



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2169669 - SP (2024/0335421-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO ANDRE CARDOSO DE ARAUJO - SP279455
BEATRIZ BATISTA DOS SANTOS - SP295353
AGRAVADO : UMBELINA LINS DE ABREU NETA
ADVOGADO : JOSÉ JUNIOR FONTES DE GOÉS - SP391625

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC/2015 APLICADA. NECESSIDADE DE RECOLHIMENTO PRÉVIO À INTERPOSIÇÃO DE QUALQUER OUTRO RECURSO. AUSÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos.
2. Nos termos do § 3º do art. 1026, a interposição de qualquer recurso está condicionada ao depósito prévio do valor da multa prevista no § 2º, à exceção da Fazenda Pública e ao beneficiário da justiça gratuita que farão o pagamento ao final.
3. Agravo interno não conhecido.

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 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de junho de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2169669 - SP (2024/0335421-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO ANDRE CARDOSO DE ARAUJO - SP279455
BEATRIZ BATISTA DOS SANTOS - SP295353
AGRAVADO : UMBELINA LINS DE ABREU NETA
ADVOGADO : JOSÉ JUNIOR FONTES DE GOÉS - SP391625

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC/2015 APLICADA. NECESSIDADE DE RECOLHIMENTO PRÉVIO À INTERPOSIÇÃO DE QUALQUER OUTRO RECURSO. AUSÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos.
2. Nos termos do § 3º do art. 1026, a interposição de qualquer recurso está condicionada ao depósito prévio do valor da multa prevista no § 2º, à exceção da Fazenda Pública e ao beneficiário da justiça gratuita que farão o pagamento ao final.
3. Agravo interno não conhecido.

RELATÓRIO

Examina-se agravo interno interposto por SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA em face da decisão monocrática que não conheceu do recurso especial que interpusera.

Ação: de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos, ajuizada por UMBELINA LINS DE ABREU NETA em desfavor da parte agravante.

Sentença: julgou parcialmente procedente os pedidos para “declarar a rescisão do instrumento particular de promessa de venda e compra de imóvel e outras avenças, da unidade autônoma nº 311, METROCASA SACOMÃ, localizado na Rua Marquês de Lages, 1.150/1.158, bairro Villa Nossa Senhora das Mercês - Saúde, condeno a empresa requerida a restituir o valor pago pela autora, com retenção de 25% do montante, descontado 6% do preço do bem a título de corretagem, acrescido de correção monetária a partir dos respectivos desembolsos e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação” (e-STJ fl. 178).

Acórdão: negou provimento às apelações interpostas por ambas as partes, nos termos da seguinte ementa:

RECURSO – Apelação – Preparo – Valor recolhido insuficiente – Determinação para a ré-apelante complementar o valor do preparo, no prazo de cinco dias, sob pena de inscrição de seu nome no CADIN.

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C. DEVOLUÇÃO DE VALORES - Contrato de promessa de compra e venda de imóvel - Sentença de parcial procedência - Recursos das partes

- APELAÇÃO DA RÉ - Pretensão de majoração do percentual da retenção – Desacolhimento Incidência do Código de Defesa do Consumidor - Admissibilidade – Contrato celebrado na vigência da Lei nº 13.786/18 Retenção de 50% do valor pago, conforme previsão contratual - Inadmissibilidade – Aplicação da Lei nº 13.786/18 não pode afrontar a legislação consumerista - Nulidade de cláusulas abusivas - Possibilidade - Retenção de 25% – Viabilidade – Montante proporcional e razoável para cobrir as despesas pagas pela vendedora - Precedentes jurisprudenciais

- APELAÇÃO DA AUTORA - Redução do percentual da retenção para 10% – Inadmissibilidade Valor pago corresponde a menos de 10% do preço do imóvel – Comissão de corretagem – Adoção de tese firmada pelo STJ em sede de recurso repetitivo - Previsão expressa no contrato e comprovação da informação prévia à compradora - Restituição indevida - Indenização por danos morais - Desacolhimento – Autora desistiu do contrato e deu causa à rescisão contratual – Contrato foi livremente firmado pelas partes - Não comprovado que autora foi enganada pela ré - Má-fé não comprovada - Sentença mantida

- RECURSOS IMPROVIDOS, COM DETERMINAÇÃO.

