



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2598872 - ES (2024/0080176-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LORENTE SPE 138 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
GRAZYELLE JUNIOR DE SOUZA - ES032201
AGRAVADO : NILTON BONFIM CERQUEIRA
AGRAVADO : FABIANA FERREIRA BATISTA CERQUEIRA
ADVOGADO : EDMAR LORENCINI DOS ANJOS - ES012122

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MULTA COMPENSATÓRIA. NULIDADE. AUTORIZADA RETENÇÃO DE 25% SOBRE OS VALORES PAGOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DO DESEMBOLSO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, CONHECER DO AGRAVO E DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. "*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 2.076.914/SP, Relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023).
2. Sobre a condenação da construtora à restituição de valores pagos por promitente-comprador, incide correção monetária a partir do desembolso.
3. Agravo interno provido para, em novo julgamento, conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial.

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 27/08/2024 a 02/09/2024, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 02 de setembro de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2598872 - ES (2024/0080176-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LORENGE SPE 138 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
GRAZYELLE JUNIOR DE SOUZA - ES032201
AGRAVADO : NILTON BONFIM CERQUEIRA
AGRAVADO : FABIANA FERREIRA BATISTA CERQUEIRA
ADVOGADO : EDMAR LORENCINI DOS ANJOS - ES012122

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MULTA COMPENSATÓRIA. NULIDADE. AUTORIZADA RETENÇÃO DE 25% SOBRE OS VALORES PAGOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DO DESEMBOLSO. AGRADO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, CONHECER DO AGRADO E DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. *"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 2.076.914/SP, Relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023).
2. Sobre a condenação da construtora à restituição de valores pagos por promitente-comprador, incide correção monetária a partir do desembolso.
3. Agrado interno provido para, em novo julgamento, conhecer do agrado e dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agrado interno interposto por LORENGE SPE 138 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face de decisão da Presidência do STJ, que negou conhecimento ao agrado em recurso especial.

A agravante alega que, nas razões do agrado em recurso especial, impugnou especificadamente os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do apelo, inclusive os relativos às Súmulas 5 e 7 do STJ.

Requer, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pelo Órgão Colegiado competente (fls. 575/585).

A parte agravada foi intimada, mas não apresentou impugnação.

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada merece reparos.

Novo exame das razões do agravo em recurso especial permitiu notar que a parte impugnou, de forma específica, todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do apelo, de modo que não se aplica à espécie o disposto no art. 932, III, do CPC/2015.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para tornar sem efeito a decisão às fls. 571/572, passando a novo exame do pedido.

Trata-se de agravo interposto em face de decisão de inadmissibilidade de recurso especial, fundado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição, interposto em face do v. acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS E DANOS MORAIS. RESCISÃO UNILATERAL PELOS COMPRADORES. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO DE 10% PELA CONSTRUTORA. ABATIDA A COMISSÃO DE CORRETAGEM. CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DO DESEMBOLSO DOS VALORES. JUROS DE MORA A CONTAR DO TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES STJ E TJES. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE.

1 — Segundo o STJ “[...] Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia pagar!” (AgInt no AREsp 1674588/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 27/08/2020).

2 — No caso, o percentual fixado em 10% (dez por cento) sobre o valor adimplido com o abatimento da comissão de corretagem e se afigura razoável e consentâneo com a finalidade de cobrir as despesas alegadas pelas apelantes com comercialização e marketing da unidade, evitando o enriquecimento ilícito e cumprindo a sua finalidade cominatória.

3 — Ademais, deverão incidir sobre os valores objeto de restituição correção monetária desde do desembolso (INPC/IBGE) até o trânsito em julgado, a partir de quando incidirá tão somente os juros de mora pela SELIC (vedada cumulação com correção monetária, sob pena de bis is idem).

4 — Apelação conhecida e parcialmente provida.” (fls. 382/383)

A recorrente aponta ofensa aos arts. 421, 422 e 424 do Código Civil, bem como dissídio jurisprudencial. Defende, em síntese, a legalidade da cláusula do compromisso de compra e venda de imóvel que previa, em caso de desistência do contrato pelo promitente-comprador, a incidência de multa em 20% sobre o valor do imóvel.

Postula, ainda, a fixação da correção monetária sobre a condenação a partir do ajuizamento da demanda, e não a partir do desembolso (art. 1º, § 2º, da Lei 6.899/81).

Contrarrazões às fls. 513/527.

Decido.

O eg. TJES confirmou a sentença de procedência do pedido para declarar nula a

cláusula do contrato que previa, em caso de desistência do ajuste pelos promitentes-compradores, a incidência de multa compensatória em 20% sobre o valor do imóvel, autorizando a construtora a reter apenas 10% dos valores pagos pelos demandantes. Veja-se:

"Sob esse enfoque, considerando o entendimento jurisprudencial de que tal retenção deve servir, tão somente, para o ressarcimento dos custos e encargos suportados pela promitente vendedora, entendo que o percentual fixado em 10% (dez por cento) sobre o valor adimplido com o abatimento da comissão de corretagem "se afigura razoável e consentâneo com a finalidade de cobrir as despesas alegadas pelas apelantes com comercialização e marketing da unidade, evitando o enriquecimento ilícito e cumprindo a sua finalidade cominatória". (TJES, Agravo Interno Ap, 048160056163, Relatora DES.a: JANETE VARGAS SIMÕES - Relator Substituto: VICTOR QUEIROZ SCHNEIDER, PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Julgamento: 08/05/2018, Data da Publicação no Diário: 16/05/2018)." (fl. 387)

O acórdão merece reforma. Os precedentes mais recentes do STJ têm fixado como razoável, ante a desistência da promessa de compra e venda pelos promitentes-compradores, a retenção de 25% dos valores pagos por estes. Nesse sentido:

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.)

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. 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).

3. Ademais, "a discussão a respeito do percentual em que cada litigante foi vencido ou vencedor ou da existência ou inexistência de sucumbência recíproca ou mínima implica reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ" (AgInt no AREsp n. 1.968.888/MS, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.457.522/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/3/2024, DJe de 21/3/2024.)

Deve-se, portanto, reduzir a condenação da construtora, uma vez autorizada a reter 25% dos valores pagos pelos adquirentes, na espécie.

A respeito do termo inicial da correção monetária, o acórdão recorrido deve ser mantido, pois, ante a condenação da construtora à restituição de valores aos adquirentes, “*incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, e correção monetária desde a data do desembolso*” (AgInt no AREsp 2.148.949/RJ, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024).

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para tornar sem efeito a decisão agravada e, em novo julgamento, conheço do agravo e dou provimento ao recurso especial, a fim de autorizar a ré a reter 25% dos valores pagos pelos adquirentes.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.598.872 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0080176-9

Número de Origem:
00018541120168080021

Sessão Virtual de 27/08/2024 a 02/09/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LORENCE SPE 138 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875

LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722

LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793

GRAZYELLE JUNIOR DE SOUZA - ES032201

AGRAVADO : NILTON BONFIM CERQUEIRA

AGRAVADO : FABIANA FERREIRA BATISTA CERQUEIRA

ADVOGADO : EDMAR LORENCINI DOS ANJOS - ES012122

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LORENCE SPE 138 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875

LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722

LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793

GRAZYELLE JUNIOR DE SOUZA - ES032201

AGRAVADO : NILTON BONFIM CERQUEIRA

AGRAVADO : FABIANA FERREIRA BATISTA CERQUEIRA
ADVOGADO : EDMAR LORENCINI DOS ANJOS - ES012122

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/08/2024 a 02/09/2024, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 02 de setembro de 2024