

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1562925 - SP  
(2019/0237980-0)**

**RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE : SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS**  
**IMOBILIARIOS S/A**  
**ADVOGADO : CLÁUDIO RODARTE CAMOZZI - GO018727**  
**AGRAVADO : THIAGO MARCELINO WATANABE RODRIGUES**  
**AGRAVADO : JUANITA DE FATIMA TARDOQUE**  
**ADVOGADO : GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA -**  
**SP331385**

### **EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESTITUIÇÃO DE VALORES. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE ARTIGOS APONTADOS COMO VIOLADOS. RESTITUIÇÃO DO SINAL. SÚMULA 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. CITAÇÃO. AGRADO NÃO PROVIDO.

1. Observa-se que não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente.

2. Os temas insertos nos arts. 7º, 11, 139, I, 494, II, do Código de Processo Civil, arts. 2º, 3º e 6º, caput, § 2º, da LINDB, e arts. 104, 113, do Código Civil, não foram objeto de debate no acórdão recorrido, nem nos embargos de declaração opostos. A falta do necessário prequestionamento inviabiliza o exame da alegada contrariedade ao dispositivo citado por este Tribunal, em sede de especial. Incidência na espécie da Súmula 211/STJ.

3. Para desconstituir a convicção formada pelas instâncias ordinárias a respeito da restituição do sinal, far-se-ia necessário incursionar no substrato fático-probatório dos autos, bem como na interpretação de cláusula contratual, o que é defeso a este Tribunal nesta instância especial, conforme se depreende do teor dos Enunciados sumulares n. 5 e 7 do STJ.

4. No caso de responsabilidade contratual, os juros de mora incidem a partir da citação, nos termos da jurisprudência pacífica desta eg. Corte.

5. Agravo interno não provido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 08 de junho de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Luis Felipe Salomão  
Relator

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.562.925 - SP  
(2019/0237980-0)**

**RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE : SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**  
**ADVOGADO : CLÁUDIO RODARTE CAMOZZI - GO018727**  
**AGRAVADO : THIAGO MARCELINO WATANABE RODRIGUES**  
**AGRAVADO : JUANITA DE FATIMA TARDOQUE**  
**ADVOGADO : GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP331385**

## **RELATÓRIO**

### **O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):**

1. Cuida-se de agravo interno interposto por SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, sob a vigência do Novo Código de Processo Civil, contra decisão deste relator, que negou provimento ao agravo em recurso especial, com base nos seguintes fundamentos:

a) ausência de violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente;

b) incidência da Súmula 211/STJ, pois os temas insertos nos arts. 7º, 11, 139, I, 494, II, do Código de Processo Civil, arts. 2º, 3º e 6º, caput, § 2º, da LINDB, e arts. 104, 113, do Código Civil, não foram objeto de debate no acórdão recorrido, nem nos embargos de declaração opostos;

c) incidência das Súmulas 5 e 7, do STJ, no que diz respeito às conclusões do acórdão acerca da restituição do sinal; e,

d) incidência da Súmula 83 do STJ, uma vez que, em se tratando de responsabilidade contratual, os juros de mora incidem a partir da citação, nos termos da jurisprudência pacífica desta eg. Corte.

Inconformada, a parte ora agravante, em apertada síntese, sustenta que as omissões apontadas no acórdão não foram supridas.

Argumenta que a negativa de prestação jurisdicional acabou prejudicando a demonstração do prequestionamento explícito, mas afirma que houve ao menos o prequestionamento implícito da matéria.

Alega que "a análise e reconhecimento do direito a retenção das arras não demanda análise de cláusula contratual nem reexame de fatos e provas, mas tão somente

# *Superior Tribunal de Justiça*

o enquadramento jurídico correto dos fatos e provas já constantes do acórdão da apelação integrado pelos embargos de declaração ao ordenamento jurídico vigente, o que não possui óbices nas Súmulas 5 e 7/STJ".

Alega que "o valor do sinal/arras não constou do contrato de compra e venda por equívoco, contudo, na cláusula sétima desse contrato consta expressamente que, havendo rescisão do contato, o sinal/arras seria retido por aplicação do art. 418 do CC."

Requer, ainda, que os juros de mora incidam a partir do trânsito em julgado (fls. 254-265).

