SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2590853 - SP (2024/0089775-1)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	ABEILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS	:	TATHIANA PRADA AMARAL DUARTE - SP221785
		ARTHUR ATAVILA CASADEI - SP391488
		THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288
AGRAVADO	:	MARIA RUFINA VIEIRA
ADVOGADO	:	ANA PAULA SANTOS - SP270695

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CONCLUSÃO ACERCA DA CARÊNCIA DE PROVA DE CONSTITUIÇÃO DO REGIME DE AFETAÇÃO NO MOMENTO PROCESSUAL OPORTUNO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CABIMENTO DA RETENÇÃO DO PERCENTUAL DE 25% (VINTE E CINCO) POR CENTO DA QUANTIA PAGA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O acórdão estabeleceu que a insurgente não fez prova da averbação da constituição do regime de afetação do imóvel, porquanto não juntou aos autos, no momento processual oportuno, a demonstração nesse sentido, o que seria feito pela colação da certidão da matrícula do bem emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis; bem como asseverou que a recorrida questionou todos os pontos trazidos na contestação; acrescentou que há a premissa no julgamento de que a prova da constituição de patrimônio de afetação não foi juntada no momento oportuno – aplicação do art. 434 do CPC. Óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Julgados desta Corte Superior entendem que, mesmo na hipótese de devida comprovação da constituição do patrimônio de afetação da incorporação imobiliária, a retenção dos valores pagos pelo promitente comprador pode chegar a até 50% (cinquenta por cento), conforme o estabelecido no art. 67-A, I, e § 5º, da Lei n. 13.786/2018; nada obsta, portanto, a que o seja em percentual menor, como no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

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 06/08/2024 a 12/08/2024, 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, 12 de agosto de 2024.

Documento eletrônico VDA42735049 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 13/08/2024 17:49:58
Código de Controle do Documento: 0063a872-59f2-481f-a309-f9b05b1b9233

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA42735049 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 13/08/2024 17:49:58
Código de Controle do Documento: 0063a872-59f2-481f-a309-f9b05b1b9233

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2590853 - SP (2024/0089775-1)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	ABEILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS	:	TATHIANA PRADA AMARAL DUARTE - SP221785
		ARTHUR ATAVILA CASADEI - SP391488
		THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288
AGRAVADO	:	MARIA RUFINA VIEIRA
ADVOGADO	:	ANA PAULA SANTOS - SP270695

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CONCLUSÃO ACERCA DA CARÊNCIA DE PROVA DE CONSTITUIÇÃO DO REGIME DE AFETAÇÃO NO MOMENTO PROCESSUAL OPORTUNO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CABIMENTO DA RETENÇÃO DO PERCENTUAL DE 25% (VINTE E CINCO) POR CENTO DA QUANTIA PAGA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O acórdão estabeleceu que a insurgente não fez prova da averbação da constituição do regime de afetação do imóvel, porquanto não juntou aos autos, no momento processual oportuno, a demonstração nesse sentido, o que seria feito pela colação da certidão da matrícula do bem emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis; bem como asseverou que a recorrida questionou todos os pontos trazidos na contestação; acrescentou que há a premissa no julgamento de que a prova da constituição de patrimônio de afetação não foi juntada no momento oportuno – aplicação do art. 434 do CPC. Óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Julgados desta Corte Superior entendem que, mesmo na hipótese de devida comprovação da constituição do patrimônio de afetação da incorporação imobiliária, a retenção dos valores pagos pelo promitente comprador pode chegar a até 50% (cinquenta por cento), conforme o estabelecido no art. 67-A, I, e § 5º, da Lei n. 13.786/2018; nada obsta, portanto, a que o seja em percentual menor, como no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ABEILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão monocrática desta relatoria de fls. 388-392 (e-STJ), que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

O recurso especial foi fundado nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, no qual se insurgiu contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 316):

Documento eletrônico VDA42264561 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 01/07/2024 20:57:59
Código de Controle do Documento: d773e253-2ea7-44d3-a062-1112f72d7b1e

> Apelação. Ação de rescisão de contrato. Aquisição de unidade habitacional autônoma. Sentença de parcial procedência. Recurso da ré, onde defende a retenção de 50% sobre os valores pagos. Alegação de comprovação do regime de afetação, com aplicação da Lei 13.786/2018.
> Contrato entre as partes estipulado sob a vigência da Lei 13.786/2018. Não atendimento ao disposto no artigo 67-A, § 5º, incluído pela Lei 13.786/2018, uma vez que não houve a juntada tempestiva da matrícula do imóvel com a devida anotação do regime de afetação. Documento juntado após a sentença. Aplicação da Lei do Distrato em conjunto com o CDC, em razão da proteção ao consumidor, que é a parte mais vulnerável na relação jurídica. Percentual de retenção de 25% sobre os valores pagos pela autora corretamente determinado na sentença. Sentença mantida. Recurso não provido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 340-352).

No recurso especial, a recorrente apontou, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 10, 369 e 408 do CPC; e 67-A da Lei n. 4.591/1964.

