



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2652523 - SP (2024/0192902-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADO : **ADINAELE DE OLIVEIRA JÚNIOR - SP157835**
AGRAVADO : **GABRIELA COUTO THOME NOBRE**
AGRAVADO : **GILMAR SOARES NOBRE**
ADVOGADO : **RENATA FERREIRA DA SILVA - SP476567**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA DAR PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. 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. Precedentes.

2. Agravo interno desprovido.

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 19/11/2024 a 25/11/2024, por unanimidade, 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 Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 26 de novembro de 2024.

Ministro Marco Buzzi
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2652523 - SP (2024/0192902-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADO : **ADINAELE DE OLIVEIRA JÚNIOR - SP157835**
AGRAVADO : **GABRIELA COUTO THOME NOBRE**
AGRAVADO : **GILMAR SOARES NOBRE**
ADVOGADO : **RENATA FERREIRA DA SILVA - SP476567**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRADO PARA DAR PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. 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. Precedentes.

2. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno, interposto por **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, em face de decisão monocrática de fls. 474-479, e-STJ, que conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial interposto pela parte ora agravada.

O apelo extremo, fundado nas alíneas "a" e "c", do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 299, e-STJ):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - DISTRATO REALIZADO - ATO JURÍDICO PERFEITO - INEXISTÊNCIA DE VÍCIO DA VONTADE - AVENÇA LIVREMENTE FIRMADA COM PREVALECER - DEMANDA IMPROCEDENTE - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO PROVIDO.

Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados (fls. 400-402, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 303-315, e-STJ), a parte ora agravada apontou, além de dissídio jurisprudencial, violação aos artigos 51, I, II, IV e XV, 53 e 6º, V, do CDC, ao argumento necessidade de reconhecimento da abusividade das cláusulas que contenham a previsão de perda total das prestações pagas, bem como o restabelecimento da sentença que fixou o percentual de retenção em 20% (vinte por cento).

Contrarrazões às fls. 406-421, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, o Tribunal de origem negou seguimento ao reclamo (fls. 422-424, e-STJ), dando ensejo na interposição do competente agravo (fls. 427-435, e-STJ), visando destrancar aquela insurgência.

Contraminuta às fls. 438-458, e-STJ.

Em decisão monocrática, conheceu-se do agravo para dar provimento ao recurso especial, para declarar a abusividade das cláusulas do distrato que determinam a perda total ou substancial das parcelas pagas, bem como para determinar o retorno dos autos à Corte de origem para que fixe o percentual de retenção a ser aplicado, nos moldes da jurisprudência desta Corte.

Daí o presente agravo interno (fls. 483-503, e-STJ), no qual a parte agravante pretende o restabelecimento do acórdão local.

Impugnação às fls. 507-512, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte insurgente são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida, por seus próprios fundamentos.

1. Deve ser mantida a decisão singular no ponto em que deu provimento ao reclamo.

Consoante asseverado no *decisum* agravado, cinge-se a controvérsia acerca da alegada vulneração aos artigos 51, I, II, IV e XV, 53 e 6º, V, do CDC, ao argumento da necessidade de reconhecimento da abusividade das cláusulas que contenham a previsão de perda total das prestações pagas, bem como de acolhimento da pretensão de restabelecimento da sentença que fixou o percentual de retenção em 20% (vinte por cento).

A parte ora agravada sustentou, em síntese, que *"estando diante de um caso de distrato, realizado em contrato de compra e venda de imóvel, sendo o distrato realizado por parte dos consumidores, o que não impede o seu direito a restituição parcial, na forma da Súmula 543 deste Superior Tribunal de Justiça, deve ser aplicada*

a Lei 8.078/1990, em específico nos seus artigos 6º, inciso V, 51º, incisos I, II, IV e XV e 53º, declarando nulas as cláusulas que subtraíram dos autores o direito a reembolso" (fls. 313-314, e-STJ)

