



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2146383 - SP (2024/0170806-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : MIRAVISTA RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
SPE LTDA.
ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
REBECA SILVEIRA ZACCHI E SILVA - SP374224
AGRAVADO : ANA FLAVIA TEIXEIRA ALVES
AGRAVADO : MATHEUS DANTAS DA SILVA SANTOS
ADVOGADOS : WELLINGTON SOARES - SP381369
ÉVELYN PÓVOA DOS SANTOS FLÔRES - SP470403

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ABUSIVIDADE DA PREVISÃO CONTRATUAL RELATIVA À RETENÇÃO. ADEQUAÇÃO A PATAMAR ADEQUADO E PROPORCIONAL. SÚMULA 7/STJ. ARESTO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. ENUNCIADO SUMULAR N. 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O acórdão concluiu pela existência de relação de consumo e abusividade da incidência da multa prevista no negócio jurídico; fixando, para tanto, a retenção em 20% (vinte por cento) da quantia paga, por se mostrar excessivamente onerosa aos adquirentes da unidade imobiliária o montante contratualmente previsto. Essas ponderações foram fundadas na análise fático-probatória e interpretação de termos contratuais, atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

2. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, é possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando 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. Precedentes.

3. A "jurisprudência desta Corte está consolidada no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), observando-se as circunstâncias do caso concreto" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.884.346/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 18/3/2024). Óbice do enunciado sumular n. 83/STJ.

4. 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 10/09/2024 a 16/09/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas

Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de setembro de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2146383 - SP (2024/0170806-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : MIRAVISTA RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
SPE LTDA.
ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
REBECA SILVEIRA ZACCHI E SILVA - SP374224
AGRAVADO : ANA FLAVIA TEIXEIRA ALVES
AGRAVADO : MATHEUS DANTAS DA SILVA SANTOS
ADVOGADOS : WELLINGTON SOARES - SP381369
ÉVELYN PÓVOA DOS SANTOS FLÔRES - SP470403

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ABUSIVIDADE DA PREVISÃO CONTRATUAL RELATIVA À RETENÇÃO. ADEQUAÇÃO A PATAMAR ADEQUADO E PROPORCIONAL. SÚMULA 7/STJ. ARESTO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. ENUNCIADO SUMULAR N. 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O acórdão concluiu pela existência de relação de consumo e abusividade da incidência da multa prevista no negócio jurídico; fixando, para tanto, a retenção em 20% (vinte por cento) da quantia paga, por se mostrar excessivamente onerosa aos adquirentes da unidade imobiliária o montante contratualmente previsto. Essas ponderações foram fundadas na análise fático-probatória e interpretação de termos contratuais, atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

2. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, é possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando 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. Precedentes.

3. A "jurisprudência desta Corte está consolidada no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), observando-se as circunstâncias do caso concreto" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.884.346/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 18/3/2024). Óbice do enunciado sumular n. 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MIRAVISTA RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. contra a decisão desta relatoria de fls. 67-571 (e-STJ), que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso

especial.

O recurso especial foi proposto com base nas alíneas a e c do permissivo constitucional, no qual se insurgiu contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 446):

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RESCISÃO DA AVENÇA. CULPA DOS ADQUIRENTES. TESE DE APLICAÇÃO, SEM QUALQUER CONTROLE, DE CLÁUSULA CONTRATUAL, COM BASE NO ARTIGO 32-A DA LEI N. 6.766/1979, ALTERADA PELA LEI N. 13.786/2018. REJEIÇÃO. EXISTÊNCIA DE ONEROSIDADE EXCESSIVA AO CONSUMIDOR, NO TOCANTE À MULTA CONTRATUALMENTE PREVISTA. POSSIBILIDADE DE REVISÃO DE PREVISÃO CONTRATUAL EXCESSIVAMENTE ONEROSA, SEGUNDO AS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. ART. 52, § 1º, III, DO CDC. PRECEDENTES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ABUSIVIDADE NÃO CONFIGURAÇÃO. COMPRADORES DEVIDAMENTE INFORMADOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. CONFIGURAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REAJUSTE DO VALOR DA VERBA. FIXAÇÃO POR EQUIDADE. NECESSIDADE. ENTENDIMENTO DO STJ. OBSERVÂNCIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Considerando as peculiaridades do caso concreto, pode ser considerada excessivamente onerosa e, conseqüentemente, afastada a aplicação de disposições contratuais estabelecidas nos moldes da Lei n. 13.786 de 2018, com prevalência do equilíbrio desejado pela Lei n. 8.078 de 1990.
2. É válida a atribuição ao consumidor da obrigação de pagamento da comissão de corretagem quando informado conforme exigido pela legislação vigente.
3. Configurada a sucumbência recíproca, é de rigor a distribuição proporcional das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios.
4. Os honorários advocatícios podem ser fixados por equidade quando o arbitramento sobre o proveito econômico obtido pelo vencedor fazer com que a remuneração do patrono da parte seja irrisória.

No recurso especial, a recorrente apontou, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 32-A da Lei 13.786/2018.

Esclareceu que se opôs ao acórdão por estabelecer que, em razão de peculiaridades do caso concreto, poderia ser considerada excessivamente onerosa a previsão contratual, fixando a retenção em razão da rescisão da avença em 20% (vinte por cento) do preço pago.

Destacou que é equivocado o afastamento da aplicação de disposições contratuais estabelecidas nos moldes da Lei n. 13.786/2018, com prevalência do equilíbrio desejado pela Lei n. 8.078/1990 – CDC.

