



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2704734 - GO (2024/0280785-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **SCALA SPE LTDA**
ADVOGADOS : **DYOGO CROSARA - GO023523**
: **ARTUR HENRIQUE BAHIA AZEVEDO - GO046982**
AGRAVADO : **ROSALIA DA CONCEICAO RODRIGUES FAGUNDES**
ADVOGADO : **MURILO CÂNDIDO VIEIRA NUNES - GO039259**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C ANULAÇÃO DE CLÁUSULAS PENAIIS E DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DE PERCENTUAL RAZOÁVEL. ALEGADA OFENSA AOS ARTS. 1.022 E 1.025, AMBOS DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A alegação de violação aos arts. 1.022, inciso II, e 1.025, ambos do Código de Processo Civil de 2015, não se sustenta, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte.

2. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, "ao apreciar o REsp 1.723.519/SP, da Relatoria da Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, estabeleceu, no que tange à cláusula penal fixada no contrato, nas hipóteses de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, que o percentual de retenção pelo vendedor pode ser de até 25% do total da quantia paga. Precedente: EAg 1.138.183/PE, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Segunda Seção, julgado em 27/06/2012, DJe de 04/10/2012" (AgInt no AREsp 1.568.920/GO, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/3/2020, DJe de 25/3/2020).

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, 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 novembro de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2704734 - GO (2024/0280785-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **SCALA SPE LTDA**
ADVOGADOS : **DYOGO CROSARA - GO023523**
: **ARTUR HENRIQUE BAHIA AZEVEDO - GO046982**
AGRAVADO : **ROSALIA DA CONCEICAO RODRIGUES FAGUNDES**
ADVOGADO : **MURILO CÂNDIDO VIEIRA NUNES - GO039259**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C ANULAÇÃO DE CLÁUSULAS PENAIIS E DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DE PERCENTUAL RAZOÁVEL. ALEGADA OFENSA AOS ARTS. 1.022 E 1.025, AMBOS DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. A alegação de violação aos arts. 1.022, inciso II, e 1.025, ambos do Código de Processo Civil de 2015, não se sustenta, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte.

2. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, "ao apreciar o REsp 1.723.519/SP, da Relatoria da Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, estabeleceu, no que tange à cláusula penal fixada no contrato, nas hipóteses de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, que o percentual de retenção pelo vendedor pode ser de até 25% do total da quantia paga. Precedente: EAg 1.138.183/PE, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Segunda Seção, julgado em 27/06/2012, DJe de 04/10/2012" (AgInt no AREsp 1.568.920/GO, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/3/2020, DJe de 25/3/2020).

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SCALA SPE LTDA. contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 832):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C ANULAÇÃO DE CLÁUSULAS PENAIIS E DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DE PERCENTUAL RAZOÁVEL. ALEGADA OFENSA AOS ARTS. 1.022 E 1.025, AMBOS DO CPC/2015.

NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

Nas razões do agravo interno, a agravante alega, em suma, que não há falar em incidência da Súmula n. 83/STJ, haja vista que foi demonstrado que deve ser aplicada a Lei n. 13.786/2018 para se aferir o valor a ser retido; bem como que esta Corte Superior entende que "é lícita a retenção, após a lei do distrato de 25% dos valores pagos" (e-STJ, fl. 848).

Impugnação não apresentada (e-STJ, fl. 855).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo não merece prosperar.

Com efeito, verifica-se que os argumentos expostos no bojo do agravo interno não são aptos a desconstituir a decisão recorrida, uma vez que, além da ausência de violação aos arts. 1.022, inciso II, e 1.025, ambos do Código de Processo Civil de 2015, mostra-se cristalina a incidência da Súmula n. 83/STJ à presente demanda.

Ora, consoante análise dos autos, percebe-se que a alegação de violação aos arts. 1.022, inciso II, e 1.025, ambos do Código de Processo Civil de 2015, deveras, não se sustenta, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte.

