SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2110077 - SP (2023/0414220-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	PAMELA CRISTINE CARRASCAL
AGRAVANTE	:	ROSANA DA SILVA CARRASCAL
AGRAVANTE	:	VLADEMIR CLODOALDO CARRASCAL
ADVOGADOS	:	MÁRCIO BERNARDES - SP242633
		DANIELLA FERNANDA DE LIMA - SP200074
AGRAVADO	:	TRISUL 28 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	SAMIR FARHAT - SP302943

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N.º 13.786/18. RETENÇÃO DE ATÉ 50% DOS VALORES PAGOS. PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA. ABUSO NÃO CARACTERIZADO NO CASO CONCRETO.

1. Em contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, a retenção dos valores pagos pelo comprador desistente pode chegar a até 50%, segundo o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018.

2. 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 23/04/2024 a 29/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 29 de abril de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA41322768 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 30/04/2024 18:57:16
Código de Controle do Documento: 98d59543-e335-4e4b-9252-ccbf8b96eae1

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2110077 - SP (2023/0414220-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	PAMELA CRISTINE CARRASCAL
AGRAVANTE	:	ROSANA DA SILVA CARRASCAL
AGRAVANTE	:	VLADEMIR CLODOALDO CARRASCAL
ADVOGADOS	:	MÁRCIO BERNARDES - SP242633
		DANIELLA FERNANDA DE LIMA - SP200074
AGRAVADO	:	TRISUL 28 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	SAMIR FARHAT - SP302943

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N.º 13.786/18. RETENÇÃO DE ATÉ 50% DOS VALORES PAGOS. PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA. ABUSO NÃO CARACTERIZADO NO CASO CONCRETO.

1. Em contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, a retenção dos valores pagos pelo comprador desistente pode chegar a até 50%, segundo o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por PAMELA CRISTINE CARRASCAL e OUTRO contra a decisão mediante a qual dei provimento ao recurso especial de TRISUL 28 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

O acórdão recorrido tem a seguinte ementa:

> APELAÇÃO. Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Quantias Pagas. Contrato de Promessa de Compra e Venda. Alegação de que não possuem mais condições financeiras para manter o contrato. Sentença de procedência para declarar rescindido o contrato e determinar a ré a devolução de 80% dos valores pagos. Inconformismo da ré, suscitando preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação e, alegando, no mérito, o direito a retenção de 50% do valor pago, conforme previsto no contrato e legalmente autorizado pelo artigo 67-A da Lei 13.786/2018 e que a incorporação está submetida ao patrimônio de afetação. Preliminar rejeitada. Contrato celebrado na vigência da Lei 13.786/2018. Caso, porém, em que a retenção na forma prevista na avença, 50% do valor do contrato atualizado, importaria flagrante abusividade. Possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas e excessivamente onerosa. Artigo 51, IV, do

Documento eletrônico VDA41175386 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 22/04/2024 17:14:31
Código de Controle do Documento: e61015d8-d0ff-45cf-ba4d-7a5b6029d2aa

CDC Percentual de retenção fixado em 20% do valor pago pelos autores que se mostra adequado. Recurso desprovido.

Os agravantes argumentam que, embora a Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato), preveja, em caso de rescisão do contrato de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente, a possibilidade de retenção de até 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos, é necessário coibir os abusos. O Judiciário, verificando a ocorrência de abusividade da cláusula e a desvantagem exagerada do consumidor, pode determinar a redução do percentual, pois aquela lei deve ser conjugada com os preceitos do Código de Defesa do Consumidor.

Em sua impugnação, a agravada afirma ser incontroverso que o fim do contrato se deu a pedido dos agravantes, de forma imotivada. O empreendimento está sujeito ao regime de afetação e é cabível a retenção contratada. Alega, além disso, que o Tribunal de origem reduziu o percentual a ser retido com fundamento no abuso, no entanto não especificou em que consistiria o abuso, nem mesmo após a oposição de embargos de declaração. O valor efetivamente pago foi de R$ 70.061,73 (setenta mil, sessenta e um reais, setenta e três centavos) do total de R$ 474.345,00 (quatrocentos e setenta e quatro mil, trezentos e quarenta e cinco reais), ou seja, 14,77% (quatorze vírgula setenta e sete por cento). Entende que o agravo interno sequer deve ser conhecido, pois suas razões não abordam a questão da divergência jurisprudencial reconhecida na decisão agravada.

É o relatório.

VOTO

O agravo não prospera.

Com efeito, o acórdão recorrido diverge da orientação firmada na jurisprudência desta Corte, para a qual, em contratos de incorporação celebrados na vigência da Lei 13.786/2018 desfeitos por culpa do comprador, o percentual de retenção dos valores pagos pode chegar a 50% (cinquenta por cento). Confiram-se sobre o tema os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL REQUERIDA PELOS ADQUIRENTES. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. O STJ firmou entendimento de que, nos contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, como no casos dos autos, a retenção dos valores pagos pode chegar a 50%, conforme estabelece o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018.
2. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp n. 2.055.691/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma,

Documento eletrônico VDA41175386 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 22/04/2024 17:14:31
Código de Controle do Documento: e61015d8-d0ff-45cf-ba4d-7a5b6029d2aa

julgado em 5/6/2023, DJe de 13/6/2023.)

> CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO POR INICIATIVA DOS ADQUIRENTES. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N.º 13.786/18. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE ATÉ 50% DO TOTAL DOS VALORES PAGOS. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> 1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.
> 2. A Lei n.º 13.786/18, conhecida como Lei do Distrato Imobiliário, publicada aos 27/12/2018, disciplinou em seu art. 67-A que a pena convencional estabelecida para os contratos derivados de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação pode chegar até o limite de 50% dos valores pagos.
> 3. No caso, não se pode conhecer do recurso especial quanto ao pedido de majoração do percentual de retenção das parcelas pagas pelos adquirentes, em razão da ausência de impugnação dos fundamentos do acórdão recorrido, atraindo a incidência, à hipótese, da Súmula n.º 283 do STF, por analogia.
> 4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.
> 5. Agravo interno não provido.
> (AgInt no REsp n. 2.023.713/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 30/11/2022.)

No caso em exame, embora faça menção à abusividade da cláusula em questão e afirme não ser razoável a retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos, o Tribunal de origem não detalha em que consistiria o abuso nem expõe circunstâncias a demonstrar, em concreto, em que consistiria a falta de razoabilidade. Transcreva-se o trecho pertinente do acórdão recorrido (e-STJ, fl. 541):

> Da análise dos autos, tem-se que as partes firmaram contrato de promessa de venda e compra de imóvel em 12 de dezembro de 2020, e a “Lei do Distrato” (nº 13.786/2018) passou a vigorar em 28/12/2018, anteriormente à avença.
> (...) É certo que o disposto na cláusula 9.4.1 está em consonância com o dispositivo legal ao prever a restituição dos valores pagos pelo imóvel com a dedução da pena convencional de 50% (cinquenta por cento) dos valores efetivamente pagos (cfr.
> fls. 40).
> Note-se que no caso dos autos o valor do imóvel objeto do contrato firmado entre as partes é de R$ 474.345,00 (quatrocentos e setenta e quatro mil, trezentos e quarenta e cinco reais) e que os autores efetuaram o pagamento da importância de R$ 70.061,73 (setenta mil, sessenta e um reais e setenta e três centavos).
> Ou seja, a aplicação da cláusula penal prevista na avença consistente na retenção

Documento eletrônico VDA41175386 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 22/04/2024 17:14:31
Código de Controle do Documento: e61015d8-d0ff-45cf-ba4d-7a5b6029d2aa

de 50% (cinquenta por cento) do valor pago, importa aos autores a perda de metade dos valores pagos, o que não se mostra razoável.
Assim, ainda que não se ignore que o contrato tenha sido firmado sob a vigência da Lei 13./786/2018, considerando que o presente caso trata-se de relação de consumo e que o artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor possibilita a revisão das cláusulas nulas, abusivas ou excessivamente onerosas, como no presente caso, a fixação do percentual de 20% (vinte por cento) dos valores pagos pelos autores, era medida de rigor.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA41175386 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 22/04/2024 17:14:31
Código de Controle do Documento: e61015d8-d0ff-45cf-ba4d-7a5b6029d2aa

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.110.077 / SP

Número Registro: 2023/0414220-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10626802920228260100

Sessão Virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024

Relator do AgInt
Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário
Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	TRISUL 28 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	SAMIR FARHAT - SP302943
RECORRIDO	:	PAMELA CRISTINE CARRASCAL
RECORRIDO	:	ROSANA DA SILVA CARRASCAL
RECORRIDO	:	VLADEMIR CLODOALDO CARRASCAL
ADVOGADOS	:	MÁRCIO BERNARDES - SP242633
		DANIELLA FERNANDA DE LIMA - SP200074

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	PAMELA CRISTINE CARRASCAL
AGRAVANTE	:	ROSANA DA SILVA CARRASCAL
AGRAVANTE	:	VLADEMIR CLODOALDO CARRASCAL
ADVOGADOS	:	MÁRCIO BERNARDES - SP242633
		DANIELLA FERNANDA DE LIMA - SP200074
AGRAVADO	:	TRISUL 28 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	SAMIR FARHAT - SP302943

TERMO

Documento eletrônico VDA41302063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/04/2024 07:28:04
Código de Controle do Documento: b9b6b659-4ba9-43e8-b022-6bc8d320cb75

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/04/2024 a 29/04 /2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 30 de abril de 2024

Documento eletrônico VDA41302063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/04/2024 07:28:04
Código de Controle do Documento: b9b6b659-4ba9-43e8-b022-6bc8d320cb75