Esclareceu que se opôs ao acórdão por aplicar a retenção do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) sobre os valores pagos pela autora, em razão da resilição de promessa de compra e venda de imóvel.

Afirmou que o aresto desconsidera que a contratação ocorreu já na vigência da Lei n. 13.786/2018, logo não caberia falar em restituição de 75% (setenta e cinco por cento) da quantia quitada, com base na equivocada premissa de que a insurgente não teria comprovado que o empreendimento se encontrava sob o regime de patrimônio de afetação.

Destacou que a existência do patrimônio de afetação se encontrava prevista no contrato, situação que jamais foi impugnada pela parte adversa. Ponderou que essa ocorrência foi alegada em defesa, sendo um fato impeditivo do direito alegado na petição inicial, fato este que não foi controvertido em réplica.

Arguiu que não teve oportunidade de se manifestar sobre o fundamento de que a prova do patrimônio de afetação se daria somente por meio da apresentação da matrícula da unidade imobiliária, ofendendo-se o art. 10 do CPC.

Ponderou inexistir no ordenamento jurídico pátrio artigo que obrigue que a prova do patrimônio de afetação se dê por meio de certidão extraída da matrícula do imóvel; menos ainda que o documento particular, ou seja, a avença, não serviria para tanto.

Suscitou que a existência de decisão surpresa e a desconsideração de prova desencadeou a violação ao art. 67-A, I, da Lei n. 4.591/1964, que prevê expressamente que a desistência do comprador tem como consequência a retenção de

Documento eletrônico VDA42264561 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 01/07/2024 20:57:59
Código de Controle do Documento: d773e253-2ea7-44d3-a062-1112f72d7b1e

50% (cinquenta por cento) das parcelas, quando submetidas ao regime do patrimônio de afetação, o que se comprovou nos autos. Requereu o provimento do recurso especial (e-STJ, fls. 322-337).

Inadmitido o recurso especial, foi protocolado agravo em recurso especial, o qual foi julgado monocraticamente por esta relatoria, negando-se a pretensão (e-STJ, fls. 388-392).

Questionando essa manifestação, interpõe a insurgente agravo interno. Reforça as teses do recurso especial acima sumariadas.

Pondera que seu pleito não esbarra no enunciado das Súmulas 5 e 7/STJ, porquanto não busca a reanálise de fatos, provas ou interpretação de termos contratuais. Frisa que pretende a mera qualificação jurídica do quadro fático-probatório e o reconhecimento da ofensa aos dispositivos supracitados.

Pugna pelo provimento do agravo interno (e-STJ, fls. 297-404).

Contraminuta não apresentada (e-STJ, fl. 408).

É o relatório.

VOTO

Reexaminando os autos, não se observam razões para o provimento deste agravo interno.

Com efeito, o acórdão estabeleceu que a insurgente não fez prova da averbação da constituição do regime de afetação do imóvel, porquanto não juntou aos autos, no momento processual oportuno, a demonstração nesse sentido, o que seria feito pela colação da certidão da matrícula do bem emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Com efeito, estabeleceu o aresto que a juntada ocorreu a destempo, ou seja, a após a prolação da sentença.

Também asseverou-se que a recorrida questionou todos os pontos trazidos na contestação; bem como há a premissa no julgamento de que a prova da constituição de patrimônio de afetação não foi juntada no momento oportuno – aplicação do art. 434 do CPC.

Veja-se (e-STJ, fls. 317-320):

> Incontroversa a relação jurídica entre as partes, sendo que o contrato foi firmado na vigência da Lei 13.786/2018.
> Também não se discute a rescisão contratual estabelecida em sentença, contra a qual não se insurgiram as partes.
> A questão a ser dirimida no presente recurso diz respeito ao percentual de

Documento eletrônico VDA42264561 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 01/07/2024 20:57:59
Código de Controle do Documento: d773e253-2ea7-44d3-a062-1112f72d7b1e

