AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2561910 - ES (2024/0033475-1)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	RILDO PEREIRA DE OLIVEIRA
AGRAVANTE	:	ARIADNE FERREIRA DIAS DE OLIVEIRA
ADVOGADO	:	GLEYDS FARIA VIANNA SIMONETTI - ES008043
AGRAVADO	:	SC2 SHOPPING MESTRE ALVARO LTDA.
ADVOGADOS	:	RODRIGO CAMPANA TRISTÃO - ES009445
		DIOGO PAIVA FARIA - ES012151
		JOSÉ ZACARIAS CAETANO DABUS - ES009945

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. 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. A decisão ora recorrida, ao estabelecer a cláusula penal em 24,1% (vinte e quatro inteiros e um décimo por cento) dos valores pagos, em observância aos pedidos apresentados no recurso especial, está de acordo com a jurisprudência desta Corte

3. 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 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos

Documento eletrônico VDA42994895 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 21/08/2024 11:19:41
Código de Controle do Documento: c1c16014-bb81-4ea0-86ec-aadeae96201a

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 agosto de 2024.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA42994895 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 21/08/2024 11:19:41
Código de Controle do Documento: c1c16014-bb81-4ea0-86ec-aadeae96201a

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2561910 - ES (2024/0033475-1)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	RILDO PEREIRA DE OLIVEIRA
AGRAVANTE	:	ARIADNE FERREIRA DIAS DE OLIVEIRA
ADVOGADO	:	GLEYDS FARIA VIANNA SIMONETTI - ES008043
AGRAVADO	:	SC2 SHOPPING MESTRE ALVARO LTDA.
ADVOGADOS	:	RODRIGO CAMPANA TRISTÃO - ES009445
		DIOGO PAIVA FARIA - ES012151
		JOSÉ ZACARIAS CAETANO DABUS - ES009945

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. 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. A decisão ora recorrida, ao estabelecer a cláusula penal em 24,1% (vinte e quatro inteiros e um décimo por cento) dos valores pagos, em observância aos pedidos apresentados no recurso especial, está de acordo com a jurisprudência desta Corte

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 392/417) interposto contra decisão

Documento eletrônico VDA42571182 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 04/08/2024 13:29:31
Código de Controle do Documento: 96251201-7c17-4fbf-bf7a-3174049dac37

desta relatoria, que conheceu do agravo e deu provimento ao recurso especial (e-STJ fls. 386/388).

Em suas razões, a parte alega, em síntese, que deve ser mantido o acórdão proferido pelo TJES, que considerou razoável e proporcional a retenção, pela promitente vendedora, de 15% (quinze por cento) dos valores pagos pelo consumidor, em decorrência da desistência do negócio jurídico.

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

A parte agravada apresentou impugnação (e-STJ fls. 418/422).

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. 386/388):

> Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 83, 5 e 7 do STJ (e-STJ fls. 352/356).
>
> O acórdão recorrido ficou assim ementado (e-STJ fls. 321/322):
>
> > Civil e Processual Civil - APELAÇÃO CÍVEL - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESCISÃO - CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR - PERCENTUAL DE RETENÇÃO - JUROS MORATÓRIOS - TRÂNSITO EM JULGADO - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.
> >
> > 1. É considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados.
> >
> > 2. O Colendo Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema n° 1.002, fixou a tese jurídica vinculante segundo a qual nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei Federal 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.
>
> No especial (e-STJ fls. 332/346), fundamentado no art. 105, III, "a", da CF, a parte recorrente alegou ofensa aos arts. 389, 402, 404, 408, 413, 416 e 475 do CC/2002, requerendo a majoração do percentual de retenção, a título de cláusula penal, para 24,1% (vinte e quatro vírgula um por cento) dos valores pagos.
>
> No agravo (e-STJ fls. 359/373), foram refutados os fundamentos da decisão

Documento eletrônico VDA42571182 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 04/08/2024 13:29:31
Código de Controle do Documento: 96251201-7c17-4fbf-bf7a-3174049dac37

agravada e alegado o cumprimento de todos os requisitos legais para recebimento do especial.

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.

Decido.

