



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2007964 - SP (2022/0177091-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CLAUDIO APARECIDO TREVISANI JUNIOR
AGRAVANTE : SILVIA TEIXEIRA TREVISANI
ADVOGADO : HENRIQUE OLIVEIRA DE MACENA - SP340874
AGRAVADO : VCI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVADO : VEGUS DESENVOLVIMENTO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : LEANDRO BONINI FARIAS - SP258513
GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617
EVANDRO AZEVEDO NETO - SP276957
MATHEUS CHERULLI ALCANTARA VIANA - SP262834
LUIZ AUGUSTO DA SILVA VENTURA JUNIOR - SP436721
ARIANE DE SOUSA LEON - SP418500

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO-COMPRADOR. TAXA DE OCUPAÇÃO (ALUGUEL). OBRIGAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE POSSE. PRECEDENTES. INOVAÇÃO RECURSAL. INVIABILIDADE. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Conforme o atual entendimento desta Corte Superior, "*decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida*" (AgInt no REsp 1.959.759/RS, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/5/2022, DJe de 4/5/2022).
2. É inadmissível, no agravo interno, a adição de tese não exposta em recurso especial, por constituir indevida inovação recursal. Circunstância verificada em relação à pretensão de redução equitativa de multa e revisão da base de cálculo de honorários advocatícios.
3. Agravo interno parcialmente conhecido e 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 29/08/2023 a 04/09/2023, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 04 de setembro de 2023.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2.007.964 - SP (2022/0177091-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CLAUDIO APARECIDO TREVISANI JUNIOR
AGRAVANTE : SILVIA TEIXEIRA TREVISANI
ADVOGADO : HENRIQUE OLIVEIRA DE MACENA - SP340874
AGRAVADO : VCI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVADO : VEGUS DESENVOLVIMENTO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : LEANDRO BONINI FARIAS - SP258513
GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617
EVANDRO AZEVEDO NETO - SP276957
MATHEUS CHERULLI ALCANTARA VIANA - SP262834
LUIZ AUGUSTO DA SILVA VENTURA JUNIOR - SP436721
ARIANE DE SOUSA LEON - SP418500

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto por **CLÁUDIO APARECIDO TREVISANI JUNIOR** e **OUTRA** contra decisão monocrática desta relatoria, de fls. 667-669 (e-STJ), que deu provimento ao recurso especial manejado pela parte agravada (VCI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e OUTRA), a fim de determinar a incidência da indenização por fruição do imóvel (taxa de ocupação), a partir da data da posse do imóvel pela parte compradora, desistente da compra e venda do imóvel, nos termos da jurisprudência desta Corte Superior.

Em suas razões recursais, a parte agravante alega, preliminarmente, a inadmissibilidade do recurso especial, por inexistência de prequestionamento do art. 402 do CC, dispositivo legal apontado como violado, bem como a ausência de demonstração e comprovação do dissídio jurisprudencial indicado.

Assevera a impossibilidade de modificação do período de incidência da taxa de fruição para todo o período de posse, como determinado na decisão agravada, por implicar desvantagem exagerada do consumidor, subtraindo todo o investimento realizado na aquisição do imóvel, colocando a parte na posição de devedora da parte agravada, que auferirá ainda mais lucros, ficando configurado seu enriquecimento ilícito. Reproduz e junta decisões monocráticas para demonstrar a divergência com a decisão agravada.

Aduz a necessidade de redução equitativa da penalidade aplicada, nos termos do

Superior Tribunal de Justiça

art. 413 do CC, pois excessiva.

Por fim, argui a necessidade de modificação da base de cálculo dos honorários advocatícios sucumbenciais devidos pela parte contrária para o valor da causa, pois firmada, pelas instâncias ordinárias, sobre o valor da condenação de quantia ilíquida.

Impugnação apresentada às fls. 764-826 (e-STJ).

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2.007.964 - SP (2022/0177091-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CLAUDIO APARECIDO TREVISANI JUNIOR
AGRAVANTE : SILVIA TEIXEIRA TREVISANI
ADVOGADO : HENRIQUE OLIVEIRA DE MACENA - SP340874
AGRAVADO : VCI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVADO : VEGUS DESENVOLVIMENTO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : LEANDRO BONINI FARIAS - SP258513
GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617
EVANDRO AZEVEDO NETO - SP276957
MATHEUS CHERULLI ALCANTARA VIANA - SP262834
LUIZ AUGUSTO DA SILVA VENTURA JUNIOR - SP436721
ARIANE DE SOUSA LEON - SP418500

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO-COMPRADOR. TAXA DE OCUPAÇÃO (ALUGUEL). OBRIGAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE POSSE. PRECEDENTES. INOVAÇÃO RECURSAL. INVIABILIDADE. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Conforme o atual entendimento desta Corte Superior, "*decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida*" (AgInt no REsp 1.959.759/RS, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/5/2022, DJe de 4/5/2022).