Não foram apresentadas contrarrazões ao agravo interno (fls. 268-269).

É o relatório.

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.562.925 - SP  
(2019/0237980-0)**

**RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE : SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**  
**ADVOGADO : CLÁUDIO RODARTE CAMOZZI - GO018727**  
**AGRAVADO : THIAGO MARCELINO WATANABE RODRIGUES**  
**AGRAVADO : JUANITA DE FATIMA TARDOQUE**  
**ADVOGADO : GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP331385**

**EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESTITUIÇÃO DE VALORES. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE ARTIGOS APONTADOS COMO VIOLADOS. RESTITUIÇÃO DO SINAL. SÚMULA 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. CITAÇÃO. AGRADO NÃO PROVIDO.

1. Observa-se que não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente.

2. Os temas insertos nos arts. 7º, 11, 139, I, 494, II, do Código de Processo Civil, arts. 2º, 3º e 6º, caput, § 2º, da LINDB, e arts. 104, 113, do Código Civil, não foram objeto de debate no acórdão recorrido, nem nos embargos de declaração opostos. A falta do necessário prequestionamento inviabiliza o exame da alegada contrariedade ao dispositivo citado por este Tribunal, em sede de especial. Incidência na espécie da Súmula 211/STJ.

3. Para desconstituir a convicção formada pelas instâncias ordinárias a respeito da restituição do sinal, far-se-ia necessário incursionar no substrato fático-probatório dos autos, bem como na interpretação de cláusula contratual, o que é defeso a este Tribunal nesta instância especial, conforme se depreende do teor dos Enunciados sumulares n. 5 e 7 do STJ.

4. No caso de responsabilidade contratual, os juros de mora incidem a partir da citação, nos termos da jurisprudência pacífica desta eg. Corte.

5. Agravo interno não provido.

**VOTO**

**O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):**

2. O agravo interno não merece acolhida.

Inicialmente, observa-se que não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente.

3. De outra parte, observa-se que os temas insertos nos arts. 7º, 11, 139, I, 494, II, do Código de Processo Civil, arts. 2º, 3º e 6º, caput, § 2º, da LINDB, e arts. 104, 113, do Código Civil, não foram objeto de debate no acórdão recorrido, nem nos embargos de declaração opostos. A falta do necessário prequestionamento inviabiliza o exame da alegada contrariedade ao dispositivo citado por este Tribunal, em sede de especial. Ao STJ cabe julgar, em sede de recurso especial, conforme dicção constitucional, somente as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos Tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios. Incidência na espécie da Súmula 211/STJ. Há ressaltar que o STJ não reconhece o prequestionamento pela simples interposição de embargos de declaração.

4. Necessário esclarecer que não há contradição ao se apontar inexistência de afronta ao art. 1.022 do CPC e, ao mesmo tempo, afirmar ausência de prequestionamento. Isso porque o Tribunal pode ter se valido de outros fundamentos para decidir a lide.

A propósito:

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. NÃO VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL SUFICIENTE E FUNDAMENTADA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. CURSO SUPERIOR PARA CAPACITAÇÃO DE DOCENTES DA REDE ESTADUAL DE ENSINO. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ.

1. Não há violação do art. 535 do CPC quando a prestação jurisdicional é dada na medida da pretensão deduzida, com enfrentamento e resolução das questões abordadas no recurso de forma suficientemente fundamentada.

2. Não se conhece de recurso especial cujos dispositivos legais infraconstitucionais tidos por violados não foram objeto de análise e discussão pelas instâncias ordinárias, nem mesmo implicitamente, ainda que opostos

embargos de declaração. Incidência da Súmula 211/STJ.

3. Não há contradição em afastar a violação do art. 535 do CPC e, ao mesmo tempo, não conhecer do mérito da demanda por ausência de prequestionamento, desde que o acórdão recorrido esteja suficientemente fundamentado.

[...]

Agravo regimental improvido.

(AgRg no REsp 1466188/PR, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 25/11/2014, DJe 05/12/2014)

5. No que diz respeito à restituição do sinal, a Corte de origem consignou (fls. 131-132) - *grifamos*:

A proposta de Compra e Venda constante a fls. 14 dos autos, ao tratar das condições de pagamento, descreve:

PREÇO TOTAL DA VENDA R\$ 33.653,28

SINAL/ENTRADA R\$ 2.100,00

SALDO R\$ 31.553,28

Nº PARCELAS DO SALDO 72 R\$ 438,44

O mesmo documento serve como recibo do sinal, descrevendo a o recebimento do proponente comprador da importância de R\$ 2.100,00.