Extraem-se as seguintes razões de decidir do aresto impugnado (e-STJ fls. 324/326):

> Com efeito, a Apelante não logrou infirmar a conclusão esposada pelo MM°. Juiz de Direito *a quo* e que justificasse, na hipótese concreta dos autos, a majoração da retenção para o patamar de 24,1% (vinte e quatro vírgula um por cento) do valor pago, afirmando apenas que o percentual fixado na sentença não seria razoável.
>
> (...)
>
> Do cotejo das provas constantes dos autos, penso que a fixação do percentual de retenção em favor da Apelante em 15% (quinze por cento) mostra-se suficiente para recompor os prejuízos advindos da resilição contratual por iniciativa dos Apelados, sendo proporcional e razoável diante das peculiaridades do caso, notadamente pelo fato da Apelante não colacionar aos autos provas no sentido de corroborar eventuais despesas excepcionais que porventura tenham ocorrido em decorrência da rescisão contratual.

Ocorre que "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 1.822.832/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

Documento eletrônico VDA42571182 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 04/08/2024 13:29:31
Código de Controle do Documento: 96251201-7c17-4fbf-bf7a-3174049dac37

> 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, aquém 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 em14/8/2019, DJe 22/8/2019)
>
> (...)
>
> (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1.756.835/PR, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/02/2022, DJe 24/02/2022.)

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem reduziu o percentual de retenção, pactuado no contrato para 15% (quinze por cento) dos valores pagos, sem, contudo, mencionar nenhuma peculiaridade que justificasse a redução.

Dessa forma, à luz da jurisprudência acima consolidada, entendo que deve prevalecer o percentual de retenção de 24,1% (e-STJ fl. 346) dos valores pagos pela parte recorrida – em adstrição aos pedidos apresentados no recurso especial –, suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e compensá-lo do rompimento unilateral do contrato.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo e DOU PROVIMENTO ao recurso especial, a fim de determinar o percentual de retenção de 24,1% (vinte e quatro vírgula um por cento) dos valores pagos pelos adquirentes. Mantidos os ônus sucumbenciais.

Publique-se e intimem-se.

A decisão ora recorrida, ao estabelecer a cláusula penal em 24,1% (vinte e quatro inteiros e um décimo por cento) dos valores pagos – em observância aos pedidos apresentados no recurso especial, está de acordo com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que 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. A propósito:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO. ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA42571182 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 04/08/2024 13:29:31
Código de Controle do Documento: 96251201-7c17-4fbf-bf7a-3174049dac37

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).

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.457.522/RJ, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 19/3/2024, DJe de 21/3/2024.)

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.

[...]

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.

[...]

5. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.476.453/MS, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/3/2024, DJe de 20/3/2024.)

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

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

Documento eletrônico VDA42571182 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 04/08/2024 13:29:31
Código de Controle do Documento: 96251201-7c17-4fbf-bf7a-3174049dac37

É como voto.

Documento eletrônico VDA42571182 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 04/08/2024 13:29:31
Código de Controle do Documento: 96251201-7c17-4fbf-bf7a-3174049dac37

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.561.910 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0033475-1

Número de Origem:
00040726220158080048

Sessão Virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024

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	: SC2 SHOPPING MESTRE ALVARO LTDA.
ADVOGADOS	: RODRIGO CAMPANA TRISTÃO - ES009445
	DIOGO PAIVA FARIA - ES012151
	JOSÉ ZACARIAS CAETANO DABUS - ES009945
AGRAVADO	: RILDO PEREIRA DE OLIVEIRA
AGRAVADO	: ARIADNE FERREIRA DIAS DE OLIVEIRA
ADVOGADO	: GLEYDS FARIA VIANNA SIMONETTI - ES008043

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: RILDO PEREIRA DE OLIVEIRA
AGRAVANTE	: ARIADNE FERREIRA DIAS DE OLIVEIRA
ADVOGADO	: GLEYDS FARIA VIANNA SIMONETTI - ES008043
AGRAVADO	: SC2 SHOPPING MESTRE ALVARO LTDA.
ADVOGADOS	: RODRIGO CAMPANA TRISTÃO - ES009445
	DIOGO PAIVA FARIA - ES012151
	JOSÉ ZACARIAS CAETANO DABUS - ES009945

Documento eletrônico VDA42926471 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/08/2024 00:45:48
Código de Controle do Documento: 13aadb00-54dc-4f49-9932-b0d7fdc050ec

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, 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, 19 de agosto de 2024

Documento eletrônico VDA42926471 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/08/2024 00:45:48
Código de Controle do Documento: 13aadb00-54dc-4f49-9932-b0d7fdc050ec