SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2596111 - SP (2024/0085204-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	VITAL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
AGRAVANTE	:	KV INTERMEDIACAO DE VENDAS LTDA
ADVOGADO	:	JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
AGRAVADO	:	VALQUIRIA DE SOUSA CARDOSO
ADVOGADO	:	NEILMA PEREIRA DE LIMA - SP214153

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. POSSIBILIDADE DE ADEQUAÇÃO. MESMO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Com efeito, a Terceira Turma desta Corte Superior firmou entendimento no sentido de ser possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, às luz das peculiaridades do caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Esse entendimento é aplicável inclusive a negócios entabulados após a aprovação da Lei n. 13.786/2018.

2. Ademais, o percentual de 25% da quantia paga como limite para a pena convencional em caso de distrato foi mantido mesmo após a vigência da Lei n. 13.786/2018.

3. Agravo interno improvido.

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de setembro de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA43253967 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 03/09/2024 15:31:52
Código de Controle do Documento: 1800201a-f4d9-4f0d-a0ab-9c1f09c7b874

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2596111 - SP (2024/0085204-3)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	VITAL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
AGRAVANTE	:	KV INTERMEDIACAO DE VENDAS LTDA
ADVOGADO	:	JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
AGRAVADO	:	VALQUIRIA DE SOUSA CARDOSO
ADVOGADO	:	NEILMA PEREIRA DE LIMA - SP214153

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. POSSIBILIDADE DE ADEQUAÇÃO. MESMO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Com efeito, a Terceira Turma desta Corte Superior firmou entendimento no sentido de ser possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, às luz das peculiaridades do caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Esse entendimento é aplicável inclusive a negócios entabulados após a aprovação da Lei n. 13.786/2018.

2. Ademais, o percentual de 25% da quantia paga como limite para a pena convencional em caso de distrato foi mantido mesmo após a vigência da Lei n. 13.786/2018.

3. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por VITAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. e outro contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 666):

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. POSSIBILIDADE DE ADEQUAÇÃO. MESMO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. PRECEDENTES. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões, os agravantes pretendem a reforma da decisão agravada. Para tanto, aduzem que "a retenção em questão pode ser estabelecida até o teto de 50% da quantia paga, visto que a incorporação está submetida ao regime do patrimônio de afetação, conforme muito bem observado pelo Tribunal de origem, não

Documento eletrônico VDA42952004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 21/08/2024 10:48:05
Código de Controle do Documento: eb78556d-03d3-47bc-9277-8533c909deee

devendo ser aplicado o entendimento da Terceira Turma, uma vez que no presente feito a aplicação da cláusula penal ajustada entre as partes não é excessiva e há legislação específica a respeito, que deve ser observada" (e-STJ, fl. 681).

Além disso, para amparar sua argumentação cita precedente da Quarta Turma do STJ (REsp n. 2.055.691/SP).

Impugnação apresentada às fls. 1.196-1.201 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento.

Em que pese às alegações deduzidas pela parte agravante, conforme consignado na decisão de fls. 666-672 (e-STJ), o agravo foi conhecido para dar provimento ao recurso especial interposto pela parte agravada para que, reconhecendo a possibilidade de redução da cláusula penal mesmo após o advento da Lei n. 13.786/2018 determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que, realize nova análise acerca do limite previsto na cláusula de devolução de valores à luz do entendimento proferido por esta Corte Superior.

Assim, passo a repisar a fundamentação adotada na decisão agravada.

> Em relação ao percentual de retenção a ser devolvido em decorrência do desfazimento do negócio, o Tribunal de origem dirimiu a controvérsia sob os seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 479-487 - sem grifos no original):
>
> > A sentença merece ser mantida pelos seus próprios fundamentos, que ficam adotados como razão de decidir pelo desprovimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno desta Corte, pelo qual “nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.
> > Referido dispositivo é irrestritamente adotado por este Tribunal, em observância ao princípio da razoável duração dos processos, bem como para evitar repetições inúteis e procrastinatórias.
> > A medida possui aceitação pacífica pelo Superior Tribunal de Justiça, que estatuiu a “viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum”.
> > Assim foi decidido:
> >
> > “Consigna-se que o vínculo jurídico-obrigacional entre as partes constitui típica relação de consumo, sendo aplicáveis, portanto, as disposições do Código de Defesa do Consumidor.