Embargos de declaração: opostos pela parte agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: aponta violação dos arts. 489 e 1022 do CPC, 421 e 422 do CC, 67-A, II, e § 5º, da Lei 4591/1964, bem como dissídio jurisprudencial.

Além da negativa de prestação jurisdicional, sustenta, em síntese, a desconsideração do princípio do pacta sunt servanda, da autonomia contratual e da intervenção mínima, em razão da limitação do percentual de retenção pelo desfazimento do negócio, por iniciativa do consumidor, e pela existência de patrimônio de afetação, o que lhe autoriza a reter 50% do preço negociado a título de pena convencionada, além do desconto da taxa de corretagem de 6%, conforme disposição contratual.

Requer provimento para "ratificar o distrato contratual unilateral por iniciativa da Recorrida e, em consequência, permitir o percentual de retenção em 50% (cinquenta por cento) sob o saldo remanescente, haja vista a submissão ao patrimônio de afetação" (e-STJ fl. 265).

Decisão monocrática: não conheceu do recurso especial interposto pela parte agravante, nos termos da seguinte ementa:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. Ação de restituição de valores pagos. Promessa de compra e venda. Desistência do comprador. Percentual de retenção do vendedor. Negativa de prestação jurisdicional. Embargos

DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DO TEMA. INVIABILIDADE.

1. Ação de restituição de valores pagos.
2. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial. Incidência da Súmula 284/STJ.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. Incidência da Súmula 211/STJ.
4. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões acerca da fixação da taxa de retenção em 25% com base no art. 51, IV, do CDC – impede a apreciação do recurso especial no particular. Incidência da Súmula 283/STF.
5. A ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da CF/88.
6. Recurso especial não conhecido.

Embargos de declaração: opostos pela parte agravante, foram rejeitados, com aplicação de multa.

Agravo interno: nas razões do presente recurso, ao defender condições de procedibilidade do recurso especial, a parte agravante apenas reprisa os argumentos de mérito do seu recurso especial.

Não foi comprovado o recolhimento da multa fixada no julgamento dos embargos de declaração.

É o relatório.

VOTO

Os embargos de declaração opostos pela parte agravante foram rejeitados, aplicando-lhe multa de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da causa, prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, por oposição de embargos de declaração protelatórios (e-STJ fl. 384).

Nos termos do § 3º, do referido artigo, “a interposição de qualquer recurso ficará condicionada ao depósito prévio do valor da multa, à exceção da Fazenda Pública e do beneficiário de gratuidade da justiça, que a recolherão ao final”.

Assim, ante a ausência de comprovação do pagamento da multa imposta, inviável o conhecimento do recurso. Nesse sentido: EDcl no AgInt no AREsp 1.125.912/RJ, 3ª Turma, DJe de 9/3/2018; EDcl no AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AgRg no Ag 1.239.068/RJ, 4ª Turma, DJe de 25/10/2017; EDcl no AgInt no AREsp 604.595/RS, 3ª Turma, DJe 6/12/2016; e EDcl no AgRg no AREsp 835.942/SP, 4ª Turma, DJe 23/6/2016.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NÃO CONHEÇO do presente agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.169.669 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0335421-0

Número de Origem:

10182433420218260003

Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA

ADVOGADOS : FRANCISCO ANDRE CARDOSO DE ARAUJO - SP279455

BEATRIZ BATISTA DOS SANTOS - SP295353

RECORRIDO : UMBELINA LINS DE ABREU NETA

ADVOGADO : JOSÉ JUNIOR FONTES DE GOÉS - SP391625

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA

ADVOGADOS : FRANCISCO ANDRE CARDOSO DE ARAUJO - SP279455

BEATRIZ BATISTA DOS SANTOS - SP295353

AGRAVADO : UMBELINA LINS DE ABREU NETA

ADVOGADO : JOSÉ JUNIOR FONTES DE GOÉS - SP391625

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de junho de 2025