Ocorre que na celebração do contrato particular de compra e venda pertinente ao mesmo imóvel, ao se descrever o preço e condições de pagamento, a informação ali consignada é de Preço total de R\$ 31.853,28, composto de 72 parcelas mensais e consecutivas de R\$ 438,24 (fls. 19).

Segundo os autores, ao questionarem a não inclusão do valor referido no contrato, teriam sido informados que o montante foi pago a título de corretagem (fls. 2).

**Embora a ré negue que a cobrança referida foi destinada a pagamento de despesas com intermediação, o fato é que não há como se acolher a alegação de que o montante teria sido abatido no preço, pois o preço contratado foi de R\$ 31.553,28, e não R\$ 33.655,28, sendo composto justamente das 72 parcelas mensais previstas na proposta.**

**Para que se pudesse aceitar o cômputo no preço do sinal de R\$ 2.100,00, o valor a ser pago como saldo devedor seria de R\$ 29.453,28.**

E diante do caráter de mera proposição da proposta, que não impede o fechamento do negócio em bases diversas, não há como se aceitar que a proposta prevaleça sobre o quanto estabelecido no próprio contrato de compra e venda, pois não há dúvida que o compromisso, sem que haja nele qualquer alegação de vício, é o documento que encerrou, em caráter final, vinculativo e de forma substitutiva da proposta, a disposição de vontade das partes, e no tema em referência, o preço final nele expresso foi de R\$ 31.553,28.

Não há como se presumir que tenha havido violação à boa fé por parte dos adquirentes, pois à ré, enquanto fornecedora e no exercício de uma atividade empresarial, em caráter profissional, incumbia o ônus de zelar pela regularidade da contratação, assegurando que o compromisso retratasse fielmente o teor do que foi pactuado entre as partes, e portanto, a se conceber que o instrumento, por eventual falha, não tenha retratado essa realidade, caberia a ela adotar as providências para sua retificação, por exemplo com a convocação do comprador para a correção do valor do preço.

**Não há qualquer demonstração de que isso tenha ocorrido, e portanto, se no contrato não há indicação de imputação dessa antecipação no**

**preço ajustado, justamente o sinal, não há como se reconhecer a legitimidade da cobrança, independentemente de seu direcionamento, já que não autorizada pelas condições estabelecidas contratualmente pelas partes, conforme instrumento de fls. 19/32.**

**Logo, ainda que não se possa acolher a alegação de que o valor de R\$ 2.100,00 foi destinado ao pagamento de despesas de intermediação, o fato é que a cobrança não prevista no contrato não pode prevalecer, devendo o valor de R\$ 2.100,00 ser restituído, com atualização monetária do desembolso e juros de mora de 1% ao mês da citação.**

No julgamento dos embargos de declaração opostos pela parte recorrente, ainda registrou (fls. 158-159):

Não há que se falar em omissão, pois o julgado claramente estabeleceu que a proposta que descreveu o pagamento de sinal foi substituída pelo compromisso de compra e venda, e na medida em que este instrumento NÃO ESTABELECEU a previsão de pagamento do sinal, omitindo na composição do preço o valor correspondente, o valor não foi reconhecido como sinal e apto a justificar a retenção pretendida, sendo irrelevante, portanto, a menção a essa retenção no bojo do contrato.

Segue trecho que destaco:

"Ocorre que na celebração do contrato particular de compra e venda pertinente ao mesmo imóvel, ao se descrever o preço e condições de pagamento, a informação ali consignada é de Preço total de R\$ 31.853,28, composto de 72 parcelas mensais e consecutivas de R\$ 438,24 (fls. 19).

Segundo os autores, ao questionarem a não inclusão do valor referido no contrato, teriam sido informados que o montante foi pago a título de corretagem (fls. 2).

Embora a ré negue que a cobrança referida foi destinada a pagamento de despesas com intermediação, o fato é que não há como se acolher a alegação de que o montante teria sido abatido no preço, pois o preço contratado foi de R\$ 31.553,28, e não R\$ 33.655,28, sendo composto justamente das 72 parcelas mensais previstas na proposta.

