



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2658114 - MA (2024/0199215-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA X
LTDA
ADVOGADOS : MARCO ANTONIO COELHO LARA - MA005429A
VINICIUS CESAR SANTOS DE MORAES - MA010448
ANTONIO NERY DA SILVA JUNIOR - MA007436
INDIRA MELO MOTA AMORIM - MA009930
LARA, PONTES & NERY ADVOGADOS - MA000247
BRUNO RICARDO NASCIMENTO DOS REIS - MA015951
AGRAVADO : MAURICIO FERNANDES LIMA
ADVOGADO : SONIA MARIA LOPES COELHO - MA003811

EMENTA

CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. REVISÃO DE DISTRATO. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 568 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. SUBSTITUIÇÃO PELA TAXA SELIC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRADO 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.

2. Segundo o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora.

3. O Tribunal estadual não deliberou sobre o pedido alternativo de incidência da taxa SELIC no cálculo dos juros de mora, por se tratar de questão que nem mesmo foi suscitada pela ora recorrente em seus embargos de declaração, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, à hipótese, os óbices das Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.

4. Agravo interno não provido.

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 03/09/2024 a 09/09/2024, 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 Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de setembro de 2024.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2658114 - MA (2024/0199215-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA X
LTDA
ADVOGADOS : MARCO ANTONIO COELHO LARA - MA005429A
VINICIUS CESAR SANTOS DE MORAES - MA010448
ANTONIO NERY DA SILVA JUNIOR - MA007436
INDIRA MELO MOTA AMORIM - MA009930
LARA, PONTES & NERY ADVOGADOS - MA000247
BRUNO RICARDO NASCIMENTO DOS REIS - MA015951
AGRAVADO : MAURICIO FERNANDES LIMA
ADVOGADO : SONIA MARIA LOPES COELHO - MA003811

EMENTA

CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. REVISÃO DE DISTRATO. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 568 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. SUBSTITUIÇÃO PELA TAXA SELIC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRADO 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.

2. Segundo o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora.

3. O Tribunal estadual não deliberou sobre o pedido alternativo de incidência da taxa SELIC no cálculo dos juros de mora, por se tratar de questão que nem mesmo foi suscitada pela ora recorrente em seus embargos de declaração, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, à hipótese, os óbices das Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA X LTDA. (SPE SÁ CAVALCANTE) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. REVISÃO DE DISTRATO. POSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DE SPE SÁ CAVALCANTE NÃO PROVIDO.

Nas razões do presente inconformismo, SPE SÁ CAVALCANTE alegou a violação dos arts. 104 e 422 do CC e 368 do CPC, defendendo **(1)** a validade do termo de acordo extrajudicial celebrado por livre iniciativa das partes, o que impede o promitente-comprador de reclamar qualquer valor adicional ou de buscar o reconhecimento judicial de sua nulidade; e **(2)** a incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da sentença.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 751/759).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão recorrida.

Trata-se de ação de revisão de termo de distrato cumulada com indenização por danos morais ajuizada por MAURICIO FERNANDES LIMA contra SPE SÁ CAVALCANTE, cujo pedido foi julgado procedente em primeira instância, para "(a) declarar a nulidade da cláusula 2.2 do distrato, que impõe a retenção abusiva de valores em benefício da vendedora; (b) condenar a requerida a restituir integralmente ao autor o valor pago, no total de R\$ 79.027,11 (setenta e nove mil, vinte e sete reais e

onze centavos), acrescidos de correção monetária e juros, estes a 1% a.m., a contar da citação; (c) condenar a ré a pagar ao autor o dano moral no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), acrescidos de correção monetária e juros, estes a 1% a.m., a contar desta decisão; e (d) condenar a ré a pagar as custas processuais e honorários advocatícios, estes à base de 20% sobre o valor atualizado da condenação" (e-STJ, fls. 262/267).

Irresignada, SPE SÁ CAVALCANTE apelou, e o Tribunal de Justiça do Maranhão deu parcial provimento ao recurso, a fim de afastar a condenação a título de danos extrapatrimoniais, tendo sido reconhecida, ainda, a ocorrência de sucumbência recíproca no julgamento dos embargos de declaração opostos pela ora recorrente.

(1) Da revisão do termo de distrato

Conforme entendimento do STJ, é cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, se tenha constatado a existência de cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta aos ditames do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual, como é o caso dos autos, em que o acordo entabulado entre as partes previu a perda de 50% dos valores pagos pelo promitente comprador.

Insta salientar que, na espécie, o descumprimento do contrato se deu por culpa da incorporadora, que não cumpriu o prazo de entrega da obra, impondo-se concluir que, da forma como foi firmado o acordo, o valor a ser retido pela empresa ré afigura-se manifestamente abusivo e desproporcional.

Nesse sentido:

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 1º/6/2021, DJe de 17/6/2021 - sem destaque no original)

RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PARQUE RESIDENCIAL UMBU. REVISÃO DE CONTRATOS FINDOS. POSSIBILIDADE. DISTRATO À LUZ DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL DO NEGÓCIO COM ESTIPULAÇÃO DE CLÁUSULA DE DECAIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. NULIDADE DAS CLÁUSULAS ABUSIVAS.

1. A transação é espécie de negócio jurídico que objetiva por fim a uma celeuma obrigacional, alcançada por meio de concessões mútuas (CC, art. 840), cujo objetivo primordial é evitar o litígio ou colocar-lhe fim. A extinção se exterioriza na forma de renúncia a direito patrimonial de caráter privado, disponível, portanto, conforme previsto na lei.