Documento eletrônico VDA42952004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 21/08/2024 10:48:05
Código de Controle do Documento: eb78556d-03d3-47bc-9277-8533c909deee

Tal fato, entretanto, por si só, não conduz à inversão do ônus da prova.
Segundo o artigo 6º, inciso VIII, do Código de Defesa Consumidor, este instituto somente se opera se, a critério do juiz, segundo as regras ordinárias de experiência, as alegações do consumidor forem verossímeis ou se ele for hipossuficiente, não dispondo de recursos e facilidade técnica para acesso às provas necessárias ao deslinde da causa.
Nesse sentido, considerando a ausência de tais requisitos no caso concreto, deixo de inverter o ônus probatório.
Com efeito, pretende a autora a rescisão do negócio firmado com as rés em razão de não possuir condições financeiras para arcar com o pagamento das prestações pactuadas, sobre as quais incidiram comissão de corretagem e correção monetária sem prévia comunicação pela parte requerida no momento da contratação.
Segundo a jurisprudência é direito potestativo do promitente comprador a possibilidade de requerer a rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel regido pelas normas consumeristas, bem como de reaver os valores pagos, na medida de sua culpa, em observância ao princípio da vedação do enriquecimento ilícito.
Acerca do tema, o C. Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula nº 543 nos seguintes termos:
Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.
Portanto, no caso dos autos, é indubitável o direito da autora ao ressarcimento parcial das parcelas pagas à corré Vital Empreendimentos Imobiliários Ltda, vez que a dissolução da avença decorreu de sua exclusiva vontade. O que se discute é o percentual que lhe é devido pela parte requerida a título de restituição.
Da análise do contrato acostado às fls. 44/98, observa-se que, em caso de rescisão do pacto por culpa da autora, foi estabelecido em favor da promitente vendedora o direito de retenção da comissão de corretagem e de 50% dos valores até então pagos, diante da submissão do empreendimento ao regime do patrimônio de afetação (Item I.2 - fls. 59 e Cláusula 4.2 - fls. 72).
Com efeito, o artigo 67-A, inciso I e § 5º, da Lei nº 4.591/64, introduzido no ordenamento jurídico após alteração legislativa promovida pela Lei nº 13.786/2018, dispõe que:
Art. 67-A - Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:
I - a integralidade da comissão de corretagem
(...).
§ 5º - Quando a incorporação estiver submetida ao regime do

Documento eletrônico VDA42952004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 21/08/2024 10:48:05
Código de Controle do Documento: eb78556d-03d3-47bc-9277-8533c909deee

patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo--se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50%(cinquenta por cento) da quantia paga.

Portanto, considerando que o negócio jurídico sub judice foi firmado em janeiro de 2021, isto é, após a vigência da Lei nº 13.786/2018 (REsp nº 1.498.484/DF), não há como afastar a validade das disposições contratuais supra citadas, visto que devidamente fundamentadas nas normas legais em referência.

Além disso, no que concerne especificamente à comissão de corretagem, o C. Superior Tribunal de Justiça já reconheceu a legalidade de sua cobrança nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma sob regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total do objeto ao consumidor e destacado o valor da comissão:

[...]

Pela leitura do contrato juntado às fls. 44/98, observa-se que há previsão expressa da obrigatoriedade de pagamento de taxa de corretagem pela autora, além da quantia total que seria destinada a tal fim, sendo cabível, assim, a retenção, pela requerida, da quantia mencionada em sua totalidade (Item J - fls. 53/58 e Cláusula 2.1.1, item b - fls. 65).

Do mesmo modo, a possibilidade de atualização monetária das parcelas representativas do saldo do preço, vencidas até a data emissão do auto de conclusão do empreendimento, pelo Índice Nacional de Custo da Construção - INCC também consta expressamente do aludido instrumento contratual (Cláusula 2.5 - fls. 67/68).

Trata-se de disposição válida, uma vez que permite o reajuste das prestações em conformidade com a variação dos custos de produção e dos insumos relacionados à obrigação da incorporadora (atinentes à construção civil), assegurando o equilíbrio do contrato.

Sobre o tema, pacífica é a jurisprudência:

[...]

Ainda, há clara disposição contratual acerca da necessidade do preenchimento pela autora dos requisitos exigidos pelo agente financeiro para que obtivesse o empréstimo imobiliário pretendido (Cláusula 2.2.4 - fls. 66), bem como da obrigatoriedade de adimplemento do contrato com recursos próprios dentro prazo concedido para tanto, caso o crédito lhe fosse negado (Cláusula 2.2.4.1 - fls. 66), restando descaracterizada, portanto, qualquer prática abusiva por parte da promitente vendedora no tocante a este ponto.

Acerca do tema:

[...]

