



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2002413 - SP (2022/0139846-5)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : SCAMATTI E AGROSETA-FIGUEIRA 2 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065
AGRAVADO : ALESSANDRO PERPETUO LONGO
ADVOGADO : FABIAN MACEDO DE MAURO - SP202422

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. MAJORAÇÃO. REEXAME. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. RETENÇÃO DE ARRAS. SÚMULA N. 211/STJ. TAXA DE OCUPAÇÃO DE TERRENO NÃO CONSTRUÍDO. INCABÍVEL. REVISÃO DA SUCUMBÊNCIA. SÚMULA N. 7/STJ.

1. A modificação do percentual de retenção fixado na origem demanda a interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, uma vez que é inerente às circunstâncias em que ocorreu a rescisão. Incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

2. Observa-se que não houve o debate nas instâncias ordinárias se se trata de arras confirmatórias (garantidoras do negócio, que configuram início de pagamento) ou se se trata de arras penitenciais, que tem natureza indenizatória. Desse modo, imperativa a incidência da Súmula n. 211/STJ.

3. Não é cabível a fixação de taxa de fruição na hipótese de desfazimento de contrato de compra e venda de terreno não edificado. Incidência da Súmula 83 do STJ.

4. É pacífica a jurisprudência no sentido de que a revisão acerca do quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido, para distribuição dos ônus de sucumbência, demanda o revolvimento de matéria fática, impossível na presente via, conforme dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

Agravo interno improvido.

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 05/03/2024 a 11/03/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 11 de março de 2024.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2002413 - SP (2022/0139846-5)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : SCAMATTI E AGROSETA-FIGUEIRA 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065
AGRAVADO : ALESSANDRO PERPETUO LONGO
ADVOGADO : FABIAN MACEDO DE MAURO - SP202422

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. MAJORAÇÃO. REEXAME. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. RETENÇÃO DE ARRAS. SÚMULA N. 211/STJ. TAXA DE OCUPAÇÃO DE TERRENO NÃO CONSTRUÍDO. INCABÍVEL. REVISÃO DA SUCUMBÊNCIA. SÚMULA N. 7/STJ.

1. A modificação do percentual de retenção fixado na origem demanda a interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, uma vez que é inerente às circunstâncias em que ocorreu a rescisão. Incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

2. Observa-se que não houve o debate nas instâncias ordinárias se se trata de arras confirmatórias (garantidoras do negócio, que configuram início de pagamento) ou se se trata de arras penitenciais, que tem natureza indenizatória. Desse modo, imperativa a incidência da Súmula n. 211/STJ.

3. Não é cabível a fixação de taxa de fruição na hipótese de desfazimento de contrato de compra e venda de terreno não edificado. Incidência da Súmula 83 do STJ.

4. É pacífica a jurisprudência no sentido de que a revisão acerca do quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido, para distribuição dos ônus de sucumbência, demanda o revolvimento de matéria fática, impossível na presente via, conforme dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por SCAMATTI E AGROSETA-FIGUEIRA 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto em desfavor de acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

assim ementado (fl. 269):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO CONTRATUAL - DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE - RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS, COM DESCONTO DO PREJUÍZO CAUSADO À VENDEDORA - RETENÇÃO DE 20% DAS QUANTIAS PAGAS QUE SE MOSTRA ADEQUADA, DIANTE DAS PECULIARIDADES DO CASO EM QUESTÃO - AÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE FUNDAMENTOS DA SENTENÇA QUE DÃO SUSTENTAÇÃO ÀS RAZÕES DE DECIDIR APLICAÇÃO DO ARTIGO 252 DO REGIMENTO INTERNO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO - PRECEDENTES DO EGRÉGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA REQUERIDAS QUE DEVEM ARCAR COM O ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA AUTOR QUE DECAIU EM PARTE MÍNIMA DOS PEDIDOS EFETUADOS - RECURSO DA RÉ NÃO PROVIDO E, APELO DO AUTOR, PARCIALMENTE PROVIDO.

A decisão agravada negou provimento ao recurso especial do agravante em razão das Súmulas n. 5, 7, 83 e 211 do STJ.

Aduz o agravante que a retenção das arras são devidas, pois prevista em contrato, bem como argumenta que faz jus à taxa de fruição, porquanto "é devida em decorrência da posse do comprador sobre o lote, posse esta que foi exercida pelo comprador e devidamente comprovada nos autos" (fl.398).

Requer ainda a majoração do percentual de retenção de 20% para 25%, nos termos da jurisprudência, e, por fim, que o ônus da sucumbência seja atribuído apenas ao agravado.