2. É firme o entendimento do STJ quanto à possibilidade de revisão dos contratos findos, ainda que em decorrência de quitação, para o afastamento de eventuais ilegalidades. Precedentes. Súm 286 do STJ.

3. As normas previstas no Código de Defesa do Consumidor são de ordem pública e interesse social, cogentes e inderrogáveis pela vontade das partes.

4. É cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, se tenha constatado a existência de cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta aos ditames do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

5. Na hipótese, verifica-se que a Construtora recebeu dupla vantagem advinda da referida cláusula, pois, além de retomar a propriedade do imóvel, dando-o em pagamento de dívidas ao Município, acabou por se apoderar do dinheiro pago pelo consumidor no financiamento do bem, configurando vantagem abusiva em seu favor.

6. Recurso especial não provido.

(REsp 1.412.662/RS, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 1º/9/2016, DJe de 28/9/2016 - sem destaque no original)

Incide, à hipótese, o comando da Súmula n. 568 do STJ.

(2) Do termo inicial dos juros de mora

Em relação ao tema, por ocasião do julgamento dos embargos de declaração opostos pela ora insurgente, o Tribunal maranhense assim consignou:

[...], analisando a omissão alegada, no que se refere ao termo inicial para a contabilização dos juros, o STJ, na análise do Tema 1002, fixou a tese a seguir: “Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a

partir do trânsito em julgado da decisão”.

Entretanto, no presente caso, em que pese a parte embargante invoque referida tese por eventual descumprimento de cláusula penal convencional, há que se levar em consideração que restou consignado no voto condutor do acórdão embargado que “no caso dos autos, o distrato ocorreu por culpa do vendedor/apelante, pois atrasou excessivamente a entrega da obra. Logo, deve restituir integralmente os valores pagos pelo comprador”.

Portanto, a cláusula penal convencional é claramente contrária às normas consumeristas.

Desse modo, os juros de mora devem incidir desde a citação, conforme disciplina o artigo 405 do Código Civil (e-STJ, fl. 381).

No ponto, esta Corte Superior possui jurisprudência consolidada de que incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, o que ficou configurado no caso.

Confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PROMITENTE VENDEDORA. INADIMPLEMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. JUROS DE MORA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. TERMO INICIAL. MULTA CONTRATUAL. BASE DE CÁLCULO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. 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.

3. Em caso de responsabilidade contratual, os juros moratórios incidem a partir da citação. Precedentes.

4. Na hipótese, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias para alterar a base de cálculo da multa contratual demanda a análise do contrato, dos fatos e das provas dos autos, procedimento inviável em recurso especial devido aos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. Agravo interno não provido.

(AglInt no AREsp 1.666.670/RS, relator Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, Terceira Turma, julgado aos 29/3/2021, DJe de 7/4/2021 - sem destaque no original)

Aplica-se, ao caso, o enunciado da Súmula n. 83 do STJ.

Por fim, quanto ao pedido alternativo de incidência da taxa SELIC no cálculo dos juros de mora, trata-se de questão cuja discussão nem sequer foi suscitada nos embargos de declaração opostos pela ora insurgente, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento.

Incide, à hipótese, os comandos das Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.

Desse modo, 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.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação à penalidade fixada no art. 1.026, § 2º, do CPC. Publique-se. Intimem-se.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.658.114 / MA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0199215-7

Número de Origem:

00037234920158100001 37234920158100001

Sessão Virtual de 03/09/2024 a 09/09/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA X
LTDA

ADVOGADOS: MARCO ANTONIO COELHO LARA - MA005429A

VINICIUS CESAR SANTOS DE MORAES - MA010448

ANTONIO NERY DA SILVA JUNIOR - MA007436

INDIRA MELO MOTA AMORIM - MA009930

LARA, PONTES & NERY ADVOGADOS - MA000247

BRUNO RICARDO NASCIMENTO DOS REIS - MA015951

AGRAVANTE : MAURICIO FERNANDES LIMA

ADVOGADO : SONIA MARIA LOPES COELHO - MA003811

AGRAVADO : MAURICIO FERNANDES LIMA

ADVOGADO : SONIA MARIA LOPES COELHO - MA003811

AGRAVADO : SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA X
LTDA

ADVOGADOS: MARCO ANTONIO COELHO LARA - MA005429A

VINICIUS CESAR SANTOS DE MORAES - MA010448

ANTONIO NERY DA SILVA JUNIOR - MA007436

INDIRA MELO MOTA AMORIM - MA009930

LARA, PONTES & NERY ADVOGADOS - MA000247

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO -
DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA X
LTDA

ADVOGADOS: MARCO ANTONIO COELHO LARA - MA005429A

VINICIUS CESAR SANTOS DE MORAES - MA010448

ANTONIO NERY DA SILVA JUNIOR - MA007436

INDIRA MELO MOTA AMORIM - MA009930

LARA, PONTES & NERY ADVOGADOS - MA000247

BRUNO RICARDO NASCIMENTO DOS REIS - MA015951

AGRAVADO : MAURICIO FERNANDES LIMA

ADVOGADO : SONIA MARIA LOPES COELHO - MA003811

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 03/09/2024 a 09/09/2024, 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 Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de setembro de 2024