

3. No hipótese dos autos, do atento exame das razões recursais e dos fatos delineados pelo acórdão recorrido, observa-se que, a rigor, o pedido

formulado em contestação não era de retenção, mas sim de compensação.

4. Desse modo, merece reforma o acórdão estadual, pois, ao contrário do que consignado pelo Tribunal *a quo*, o pedido de compensação formulado pela parte recorrente poderia - como de fato o foi - ser formulado em contestação, sendo desnecessária a utilização do específico instrumento da reconvenção.

5. Como corolário lógico, tendo em vista que a caracterização da compensação exige a verificação do preenchimento de seus requisitos legais, impõe-se o retorno dos autos à Corte de origem para que prossiga no exame da tese relativa à compensação, verificando o preenchimento de seus requisitos próprios a partir dos fatos e provas que alicerçam demanda.

Forte nessas razões, nego provimento ao agravo interno.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.104.005 / MG

Número Registro: 2023/0369030-1

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00343904420168130148 10148160034390001 10148160034390002 10148160034390003 343904420168130148

Sessão Virtual de 27/02/2024 a 04/03/2024

### Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

## AUTUAÇÃO

RECORRENTE : OLHOS D'AGUA PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA.

ADVOGADO : ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180

RECORRIDO : JHONY MARQUES DE FREITAS

ADVOGADO : ANGELO ANDERSON COSTA - MG167724

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

## AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : OLHOS D'AGUA PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA.

ADVOGADO : ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180

AGRAVADO : JHONY MARQUES DE FREITAS

ADVOGADO : ANGELO ANDERSON COSTA - MG167724

## TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/02/2024 a 04/03/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 05 de março de 2024