Ressalta-se, outrossim, que o compromisso de compra e venda foi celebrado entre partes plenamente capazes, sendo o seu objeto lícito,

Documento eletrônico VDA42952004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 21/08/2024 10:48:05
Código de Controle do Documento: eb78556d-03d3-47bc-9277-8533c909deee

possível e determinado (artigo 104 do Código Civil), e o fato de ser pessoa leiga no assunto, conforme afirmado pela autora em sua inicial, não conduz, por si só, à presunção de que não teve pleno conhecimento das condições contratadas.
Conforme se denota da Cláusula 13.3 do contrato de fls. 44/98, à autora foi disponibilizado um exemplar deste documento, via e-mail, para análise e ciência acerca de seus termos, com os quais concordou de maneira expressa após apor sua assinatura eletrônica (fls. 90/91), sendo, portanto, infundada a alegação de ter sido induzida a erro em razão de suposta falta de informações adequadas por parte da requerida por ocasião da contratação.
Provado, desta forma, sob o crivo do contraditório que a contratação se deu de forma regular, deve a requerente arcar com os encargos decorrentes da desistência do negócio, em observância ao princípio do 'pacta sunt servanda'.
Por fim, cumpre destacar que, consoante entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, a incidência dos juros de mora sobre os valores devidos à parte autora terá fixado como termo inicial o trânsito em julgado da presente decisão, pois, tratando-se de restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, só é possível falar em mora da vendedora após passada em julgado a decisão que determina a devolução dos valores (REsp nº 1.008.610/RJ)" (destaques no original).

Manifesta a clareza com que o Magistrado de Primeiro Grau proferiu a decisão objurgada, analisando minuciosamente as questões, ora deduzidas em grau recursal, em nada infirmadas pelas razões recursais.
Assim, qualquer nova consideração por esta Corte seria uma desnecessária redundância.
Com efeito, as alegações recursais impugnam genericamente os fundamentos da sentença, não apresentando argumento de ordem fática ou jurídica que pudessem infirmá-los.
Não se diga ser a adoção/ratificação dos fundamentos da sentença em Segundo Grau fruto de comodismo bem ao contrário; o artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal foi mantido após atualização desta norma à luz do Código de Processo Civil de 2015, cujas reformas primam pela maior atuação e registro do empenho decisório do Magistrado em suas fundamentações.
Reforço, oportunamente, o acerto da sentença em não inverter o ônus da prova, ainda que se trate no caso de relação de consumo, pois tudo o que foi alegado está inequivocamente acessível desde o princípio das negociações no contrato celebrado entre as partes, não sendo a autora, por conseguinte, tecnicamente hipossuficiente.
Da mesma forma, todas as alegações da apelante dizem respeito ao quanto foi dito por ocasião do fechamento do negócio no stand de vendas das requeridas/apeladas, mas todos os documentos, mesmo aqueles fornecidos quando da celebração do negócio, são inequívocos em informar à parte tudo aquilo sobre o que ela, agora, alega desconhecimento.

Em que pese aos argumentos adotados pelas instâncias ordinárias, sobre o

Documento eletrônico VDA42952004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 21/08/2024 10:48:05
Código de Controle do Documento: eb78556d-03d3-47bc-9277-8533c909deee

tema a Terceira Turma desta Corte Superior firmou entendimento no sentido de ser possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, às luz das peculiaridades do caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Esse entendimento é aplicável inclusive a negócios entabulados após a aprovação da Lei n. 13.786/2018.
A título ilustrativo:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL DEFICIENTE. AUSÊNCIA. ARTIGO VIOLADO. FALTA DE INDICAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STJ. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. CLÁUSULA DE RETENÇÃO. PERCENTUAL. ABUSIVIDADE. REVISÃO. POSSIBILIDADE. NORMA CONSTITUCIONAL. VIOLAÇÃO. EXAME. NÃO CABIMENTO.
> 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
> 2. É inadmissível o inconformismo por deficiência de fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar qual dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação divergente. Súmula nº 284/STF.
> 3. O Superior Tribunal de Justiça entende ser cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel em que exista cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor em nítida afronta ao Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.
> 4. O exame de violação das normas constitucionais foge da competência do Superior Tribunal de Justiça, prevista no artigo 105 da Constituição Federal.
> 5. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 2.087.385/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024 - sem grifo no original)

> CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESFAZIMENTO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. PACTO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018, QUE INCLUÍU O ART. 32-A NA LEI Nº 6.766/79. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. DIREITO DE RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL QUE, NO CASO ESPECÍFICO, SE MOSTRA ABUSIVA. AFRONTA ÀS NORMAS DO CÓDIGO CIVIL E CONSUMEIRISTAS. ACÓRDÃO PROFERIDO PELO TRIBUNAL ESTADUAL QUE ADOTOU SOLUÇÃO RAZOÁVEL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.
> 1. Não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional ou omissão quando todos os pontos essenciais foram fundamentadamente julgados, ainda que de forma contrária aos interesses da parte.