2. É inadmissível, no agravo interno, a adição de tese não exposta em recurso especial, por constituir indevida inovação recursal. Circunstância verificada em relação à pretensão de redução equitativa de multa e revisão da base de cálculo de honorários advocatícios.

3. Agravo interno parcialmente conhecido e desprovido.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2.007.964 - SP (2022/0177091-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CLAUDIO APARECIDO TREVISANI JUNIOR
AGRAVANTE : SILVIA TEIXEIRA TREVISANI
ADVOGADO : HENRIQUE OLIVEIRA DE MACENA - SP340874
AGRAVADO : VCI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVADO : VEGUS DESENVOLVIMENTO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : LEANDRO BONINI FARIAS - SP258513
GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617
EVANDRO AZEVEDO NETO - SP276957
MATHEUS CHERULLI ALCANTARA VIANA - SP262834
LUIZ AUGUSTO DA SILVA VENTURA JUNIOR - SP436721
ARIANE DE SOUSA LEON - SP418500

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (RELATOR):

As razões recursais são insuficientes para modificar a decisão monocrática agravada, a qual deve ser confirmada.

De início, afastam-se as preliminares de inadmissibilidade do recurso especial invocadas pela parte ora agravante, pois é inequívoco o julgamento da tese recursal sobre o termo inicial da incidência da taxa de ocupação do imóvel.

Além disso, é prescindível a demonstração do dissídio jurisprudencial no caso, porque o recurso também foi interposto com base na contrariedade à lei federal, como admitido pela parte agravante, hipótese suficiente para o conhecimento, tornando prejudicado o exame da satisfação dos requisitos formais da demonstração do dissídio jurisprudencial apresentado no recurso.

Não obstante, em caso de dissídio notório, como é o caso, é possível o afastamento de irregularidades formais, como o cotejo analítico. A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE DISSÍDIO NOTÓRIO COMPROVADA.

1. A alegação de notoriedade do dissídio apenas dispensa a realização do cotejo analítico quando os elementos contidos no recurso são suficientes para se concluir que os julgados confrontados conferiram tratamento jurídico distinto à similar situação fática, o que ocorreu na espécie. Precedentes.

2. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO."

(AgInt no AgInt nos EREsp n. 1.890.007/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 15/3/2022,

Superior Tribunal de Justiça

DJe de 18/3/2022.)

Quanto ao mérito recursal, conforme o atual entendimento desta Corte Superior, "decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida" (AgInt no REsp 1.959.759/RS, Relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA**, julgado em 2/5/2022, DJe de 4/5/2022).

No mesmo sentido:

"AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO USO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO. CONECTÁRIO LÓGICO DO RETORNO AO ESTADO ANTERIOR. PRECEDENTES DA CORTE.

1. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes.

2. **A pretensão de que apenas fosse indenizada a posse do imóvel a partir do momento em que o comprador se tornou inadimplente ensejaria enriquecimento ilícito do ocupante, uma vez que as prestações pagas serão devolvidas como efeito da própria rescisão.**

3. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial." (AgInt no REsp n. 1.216.477/RS, Relator Ministro **LÁZARO GUIMARÃES** (Desembargador Convocado do TRF 5ª Região), Relatora para acórdão Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA**, julgado em 10/4/2018, DJe de 7/6/2018.)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, em 28/08/2019, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial.

2. "Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o

B15

REsp 2007964 Petição : 67339/2023

C54252451532154025449@
2022/0177091-6

C5424851472303256174@
Documento

Página 5 de 8

comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes." (AgInt no REsp 1216477/RS, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5a REGIÃO), Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 07/06/2018).

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.657.021/SP, Relator Ministro **MARCO BUZZI, QUARTA TURMA**, julgado em 21/9/2020, DJe de 24/9/2020.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO AUTOR (TAXA DE OCUPAÇÃO). CABIMENTO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. Contudo, na falta de recurso da parte contrária, deve ser mantido o percentual de retenção de 20% aplicado pela Corte de origem.

2. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp n. 1.863.339/SP, Relator Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA**, julgado em 19/4/2021, DJe de 26/4/2021.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA CONCORRENTE RECONHECIDA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO DE FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE USO DO BEM. PRECEDENTES DA CORTE.

1. A jurisprudência desta Corte orienta que "declarada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel e o retorno das partes ao estado anterior, é cabível a indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida, a fim de evitar enriquecimento ilícito" (REsp 1287191/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 13/11/2014).

2. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 191.430/DF, Relatora Ministra **MARIA ISABEL**

GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 9/3/2017, DJe de 14/3/2017.)

"AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SINAL. VALOR DADO A TÍTULO DE ARRAS CONFIRMATÓRIAS E INÍCIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. REDUÇÃO EQUITATIVA. INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO USO DO IMÓVEL. DESNECESSIDADE DE PEDIDO EXPRESSO. CONJECTÁRIO LÓGICO DO RETORNO AO ESTADO ANTERIOR. PRECEDENTES.

1. Nos termos do Enunciado nº 165, da III Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal, a previsão de redução equitativa, contida no artigo 413, do Código Civil, também se aplica ao sinal, sejam as arras confirmatórias ou penitenciais.

2. O direito de recebimento de indenização a título de aluguel do promissário comprador que, mesmo dando causa à rescisão, permanece na posse do imóvel, decorre da privação do promitente vendedor do uso do imóvel, à luz do disposto nos artigos 402, que trata das perdas e danos, 419, que trata da indenização suplementar às arras confirmatórias, além dos artigos 884 e 885, que versam sobre o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, todos do Código Civil.

3. Nesse contexto, o encargo locatício mostra-se devido durante todo o período de ocupação, ainda que não haja pedido expresso na petição inicial, visto que é consectário lógico do retorno ao status quo ante pretendido com a ação de rescisão de promessa de compra e venda, sob pena de premiar os inadimplentes com moradia graciosa e estimular a protelação do final do processo.

4. Agravo interno provido para dar provimento ao recurso especial."

(AgInt no REsp n. 1.167.766/ES, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Relatora para acórdão Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA**, julgado em 16/11/2017, DJe de 1/2/2018.)

Desse modo, era impositivo o provimento do recurso especial interposto pela parte agravada, a fim de determinar a incidência da indenização por fruição do imóvel (taxa de ocupação), a partir da data da posse do imóvel pela parte compradora, consistente na data da entrega das chaves.

Em resposta à parte agravante, as decisões monocráticas colacionadas são imprestáveis como demonstrativo de divergência jurisprudencial.

Por fim, quanto à pretensão de redução equitativa da multa e de modificação da base de cálculo dos honorários advocatícios, do agravo não se pode conhecer, por inovação recursal, ante a ausência de devolução da matéria no recurso especial interposto apenas pela parte contrária, circunstância que implicaria também *reformatio in pejus*.

Superior Tribunal de Justiça

Cumpre destacar que, embora no acerto de contas, inclusive com compensação de valores entre as partes, possa haver a inversão da posição de credora e devedora, devido ao longo período de permanência da parte compradora no imóvel, não há confusão entre as rubricas relativas ao percentual de retenção pela rescisão e à taxa de ocupação do bem. Assim, a condenação de restituição de valores pagos ainda servirá como base de cálculo para a fixação dos honorários devidos pela parte agravada, não existindo a supressão da verba devida.

Diante do exposto, **conheço em parte do agravo interno e, nessa extensão, nego-lhe provimento.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 2.007.964 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0177091-6

Número de Origem:
10410336220208260224

Sessão Virtual de 29/08/2023 a 04/09/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : VCI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

RECORRENTE : VEGUS DESENVOLVIMENTO E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : LEANDRO BONINI FARIAS - SP258513

GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617

EVANDRO AZEVEDO NETO - SP276957

MATHEUS CHERULLI ALCANTARA VIANA - SP262834

LUIZ AUGUSTO DA SILVA VENTURA JUNIOR - SP436721

ARIANE DE SOUSA LEON - SP418500

RECORRIDO : CLAUDIO APARECIDO TREVISANI JUNIOR

RECORRIDO : SILVIA TEIXEIRA TREVISANI

ADVOGADO : HENRIQUE OLIVEIRA DE MACENA - SP340874

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CLAUDIO APARECIDO TREVISANI JUNIOR

AGRAVANTE : SILVIA TEIXEIRA TREVISANI

ADVOGADO : HENRIQUE OLIVEIRA DE MACENA - SP340874

AGRAVADO : VCI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

AGRAVADO : VEGUS DESENVOLVIMENTO E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : LEANDRO BONINI FARIAS - SP258513

GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617

EVANDRO AZEVEDO NETO - SP276957

MATHEUS CHERULLI ALCANTARA VIANA - SP262834

LUIZ AUGUSTO DA SILVA VENTURA JUNIOR - SP436721

ARIANE DE SOUSA LEON - SP418500

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 29/08/2023 a 04/09/2023, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 05 de setembro de 2023