Acerca da controvérsia, o Tribunal local assim decidiu pela validade do distrato realizado, nos termos abaixo transcritos (fls. 299-300, e-STJ):

Os elementos constantes dos autos confirmam o que se tem do apelo: houve celebração de DISTRATO - ato jurídico perfeito e acabado, e nem sequer em relação a isso houve impugnação, tampouco alegação de vício da vontade - notando-se que as copiosas menções ao maltratado Código de Defesa do Consumidor não desnaturam o que se vê do feito: o aforamento desta Ação não se justificava - pois existe mesmo DISTRATO válido, e a R. sentença disso não cuidou; a manifestação de vontade desse gesto há que prevalecer, inviável o aforamento de medida por obter solução contrária à avença livremente firmada, cuja eficácia nem mesmo foi verberada.

Equívocada, portanto, ROGATA VENIA, a solução localizada pela R. sentença, vendo-se que os Autores são pessoas esclarecidas, e nem existe alegação de que foram ludibriados quando da realização do distrato.

O Código de Defesa do Consumidor não pode ser brandido para eximir o contratante de suas obrigações livremente assumidas.

Na hipótese, o entendimento trazido pelo acórdão recorrido está em dissonância com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido 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.

Nesse sentido:

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.) [grifou-se]

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR INICIATIVA DA ADQUIRENTE. REVISÃO DE DISTRATO. POSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 568 DO STJ. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO NCP. 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 n. 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) [grifou-se]

No que tange ao percentual de retenção, esta Corte Superior possui o entendimento segundo a qual na hipótese de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, cabe a retenção do percentual de 10% a 25% dos valores pagos pelo adquirente.

Sobre o tema, os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO PELO ADQUIRENTE. RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na hipótese de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, cabe a retenção do percentual de 25% dos valores pagos pelo adquirente, suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.993.019/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. LIMITES. FIXAÇÃO. RAZOABILIDADE. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. ARRAS. REANÁLISE. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DISPOSITIVO VIOLADO. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STF. TAXA DE FRUIÇÃO. IMÓVEL NÃO EDIFICADO. COBRANÇA. IMPOSSIBILIDADE.

1. 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.

2. Na hipótese, rever o percentual de retenção estipulado pelas instâncias ordinárias demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, providência que esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

3. No caso em apreço, alterar as conclusões firmadas no acórdão recorrido acerca da devolução das arras, demandaria o reexame de fatos, provas e cláusulas contratuais por esta Corte, o que atrai a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. No tocante à tese jurídica do princípio da causalidade, considera-se deficiente de fundamentação o recurso especial que não indica os dispositivos legais supostamente violados pelo acórdão recorrido, circunstância que atrai a incidência, por analogia, da Súmula nº 284/STF.

5. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não cabe o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificadas.

6. Agravo interno não provido.

(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.)

Dessa forma, considerando-se a ocorrência de abusividade no distrato

realizado, bem como que a apreciação do percentual de retenção depende da análise das provas dos autos e das peculiaridades do caso concreto, o que é vedado a esta Corte, impõe-se a devolução dos autos à Corte de origem para a fixação do percentual de retenção a ser aplicado.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.652.523 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0192902-7

Número de Origem:
10109505820228260009

Sessão Virtual de 19/11/2024 a 25/11/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GABRIELA COUTO THOME NOBRE

AGRAVANTE : GILMAR SOARES NOBRE

ADVOGADO : RENATA FERREIRA DA SILVA - SP476567

AGRAVADO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADO : ADINAEI DE OLIVEIRA JÚNIOR - SP157835

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADO : ADINAEI DE OLIVEIRA JÚNIOR - SP157835

AGRAVADO : GABRIELA COUTO THOME NOBRE

AGRAVADO : GILMAR SOARES NOBRE

ADVOGADO : RENATA FERREIRA DA SILVA - SP476567

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 19/11/2024 a 25/11/2024, 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 Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 25 de novembro de 2024