Documento eletrônico VDA42952004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 21/08/2024 10:48:05
Código de Controle do Documento: eb78556d-03d3-47bc-9277-8533c909deee

> 2. É possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, como no caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta.
> 3. O dissídio jurisprudencial não pode ser conhecido porque não realizado o necessário cotejo analítico entre os julgados trazidos a confronto.
> 4. Recurso especial conhecido em parte e não provido. (REsp n. 2.073.412/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/10/2023, DJe de 5/10/2023 - sem grifo no original)

Ademais, o percentual de 25% da quantia paga como limite para a pena convencional em caso de distrato foi mantido mesmo após a vigência da Lei n. 13.786/2018.
Confira-se:

> Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)
> I - a integralidade da comissão de corretagem; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)
> **II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)**
> § 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

Imperativo ressaltar que, por se tratar de adequação à atual jurisprudência desta Corte, não há falar em óbice da Súmula 7/STJ.

Portanto, em que pese o precedente indicado nas razões de agravo interno, como visto, a decisão agravada, notadamente, se pautou no entendimento adotado pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça de que, a despeito da disposição trazida na Lei n. 13.786/2018, que acrescentou o art. 32-A à Lei n. 6.766/1979, o magistrado pode reduzir equitativamente a penalidade quando sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta, à luz do Código de Defesa do Consumidor.

Confiram-se ainda os precedentes de ambas as Turmas desta Corte Superior:

> CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR INICIATIVA DA ADQUIRENTE. REVISÃO DE

Documento eletrônico VDA42952004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 21/08/2024 10:48:05
Código de Controle do Documento: eb78556d-03d3-47bc-9277-8533c909deee

DISTRATO. POSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 568 DO STJ. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que é cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel na hipótese em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, fique constatada a existência de cláusula de decaimento abusiva, prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo comprador, em nítida afronta às disposições do Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

(...)

3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 2.068.789/RJ, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 7/6/2023)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. DISTRATO. REVISÃO. SÚMULAS 283 DO STF E 83 DO STJ. DANO MORAL CONFIGURADO NO CASO CONCRETO. SÚMULA 7 DO STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

(...)

3. 'A jurisprudência desta Corte entende possível a revisão do pacto de distrato de compra e venda, quando observada a existência de cláusula abusiva, configurando nítida ofensa ao Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual. Súmula n. 83/STJ.' (AgInt no REsp 1849494/AM, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 01/03/2021, DJe 03/03/2021).

(...)

7. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1.954.973/RJ, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/4/2022, DJe de 27/4/2022)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM E PELA DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. PACTO DE DISTRATO. REVISÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. EXTINÇÃO POR CULPA DO COMPRADOR. PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICOPROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 182 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

(...)

2. A jurisprudência desta Corte entende possível a revisão do pacto de distrato de compra e venda, quando observada a existência de cláusula abusiva, configurando nítida ofensa ao Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual. Súmula n. 83/STJ.

(...)

7. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1.849.494/AM,

Documento eletrônico VDA42952004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 21/08/2024 10:48:05
Código de Controle do Documento: eb78556d-03d3-47bc-9277-8533c909deee

Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 1°/3/2021, DJe de 3/3/2021)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DISTRATO. RESCISÃO. PEDIDO DO COMPRADOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. CLÁUSULA. ABUSIVIDADE. DIVERGÊNCIA COMPROVADA.

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 entende ser cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, a despeito da quitação ampla, geral e irrevogável, exista cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta ao Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

3. Nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, a jurisprudência desta Corte admite a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga.

4. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1.701.206/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1°/6/2021, DJe de 17/6/2021)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.

Documento eletrônico VDA42952004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 21/08/2024 10:48:05
Código de Controle do Documento: eb78556d-03d3-47bc-9277-8533c909deee

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.596.111 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0085204-3

Número de Origem:
10647375720218260002

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VALQUIRIA DE SOUSA CARDOSO
ADVOGADO : NEILMA PEREIRA DE LIMA - SP214153
AGRAVADO : VITAL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
AGRAVADO : KV INTERMEDIACAO DE VENDAS LTDA
ADVOGADO : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VITAL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
AGRAVANTE : KV INTERMEDIACAO DE VENDAS LTDA
ADVOGADO : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
AGRAVADO : VALQUIRIA DE SOUSA CARDOSO
ADVOGADO : NEILMA PEREIRA DE LIMA - SP214153

TERMO

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

Documento eletrônico VDA43234690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/09/2024 00:38:26
Código de Controle do Documento: 54c8f04d-dffc-4896-8530-95eeaa0e7626

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de setembro de 2024

Documento eletrônico VDA43234690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/09/2024 00:38:26
Código de Controle do Documento: 54c8f04d-dffc-4896-8530-95eeaa0e7626