SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2104313 - SP (2023/0380624-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ANTONIO CARLOS DO AMARAL NETO - SP360859 VALNEI APARECIDO DE SOUSA REIS JUNIOR - SP359630
AGRAVADO	:	ALCIDES ALVES MACEDO
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO PELO INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 25% DO VALOR PAGO. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM A ORIENTAÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É orientação deste Superior Tribunal de Justiça que deve prevalecer o percentual de retenção de 25% – ou percentual reduzido em casos justificados – dos valores pagos pela parte adquirente, suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e compensá-lo pelo rompimento unilateral do contrato.

2. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 83 do STJ).

3. Agravo interno desprovido.

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 29/10/2024 a 04/11/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA44319665 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/11/2024 17:54:48
Código de Controle do Documento: a93dac5c-a556-463b-ac24-b7e44af91a2f

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 05 de novembro de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA44319665 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/11/2024 17:54:48
Código de Controle do Documento: a93dac5c-a556-463b-ac24-b7e44af91a2f

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2104313 - SP (2023/0380624-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ANTONIO CARLOS DO AMARAL NETO - SP360859 VALNEI APARECIDO DE SOUSA REIS JUNIOR - SP359630
AGRAVADO	:	ALCIDES ALVES MACEDO
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO PELO INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 25% DO VALOR PAGO. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM A ORIENTAÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É orientação deste Superior Tribunal de Justiça que deve prevalecer o percentual de retenção de 25% – ou percentual reduzido em casos justificados – dos valores pagos pela parte adquirente, suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e compensá-lo pelo rompimento unilateral do contrato.

2. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 83 do STJ).

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. interpõe agravo interno contra a decisão de fls. 150-154, que não conheceu do recurso especial com base na Súmula n. 83 do STJ.

Documento eletrônico VDA43839443 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/10/2024 12:46:01
Código de Controle do Documento: 49a29a73-b633-4282-ae0c-2188c31ced54

A agravante insiste em que o Tribunal *a quo* violou o art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, incluído pela Lei n. 13.786/2018, porquanto "a r. decisão monocrática foi fundamentada em acórdãos que analisaram contratos entabulados em datas anteriores à vigência da Lei 13.876/2018, inaplicável ao caso *sub judice*, já que o contrato sob a égide da Lei 13.876/2018" (fl. 163).

Acrescenta que, "Se o legislador conferiu disciplina específica para a rescisão por inadimplência do comprador, ainda que de modo diverso da construção jurisprudencial até então formada, não compete ao julgador deixar de aplicar a lei" (fl. 163).

Conclui que o entendimento jurisprudencial não pode prevalecer sobre o regramento firmado na legislação de regência, situação que impõe a reforma do julgado.

Requer, assim, seja reconhecida a violação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, incluído pela Lei n. 13.786/2018, dando-se provimento ao recurso especial.

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos, a saber (fls. 150-154):

> Quanto à ofensa ao art. 32-A da Lei n. 13.786/2018, o entendimento adotado no acórdão recorrido encontra amparo na jurisprudência desta Corte de que, apesar de o contrato ter sido assinado após a edição da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% – ou percentual reduzido em casos justificados – dos valores pagos pela parte adquirente, suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e compensá-lo pelo rompimento unilateral do contrato.
>
> Vê-se que, atendo-se às peculiaridades do caso, o Tribunal local reduziu a cláusula penal, ponderando que a penalidade anteriormente imposta fora manifestamente excessiva. Considerou que, se o consumidor havia quitado "tão somente as primeiras parcelas do preço, perfazendo o montante de R$ 8.605,28, a

Documento eletrônico VDA43839443 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/10/2024 12:46:01
Código de Controle do Documento: 49a29a73-b633-4282-ae0c-2188c31ced54

pretensão de aplicar cláusula contratual que prevê retenção de 10% sobre todo o valor do contrato (R$108.978,90) mais o desconto da comissão de corretagem, além das despesas e taxa de fruição resulta em valor superior ao que foi pago" (fl. 116).

Nesse contexto, a conclusão adotada no acórdão recorrido encontra amparo na jurisprudência do STJ, segundo se depreende dos seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DECISÃO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. SÚMULA Nº 565/STJ. ALTERAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

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 consolidou entendimento no sentido de que, nos casos de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel por desistência imotivada pelo comprador realizada antes da Lei nº 13.786/2018, deve prevalecer a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos como forma de compensação dos custos administrativos do empreendimento. Havendo peculiaridade que justifique, esse percentual pode ser reduzido.

3. Na hipótese, a modificação do percentual fixado na origem demandaria a interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático probatório dos autos, providências vedadas em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).

4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.017.242/ES, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 24/10/2022.)

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

[...]

2. A orientação da Segunda Seção desta Corte é pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo compra dor de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica apta a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial, isto é, aquém do percentual de 25%. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo." Súmula 211 do STJ.

4. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.064.905/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/9/2022, DJe de 29/9/2022.)

Aplica-se ao caso, portanto, a Súmula n. 83 do STJ.

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial**.