Para que se pudesse aceitar o cômputo no preço do sinal de R\$ 2.100,00, o valor a ser pago como saldo devedor seria de R\$ 29.453,28."

Para desconstituir a convicção formada pelas instâncias ordinárias a esse respeito, far-se-ia necessário incursionar no substrato fático-probatório dos autos, bem como na interpretação de cláusula contratual, o que é defeso a este Tribunal nesta instância especial, conforme se depreende do teor dos Enunciados sumulares n. 5 e 7 do STJ.

6. Por fim, quanto à discussão referente ao termo inicial dos juros de mora, o acórdão assim dispôs (fl. 159) - *grifamos*:

No que se refere ao termo inicial dos juros de mora, a jurisprudência trazida pelo embargante não retrata a hipótese tratada nos autos, pois **não se está diante de ação de rescisão de contrato por iniciativa do comprador, mas**

**sim pedido de restituição de valores cobrados indevidamente**, e portanto, como estabelecido no julgado, são eles devidos da citação, momento em que configurada a mora da ré pela ciência da intenção de sua restituição.

Conforme se verifica no trecho do acórdão acima transcrito, o caso dos autos não se trata de ação de rescisão de contrato por iniciativa do comprador, mas sim de pedido de restituição de valores cobrados indevidamente, ao arrepio do contrato celebrado entre as partes, de modo que, em se tratando de responsabilidade contratual, os juros de mora incidem a partir da citação, nos termos da jurisprudência pacífica desta eg. Corte.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. FATURA QUITADA. COBRANÇA INDEVIDA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. CITAÇÃO. INTEMPESTIVIDADE AFASTADA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do recurso especial por intempestividade. Reconsideração.
2. No caso de responsabilidade contratual, os juros de mora incidem a partir da citação, nos termos da jurisprudência pacífica desta eg. Corte.
3. Agravo interno provido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento.

(AgInt no REsp 1790970/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 28/05/2019, DJe 14/06/2019)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO EM 10% DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMITENTE COMPRADOR. ALTERAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS. CITAÇÃO. QUESTÃO SEDIMENTADA NA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal a quo baseou-se na interpretação de fatos e provas para fixar a retenção, a título de cláusula penal, no percentual de 10% do valor pago, percentual que atende os parâmetros da jurisprudência do STJ no sentido de que, "nas hipóteses de resolução de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, esta Corte tem admitido a retenção, pelo vendedor, entre 10% e 25%, do total da quantia paga" (REsp 1.364.510/SP, Rel.

Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 1º/12/2015, DJe de 14/12/2015). 2. Sendo razoável o montante fixado, não cabe a esta Corte sopesar tal percentual fixado pelo Tribunal de origem, a título de cláusula penal, tendo em vista que tal procedimento demandaria, necessariamente, revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, bem como interpretação de cláusula contratual, providência, todavia, que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, para ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. O acórdão recorrido aplicou entendimento desta Corte de que, em casos de

# *Superior Tribunal de Justiça*

responsabilidade contratual, os juros de mora incidem a partir da data da citação, atraindo a incidência da Súmula 83 do STJ, no ponto. Precedentes.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1110460/DF, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 17/10/2017, DJe 24/10/2017)

Portanto, o acórdão combatido encontra-se em harmonia com o entendimento desta Corte, o que atrai a aplicação da Súmula 83 do STJ.

7. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA**

**AgInt no AgInt no AREsp 1.562.925 / SP**

**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0237980-0

Número de Origem:

10135200920158260576

Sessão Virtual de 02/06/2020 a 08/06/2020

### **Relator do AgInt no AgInt**

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

## **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

ADVOGADO : CLÁUDIO RODARTE CAMOZZI - GO018727

AGRAVADO : THIAGO MARCELINO WATANABE RODRIGUES

AGRAVADO : JUANITA DE FATIMA TARDOQUE

ADVOGADO : GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP331385

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

## **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

ADVOGADO : CLÁUDIO RODARTE CAMOZZI - GO018727

AGRAVADO : THIAGO MARCELINO WATANABE RODRIGUES

AGRAVADO : JUANITA DE FATIMA TARDOQUE

ADVOGADO : GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP331385

## **TERMO**

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 08 de junho de 2020