Isso porque o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás foi claro ao concluir, em suma, que "'a culpa' pelo desfazimento do negócio é do consumidor, razão pela qual aplica-se ao caso a Súmula n° 543 do Superior Tribunal de Justiça", bem como que o percentual de retenção fixado na sentença – de 10% (dez por cento) – está em consonância com a jurisprudência da Corte estadual.

Confira-se (e-STJ, fls. 361-363; sem grifo no original):

Adentrando ao mérito, a agravante alega desprezo à vigência a lei do distrato, defende a retenção de 23% sobre as parcelas pagas, destaca a necessidade de abatimento de tributos e taxa de fruição, bem como dos honorários e demais despesas administrativas.

Da análise do arrazoado denota-se que não merece acolhimento a irresignação, conforme passo a expor.

Primeiramente, registro que a relação jurídica existente entre as partes possui natureza consumerista, uma vez que os autores são destinatários

finais da unidade imobiliária negociada pela empresa requerida/apelante, a qual, por sua vez, se enquadra no conceito de fornecedora, conforme a dicção dos arts. 2º e 3º, §1º do Código de Defesa do Consumidor.

Pois bem. Extrai-se dos autos que as partes firmaram em 01/07/2019 um contrato particular de compra e venda de um terreno urbano constituído à Rua ES-06, nº 37, quadra 37, no Loteamento Residencial Laguna, no Município de Trindade/GO.

Porém, a autora, alegando onerosidade excessiva, solicitou a rescisão.

Resta evidenciada, portanto, que a “culpa” pelo desfazimento do negócio é do consumidor, razão pela qual aplica-se ao caso a Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça, que estabelece, *verbis*: [...]

Como se vê, é incontroversa a necessidade de devolução imediata dos valores pagos pelo consumidor apelado, ainda que de forma parcial, como decidido na sentença.

No que se refere ao percentual de retenção fixado na sentença de 10% (dez por cento), vislumbro que este encontra-se em consonância à jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, inclusive em precedente [...]

Nesse aspecto, não há se falar em reforma da decisão unipessoal que ratificou a condenação da empresa requerida à restituição, ao requerente, de 90% (noventa por cento) do valor pago atualizado monetariamente, em parcela única, corrigidos monetariamente pelo índice estabelecido no contrato, a partir do efetivo desembolso, mais juros legais de 1% ao mês, e juros de mora a contar do trânsito em julgado desta.

Dessa forma, reitera-se que todas as questões suficientes ao deslinde da controvérsia foram devidamente analisadas no acórdão recorrido, não havendo falar em nenhum vício capaz de comprometer o seu embasamento.

A propósito (sem grifo no original):

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. EMPRESARIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1.022 E 489, § 1º, DO NCPC. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL NÃO DEMONSTRADOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO NÃO CONFIGURADAS. RECUPERAÇÃO JUDICIAL CONCEDIDA EM FAVOR DE DEVEDOR SOLIDÁRIO AUSÊNCIA DE SUSPENSÃO OU EXTINÇÃO DE AÇÕES AJUIZADAS CONTRA OS DEMAIS DEVEDORES SOLIDÁRIOS OU COOBRIGADOS EM GERAL. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 83 DO STJ. OFENSA À COISA JULGADA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Inexistentes as hipóteses do art. 1.022, II, do NCPC (art. 535 do CPC/1973), não merecem acolhimento os embargos de declaração que têm nítido caráter infringente.

2. Os embargos de declaração não se prestam à manifestação de inconformismo ou à rediscussão do julgado.

3. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do NCPC quando a decisão está clara e suficientemente fundamentada, resolvendo integralmente a controvérsia.

4. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, em recurso repetitivo, sob o rito do art. 543-C do CPC/73, no julgamento do REsp 1.333.349/SP, de relatoria do Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, firmou entendimento de que "a recuperação judicial do devedor principal não impede o prosseguimento das execuções nem induz suspensão ou extinção de ações ajuizadas contra terceiros devedores solidários ou coobrigados em geral, por garantia cambial, real ou fidejussória, pois não se lhes aplicam a suspensão prevista nos arts. 6º, caput, e 52, inciso III, ou a novação a que se refere o art. 59, caput, por força do que dispõe o art. 49, § 1º, todos da Lei n. 11.101/2005".

5. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.340.840/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 13/9/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONFISSÃO DE DÍVIDA. APELO NOBRE. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. POSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE. OFENSA. INEXISTÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTOS DA SENTENÇA. POSSIBILIDADE. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA.

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 firmou o entendimento de ser possível ao relator dar ou negar provimento ao recurso especial, em decisão monocrática, nas hipóteses em que há jurisprudência dominante quanto ao tema ou se tratar de recurso manifestamente inadmissível, prejudicado ou que não tenha impugnado especificamente os fundamentos da decisão recorrida (art. 932, III e IV, do Código de Processo Civil de 2015).

3. Na hipótese, inexistente afronta ao princípio da colegialidade e/ou cerceamento de defesa, pois a possibilidade de interposição de agravo interno contra a decisão monocrática permite que a matéria seja apreciada pela Turma, afastando eventual vício.

4. Não viola o art. 489, § 1º, I, II e IV, do Código de Processo Civil de 2015 nem importa em negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota fundamentação suficiente para a resolução da causa, porém diversa da pretendida pelo recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia.

5. Esta Corte já se posicionou no sentido de não ser desprovido de fundamento o julgado que ratifica as razões de decidir adotadas na sentença, transcritas no corpo do acórdão.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.089.072/MT, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 16/3/2023.)

Ademais, importa reafirmar que a jurisprudência desta Corte de Justiça se

firmou no sentido de que, "nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, admite-se a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga" (AgInt no AREsp n. 2.403.988/MT, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 14/3/2024).

Na mesma linha de cognição (sem grifo no original):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE-COMPRADOR. VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO DE PARTE DOS VALORES DESEMBOLSADOS. CABIMENTO. DECISÃO EM CONFRONTO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A parte recorrente realizou a impugnação específica dos fundamentos do decisor de inadmissibilidade do recurso especial, razão pela qual deve ser reconsiderada a decisão proferida pela em.

Presidência desta Corte Superior.

2. Não se verifica a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.

3. "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" (Súmula 543/STJ).

4. "A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP, da Relatoria da Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, estabeleceu, no que tange à cláusula penal fixada no contrato, nas hipóteses de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, que o percentual de retenção pelo vendedor pode ser de até 25% do total da quantia paga. Precedente: EAg 1.138.183/PE, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Segunda Seção, julgado em 27/06/2012, DJe de 04/10/2012" (AgInt no AREsp 1.568.920/GO, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 3/3/2020, DJe de 25/3/2020).

5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.263.212/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 25/8/2023.)

Nessa esteira, constata-se que a irresignação da agravante não merece prosperar, uma vez que o acórdão recorrido, ao concluir pela viabilidade do percentual

de retenção de 10% (dez por cento) do valor pago atualizado, de fato, está em consonância com o supracitado entendimento desta Corte Superior, incidindo, portanto, a Súmula n. 83/STJ ao caso vertente.

Assim, melhor sorte não socorre à agravante, não merecendo reparo a decisão monocrática de fls. 832-837 (e-STJ).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas 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 o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.704.734 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0280785-8

Número de Origem:
548480173 54848017320218090051

Sessão Virtual de 05/11/2024 a 11/11/2024

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 : SCALA SPE LTDA

ADVOGADOS : DYOGO CROSARA - GO023523

ARTUR HENRIQUE BAHIA AZEVEDO - GO046982

AGRAVADO : ROSALIA DA CONCEICAO RODRIGUES FAGUNDES

ADVOGADO : MURILO CÂNDIDO VIEIRA NUNES - GO039259

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SCALA SPE LTDA

ADVOGADOS : DYOGO CROSARA - GO023523

ARTUR HENRIQUE BAHIA AZEVEDO - GO046982

AGRAVADO : ROSALIA DA CONCEICAO RODRIGUES FAGUNDES

ADVOGADO : MURILO CÂNDIDO VIEIRA NUNES - GO039259

TERMO

"A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negou 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, 11 de novembro de 2024