Em sede de recurso especial, a parte recorrente apontou violação do art. 32-A da Lei n. 6.766/79, incluído pela Lei n. 13.786/2018, pugnando pela reforma do aresto impugnado, porquanto o contrato fora rescindido por culpa do comprador, devendo suportar a totalidade dos encargos e penalidades previstas pela regra do distrato.

Documento eletrônico VDA43839443 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/10/2024 12:46:01
Código de Controle do Documento: 49a29a73-b633-4282-ae0c-2188c31ced54

Conforme já registrado na decisão agravada, a atual jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que, apesar de o contrato ter sido assinado após a edição da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% – ou percentual reduzido em casos justificados – dos valores pagos pela parte adquirente, suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e compensá-lo pelo rompimento unilateral do contrato.

A propósito, confiram-se os precedentes:

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR.
>
> 1. Em relação à violação ao artigo 1022 do CPC, não assiste razão ao recorrente, porquanto clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia.
>
> **2. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica ao definir que: o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato**.
>
> Precedentes." (AgInt no REsp n. 2.076.914/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023.).
>
> 3. "Independentemente de ter sido ocupado o bem, mantém-se os 25% de retenção dos valores pagos pelos adquirentes e a taxa de ocupação será cobrada separadamente, quando comprovada a utilização do imóvel edificado." (REsp n. 2.024.829/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/3/2023, DJe de 10/3/2023.).
>
> 4. "Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, em se tratando de responsabilidade civil decorrente de descumprimento de contrato de compra e venda, aplica-se a prescrição decenal, conforme previsto no art. 205 do CC. Precedentes. Hipótese em que se discute o direito à indenização decorrente de descumprimento contratual, correta a decisão que afastou a prescrição trienal e declarou a prescrição decenal." (AgInt no REsp n. 1.951.559/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023.).
>
> 5. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.109.469/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. DECORRÊNCIA DE ATITUDE DO PROMITENTE COMPRADOR. INAPLICABILIDADE DO TEMA N. 1.095/STJ. ENTENDIMENTO PELA RESILIÇÃO DA AVENÇA, AUSÊNCIA DE INTERESSE DA CEF OU COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RETENÇÃO DE 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> 1. Não se nota a viabilidade de suspensão do processo, tendo em vista já ter

Documento eletrônico VDA43839443 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/10/2024 12:46:01
Código de Controle do Documento: 49a29a73-b633-4282-ae0c-2188c31ced54

ocorrido o julgamento do Tema 1.095/STJ, que, inclusive nem abarca a questão proposta nestes autos. Na ocasião, firmou-se que, "em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor" (REsp n. 1.891.498/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022). Óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. A aplicação do teor da Súmula 543/STJ e fixação de **retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos estão em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, ensejando a atração da Súmula 83/STJ.**

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.450.135/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

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 edificados.

6. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.884.346/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 18/3/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LOTE DE TERRENO URBANO. INADIMPLÊNCIA DOS COMPRADORES. SÚMULA N. 7 DO STJ. LOTE NÃO EDIFICADO. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 25% DOS VALORES PAGOS. CONTRATO FIRMADO ANTES DA LEI N. 13.786/08. VIABILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. NÃO PROVIDO.

1."Incabível a cobrança de taxa de fruição nas hipóteses em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado. Precedentes" (AgInt no REsp n. 1.934.702/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022). Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP (Relatora Ministra ISABEL GALLOTTI), reafirmou o entendimento de que, **nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por**

Documento eletrônico VDA43839443 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/10/2024 12:46:01
Código de Controle do Documento: 49a29a73-b633-4282-ae0c-2188c31ced54

> **conveniência do comprador, ausente qualquer peculiaridade na apreciação da razoabilidade da cláusula penal contida nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25%** (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo adquirente, conforme anteriormente estabelecido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Relator Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor incorporador das despesas gerais realizadas e do rompimento unilateral imotivado do contrato.
>
> Incidência da Súmula n. 83 do STJ.
>
> 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 2.077.588/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

Correta, pois, a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Portanto, a parte agravante não logrou êxito em demonstrar situação superveniente que justificasse a alteração da decisão agravada.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno**.

É o voto.

Documento eletrônico VDA43839443 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/10/2024 12:46:01
Código de Controle do Documento: 49a29a73-b633-4282-ae0c-2188c31ced54

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.104.313 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0380624-4

Número de Origem:
10108824520228260224 20230000336544

Sessão Virtual de 29/10/2024 a 04/11/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	: ANTONIO CARLOS DO AMARAL NETO - SP360859 VALNEI APARECIDO DE SOUSA REIS JUNIOR - SP359630
RECORRIDO	: ALCIDES ALVES MACEDO
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	: ANTONIO CARLOS DO AMARAL NETO - SP360859 VALNEI APARECIDO DE SOUSA REIS JUNIOR - SP359630
AGRAVADO	: ALCIDES ALVES MACEDO
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 29/10/2024 a 04/11/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos

Documento eletrônico VDA44298966 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 05/11/2024 00:32:33
Código de Controle do Documento: c32eaecc-af88-4e27-b401-839b451ab9d2

do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 04 de novembro de 2024

Documento eletrônico VDA44298966 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 05/11/2024 00:32:33
Código de Controle do Documento: c32eaecc-af88-4e27-b401-839b451ab9d2