restituição dos valores pagos pela autora.
Embora a apelante não tenha negado o direito da autora à rescisão contratual, pugnou que fossem respeitadas as cláusulas constantes no pacto firmado com relação ao percentual de restituição, em consonância com a Lei do Distrato.
Com relação à alegação de que se trata de hipótese de incorporação pelo regime de afetação, de modo que poderia ser estabelecido 50% a título de pena pela resolução imputada ao adquirente, necessário que haja comprovação do registro do instrumento, ou seja, na matrícula do imóvel, conforme dispõe o artigo 67-A, §
5º, incluído pela Lei 13.786/2018, que alterou a Lei 4.591/1964, a saber:
]...]
Em contestação, a requerida relatou que a incorporação imobiliária está submetida ao patrimônio de afetação, só que apresentou como prova apenas o instrumento particular de compra e venda do imóvel onde consta tal informação, documento este, inclusive, juntado pela própria parte autora em anexo à inicial.
Desnecessário, portanto, que a apelada ofertasse manifestação sobre o mesmo documento que fora juntado também pela ré com a sua contestação.
Destarte, verifica-se que a apelante não trouxe aos autos, de forma tempestiva, a matrícula do empreendimento com a devida averbação, documento emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, já que o fez somente após a sentença, anexando-o ao recurso de embargos de declaração.
Nos termos do artigo 434 do CPC, cabe à parte instruir a petição inicial ou a contestação com os documentos destinados a provar suas alegações.
A juntada de documentos após a prolação de sentença é medida excepcional, só admitida quando envolver documento novo ou restar demonstrado que a parte deixou de fazê-lo a tempo por motivo de força maior, o que não se vislumbrou no presente feito.
A apelante teve todo o tempo para trazer aos autos o documento emitido pelo Cartório de Imóveis competente, seja em anexo à contestação ou mesmo após, antes de prolatada a sentença.
Insta mencionar que, diversamente do que sustenta a apelante, a apelada, em sua réplica, impugnou todos os fatos trazidos na contestação.
Ademais, ainda que o artigo 408, “caput”, do CPC, disponha que “As declarações constantes do documento particular escrito e assinado ou somente assinado presumem-se verdadeiras em relação ao signatário”, o seu parágrafo único diz que “Quando, todavia, contiver declaração de ciência de determinado fato, o documento particular prova a ciência, mas não o fato em si, incumbindo o ônus de prová-lo ao interessado em sua veracidade. ”No caso, a prova do regime de afetação do imóvel se faz pela matrícula do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, o que, repita-se, ocorreu a destempo.
específica, posto que o consumidor não pode ser demasiadamente penalizado, já que é parte mais fraca na relação jurídica.
Aliás, o Código de Defesa do Consumidor atenua o pacta sunt servanda e a autonomia da vontade em proteção ao consumidor.
[...]
Ora, ainda que não se negue que a rescisão contratual tenha ocorrido por culpa do comprador, não se pode olvidar que a Lei nº 13.786/2018 é

Documento eletrônico VDA42264561 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 01/07/2024 20:57:59
Código de Controle do Documento: d773e253-2ea7-44d3-a062-1112f72d7b1e

> claramente mais gravosa para o adquirente de imóvel, constituindo fato novo com repercussões prejudiciais ao consumidor e relevante impacto nas relações contratuais do sistema consumerista.
> Assim, nada que se alterar na escorreita sentença, a qual deve ser mantida.

Essas premissas foram fundadas na apreciação fático-probatória da causa e na interpretação de termos contratuais, atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ – verbetes que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional (não sendo hipótese de pretensão por mera qualificação jurídica).

Não bastasse isso, julgados desta Corte Superior entendem que, mesmo na hipótese de devida comprovação da constituição do patrimônio de afetação da incorporação imobiliária, a retenção dos valores pagos pelo promitente comprador pode chegar a até 50% (cinquenta por cento), conforme o estabelecido no art. 67-A, I, e § 5º, da Lei n. 13.786/2018; nada obsta, portanto, a que o seja em percentual menor, como no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

A título ilustrativo:

> 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, 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.

Documento eletrônico VDA42264561 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 01/07/2024 20:57:59
Código de Controle do Documento: d773e253-2ea7-44d3-a062-1112f72d7b1e

> 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.)

Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, "não ocorre contrariedade ao princípio da não surpresa (art. 10 do CPC) quando o julgador, adstrito às circunstâncias fáticas e aos pontos controvertidos delineados nos autos, adota fundamentos jurídicos diversos dos da sentença e daqueles defendidos pelas partes, mas cabíveis à solução do litígio" (AgInt no AREsp n. 1.331.121/GO, relator o Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/3/2024, DJe de 14/3/2024).

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 de declaração manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA42264561 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 01/07/2024 20:57:59
Código de Controle do Documento: d773e253-2ea7-44d3-a062-1112f72d7b1e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.590.853 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0089775-1

Número de Origem:
10366038020228260100

Sessão Virtual de 06/08/2024 a 12/08/2024

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	: ABEILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS	: TATHIANA PRADA AMARAL DUARTE - SP221785
	ARTHUR ATAVILA CASADEI - SP391488
	THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288
AGRAVADO	: MARIA RUFINA VIEIRA
ADVOGADO	: ANA PAULA SANTOS - SP270695

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ABEILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS	: TATHIANA PRADA AMARAL DUARTE - SP221785
	ARTHUR ATAVILA CASADEI - SP391488
	THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288
AGRAVADO	: MARIA RUFINA VIEIRA
ADVOGADO	: ANA PAULA SANTOS - SP270695

TERMO

Documento eletrônico VDA42720998 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2024 01:03:22
Código de Controle do Documento: e9b8aa92-f554-454e-9c73-52f1147e1077

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/08/2024 a 12/08/2024, por unanimidade, decidiu 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, 12 de agosto de 2024

Documento eletrônico VDA42720998 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2024 01:03:22
Código de Controle do Documento: e9b8aa92-f554-454e-9c73-52f1147e1077