Afirmou que foi equivocada a inaplicabilidade do art. 32-A da Lei n.

13.786/2018. Enfatizou que, ao contrário do que ficou decidido no julgamento, de acordo com as regras e princípios vigentes no ordenamento jurídico, a lei específica sobrepõe a lei geral, a afastar o fundamento de que a loteadora não poderia exigir todas as penalidades previstas na Lei dos Distratos.

Suscitou que, em prestígio ao princípio da segurança jurídica, evitando-se julgamentos conflitantes nas diversas unidades de jurisdição, é preciso que a referida legislação seja efetivamente cumprida, sem nenhuma margem de interpretação, ou seja, no caso em exame, rescindido o contrato a pedido da adquirente do imóvel, há direito inequívoco da recorrente de efetuar as retenções previstas na lei. Requereu o provimento do recurso especial (e-STJ, fls. 455-461).

Admitido o recurso especial, foi julgado monocraticamente por esta relatoria, negando-se a pretensão (e-STJ, fls. 567-571).

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

Destaca que seu pleito não esbarra no enunciado da Súmula 7/STJ, tendo em vista que busca apenas a correta qualificação jurídica do quadro-probatório e o reconhecimento da ofensa ao dispositivo supracitado. Logo, aduz não reivindicar a reapreciação de fatos e provas.

Menciona que o acórdão estadual não está em sintonia com a jurisprudência deste Superior Tribunal, portanto não é viável a aplicação do óbice sumular n. 83/STJ.

Pugna pelo provimento deste recurso (e-STJ, fls. 575-581).

Contraminuta não apresentada (e-STJ, fls. 585-586).

É o relatório.

VOTO

Reexaminando a controvérsia, não se observam razões para o provimento ao agravo interno.

Com efeito, o acórdão concluiu pela existência de relação de consumo e abusividade da incidência da multa prevista no negócio jurídico; fixando, para tanto, a retenção em 20% (vinte por cento) da quantia paga, por se mostrar excessivamente onerosa aos adquirentes da unidade imobiliária o montante contratualmente previsto.

Justificou-se que a imposição da penalidade, na forma como prevista na avença, implicaria saldo devedor em desfavor dos consumidores, colocando-os em desvantagem exagerada em relação à fornecedora. Consoante o aresto, estabeleceu-

se que esta poderia, inclusive, comercializar novamente o bem transacionado e, conseqüentemente, auferir ganhos significativos com a coisa.

Leia-se (e-STJ, fls. 448-450):

1. DA MULTA CONTRATUAL

Com efeito, a relação entre as partes na qual se funda o pedido é de consumo e, portanto, devem ser afastadas cláusulas contratuais abusivas, em respeito à Lei n. 8.078 de 1990.

Diante disso, deve ser negada a incidência da multa prevista no negócio jurídico de 10% do valor atualizado do contrato, por se mostrar excessivamente onerosa aos apelantes (art. 51, § 1º, III, CDC), considerando que a imposição da penalidade, na forma como prevista, implicaria em saldo devedor em desfavor dos consumidores, colocando-os em desvantagem exagerada em relação à fornecedora, que poderá comercializar novamente o bem transacionado e, conseqüentemente, auferir ganhos significativos com a coisa.

Nesse sentido:

[...]

Na realidade, a impossibilidade de admitir a incidência do contratualmente estabelecido decorre da exegese, como um todo, da legislação ordinária, não se podendo fazer como a apelada, que se atenta apenas à letra fria de uma lei específica.

Nesse sentido:

[...]

Assim sendo, respeitado o entendimento do juiz sentenciante, para que haja equilíbrio e circulação harmônica de riqueza entre as partes, tem-se como razoável, em razão da extinção do contrato de compra e venda, uma retenção correspondente a 20% do preço pago, quantia que, à mercê de prova de despesas superiores, compensa suficientemente os prejuízos suportados pela vendedora em razão do descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelos adquirentes.

Essas ponderações foram fundadas na análise fático-probatória e interpretação de termos contratuais, atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

A insurgente não reivindica a mera qualificação jurídica desse quadro fático, mas sim sua reapreciação, o que é vedado a esta Corte Superior.

Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, é possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando 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:

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.
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.)

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.)

Por fim, a "jurisprudência desta Corte está consolidada no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), observando-se as circunstâncias do caso concreto" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.884.346/SP, relator Ministro Ricardo

Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 18/3/2024). Óbice do enunciado sumular n. 83/STJ.

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.146.383 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0170806-9

Número de Origem:
10051350320228260358

Sessão Virtual de 10/09/2024 a 16/09/2024

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

RECORRENTE : MIRAVISTA RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
SPE LTDA.

ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
REBECA SILVEIRA ZACCHI E SILVA - SP374224

RECORRIDO : ANA FLAVIA TEIXEIRA ALVES

RECORRIDO : MATHEUS DANTAS DA SILVA SANTOS

ADVOGADOS : WELLINGTON SOARES - SP381369
ÉVELYN PÓVOA DOS SANTOS FLÔRES - SP470403

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MIRAVISTA RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
SPE LTDA.

ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
REBECA SILVEIRA ZACCHI E SILVA - SP374224

AGRAVADO : ANA FLAVIA TEIXEIRA ALVES

AGRAVADO : MATHEUS DANTAS DA SILVA SANTOS

ADVOGADOS : WELLINGTON SOARES - SP381369

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 10/09/2024 a 16/09/2024, 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, 16 de setembro de 2024