Pugna, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada, instada a manifestar-se, silenciou (fl. 412).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso não merece prosperar, pois a parte não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão agravada.

Da detida análise dos autos, vê-se que o pedido de majoração do percentual de retenção encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7/STJ, pois a modificação de tal percentual fixado na origem demanda a interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, uma vez que é inerente às circunstâncias

em que ocorreu a rescisão.

Nesse sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. PERCENTUAL DE 10% DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA N. 83/STJ. PECULIARIDADES DA CAUSA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DECISÃO MONOCRÁTICA. PARADIGMA. IMPRESTABILIDADE. DIVERGÊNCIA PREJUDICADA. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS. AGRAVO INTERNO. NÃO CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. De acordo com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, "a ocorrência de ponto controvertido se verifica quando existem na decisão assertivas que se excluem reciprocamente, ou quando da fundamentação não decorra a conclusão lógica. A contradição é a interna, ou seja, aquela que se verifica entre a fundamentação e a conclusão do julgado" (EDcl no REsp 1.501.640/SP, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/12/2019, DJe 13/12/2019).

2. Percentual de retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor das prestações pagas apurado diante das peculiaridades do caso concreto.

Súmula n. 83/STJ.

3. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7/STJ.

4. De acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a incidência da Súmula n. 7/STJ impossibilita o conhecimento do recurso especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão recorrido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram, não em virtude de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas sim de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

5. Decisões monocráticas não servem à função de paradigma jurisprudencial.

6. Fixados os honorários recursais no primeiro ato decisório, não cabe novo arbitramento nas demais decisões que derivarem de recursos subsequentes, apenas consectários do principal, tais como agravo interno e embargos de declaração.

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.298.047/MS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/5/2023, DJe de 17/5/2023.)

No que se refere à retenção das arras, observa-se que não houve o debate nas instâncias ordinárias se se trata de arras confirmatórias (garantidoras do negócio, que configuram início de pagamento) ou se se trata de arras penitenciais, que tem natureza indenizatória. Desse modo, imperativa a incidência da Súmula n. 211/STJ: "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo". (AgInt no AREsp n. 162.327/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 17/8/2023.)

Por fim, nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor (AgInt no REsp n. 2.020.258/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023.). Como se trata de lote não edificado, correta a decisão agravada.

A propósito, cito:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS DO CONTRATO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TERRENO NÃO EDIFICADO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. HONORÁRIOS. CAUSALIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ.

1. "Importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 12/12/2017).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e contratual (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Consoante entendimento do STJ, não é cabível a fixação de taxa de fruição na hipótese de desfazimento de contrato de compra e venda de terreno não edificado. Incidência da Súmula 83 do STJ.

4. Não tendo havido o prequestionamento de parte dos temas postos em debate nas razões do recurso especial, requisito do qual não estão imunes nem mesmo as matérias de ordem pública, incidentes os enunciados 282 e 356 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.924.480/SP, relatora

Quanto ao ônus da sucumbência, é pacífica a jurisprudência no sentido de que a revisão acerca do quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido para distribuição dos ônus de sucumbência demanda o revolvimento de matéria fática, impossível na presente via, conforme dispõe a Súmula 7 do STJ.

Para corroborar, cito:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. CONTRATO DE EMPRÉSTIMO. ART. 5º, LIV, LV E LXXVII, DA CF. ANÁLISE INVIÁVEL. COMPETÊNCIA DO STF. ART. 86 DO CPC. DISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É incabível a pretensão de que o Superior Tribunal de Justiça delibere sobre suposta violação de dispositivos constitucionais, sob pena de usurpação da competência atribuída ao Supremo Tribunal Federal.

2. Averiguar a distribuição dos ônus da sucumbência para aferir a sucumbência mínima ou a recíproca demanda a incursão no acervo fático-probatório dos autos, medida vedada pela Súmula n. 7 do STJ no âmbito do recurso especial.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.216.192/BA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023.)

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AgInt no REsp 2.002.413 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0139846-5

Número de Origem:
10322295320198260576

Sessão Virtual de 05/03/2024 a 11/03/2024

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SCAMATTI E AGROSETA-FIGUEIRA 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA

ADVOGADOS : ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065

RECORRIDO : ALESSANDRO PERPETUO LONGO
ADVOGADO : FABIAN MACEDO DE MAURO - SP202422

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SCAMATTI E AGROSETA-FIGUEIRA 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA

ADVOGADOS : ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065

AGRAVADO : ALESSANDRO PERPETUO LONGO
ADVOGADO : FABIAN MACEDO DE MAURO - SP202422

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 05/03/2024 a 11/03/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 12 de março de 2024