



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1806721 - RJ (2020/0340940-7)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : SPE RESERVA I EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
AGRAVANTE : CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
CAROLINE CARREGAL DOS SANTOS - RJ206947
PATRICIA DINIZ DAIGNEUX - RJ214236
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
AGRAVADO : ANA MARIA DE FREITAS SILVA
AGRAVADO : FRANCISCO JOSÉ DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : JOÃO CIODARO - RJ073804
VANESSA CAVALCANTI CIODARO - RJ156795

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL A PEDIDO DO COMPRADOR, RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA 7 DO STJ. RETENÇÃO DAS ARRAS. IMPOSSIBILIDADE. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. INSCRIÇÃO INDEVIDA. CORREÇÃO MONETÁRIA. DESEMBOLSO. ÁGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem reconheceu a legitimidade passiva do ora agravante para figurar no polo passivo da ação e o seu dever de indenizar. Nesse contexto, verifico que o acolhimento da pretensão recursal exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, atraindo o óbice da Súmula 7 do STJ.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Tem aplicação, na espécie, a Súmula nº 83 do STJ.

3. A convicção a que chegou o acórdão acerca da inscrição indevida do autor no cadastro do SERASA, decorreu da análise do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do especial à luz do enunciado 7 da Súmula desta Corte.

4. O termo inicial da correção monetária das parcelas pagas, a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda, é a data de cada desembolso, nos termos da jurisprudência do STJ.

5. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, 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.

Brasília, 09 de agosto de 2022.

Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1806721 - RJ (2020/0340940-7)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : SPE RESERVA I EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
AGRAVANTE : CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
CAROLINE CARREGAL DOS SANTOS - RJ206947
PATRICIA DINIZ DAIGNEUX - RJ214236
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
AGRAVADO : ANA MARIA DE FREITAS SILVA
AGRAVADO : FRANCISCO JOSÉ DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : JOÃO CIODARO - RJ073804
VANESSA CAVALCANTI CIODARO - RJ156795

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL A PEDIDO DO COMPRADOR, RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA 7 DO STJ. RETENÇÃO DAS ARRAS. IMPOSSIBILIDADE. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. INSCRIÇÃO INDEVIDA. CORREÇÃO MONETÁRIA. DESEMBOLSO. ÁGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem reconheceu a legitimidade passiva do ora agravante para figurar no polo passivo da ação e o seu dever de indenizar. Nesse contexto, verifico que o acolhimento da pretensão recursal exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, atraindo o óbice da Súmula 7 do STJ.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Tem aplicação, na espécie, a Súmula nº 83 do STJ.

3. A convicção a que chegou o acórdão acerca da inscrição indevida do autor no cadastro do SERASA, decorreu da análise do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do especial à luz do enunciado 7 da Súmula desta Corte.

4. O termo inicial da correção monetária das parcelas pagas, a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda, é a data de cada desembolso, nos termos da jurisprudência do STJ.

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

1. Cuida-se de agravo interno interposto por SPE RESERVA I EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A, CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, sob a vigência do Novo Código de Processo Civil, contra decisão deste relator, que conheceu do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de reconhecer possibilidade de retenção de 25% das parcelas pagas pelos recorridos durante a execução do contrato.

Inconformada, a parte ora agravante, em apertada síntese, sustenta que "o simples fato da 2ª agravante ser sócia da SPE, que está no polo passivo, não confere a ela legitimidade para que figure no polo passivo da presente relação processual, já que não houve, em razão de incorporação, a extinção da empresa que celebrara o negócio jurídico."

Alega que "em casos de ocorrência de leilão extrajudicial, e arrematação por valor inferior ao do imóvel, não há que se falar em devolução de valores aos agravados/inadimplentes, pois não há saldo remanescente."

Argumenta que "não pode ser mantida a condenação em danos morais, visto que a situação fática dos autos não gerou dor, humilhação ou vexame capaz de justificar tal pleito, vez que os fatos narrados na inicial ocorreram em conformidade com as cláusulas previstas na Escritura de Promessa de Compra e Venda e com as disposições legais."

Afirma que "não é lógico que a parte agravada tenha dado causa a ruptura do contrato e ainda receba tudo o que pagou incluindo o valor das arras."

Defende que "o termo inicial de incidência da correção monetária deve ocorrer a partir do ajuizamento da ação."

Sustenta que "a fundamentação de que para a incidir os gastos com o leilão e condenar a parte agravada nas custas necessitaria de uma reanálise fático probatória, não prospera, uma vez que toda a documentação se encontra nos autos e por ser questão de justiça" (fls. 818-832).

Contrarrazões ao agravo interno às fls. 835-846.

É o relatório.

VOTO

2. O agravo interno não merece acolhida.

Inicialmente, no que se refere à alegada violação ao art. 50 do Código Civil, e arts. 51 e 63, da Lei 4.591/1964, da análise dos fundamentos do acórdão recorrido, constata-se inexistir debate acerca do conteúdo jurídico do mencionado dispositivo. Nesse sentido, não havendo o devido prequestionamento, incide, *in casu*, a Súmula 211/STJ.

3. Quanto à tese de ilegitimidade passiva veiculada no recurso especial, a Corte local expressamente consignou (fls. 529-530):

De início, afasta-se a alegação de ilegitimidade passiva da segunda ré, pois a legitimidade do réu caberá ao titular do interesse que se opõe ou resiste à pretensão, logo, decorre do fato de ser ele a pessoa indicada, em sendo procedente o pedido, a suportar os efeitos oriundos da sentença.

Conquanto a mera existência de um grupo econômico não seja suficiente para justificar a legitimidade passiva de pessoa jurídica que não tenha integrado a relação jurídica questionada, no caso concreto, a causa de pedir inicial funda-se, entre outros, na recusa da Calçada Empreendimentos em aceitar a rescisão da avença.

Note-se que a própria ré Calçada conduziu todas as negociações para a rescisão da avença, conforme troca de e-mail de fls.50.

Ao que parece, a Calçada Empreendimentos não somente integra o mesmo grupo da SPE, como também atua em nome dela e por ela responde como efetiva incorporadora do empreendimento em questão.

Veja-se, portanto, que a Corte local concluiu que todas as empresas rés cooperam para a consecução do empreendimento imobiliário em questão. Logo, a desconstituição das premissas adotadas pelo órgão de origem no ponto esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ.

Nessa linha:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

IRRESIGNAÇÃO DOS AUTORES.

1. Incidência dos óbices contidos nas Súmulas 5 e 7/STJ à pretensão voltada para discutir a natureza jurídica das apólices securitárias que fundamentam o pleito autoral e, conseqüentemente, a legitimidade passiva da seguradora demandada.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1660631/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 07/10/2019, DJe 11/10/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CESSÃO PROVISÓRIA DE USO. CARNAVAL DE RUA. RUÍDOS EXCESSIVOS. LEGITIMIDADE PASSIVA E DEVER DE INDENIZAR RECONHECIDOS PELO TRIBUNAL LOCAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA

SÚMULA N. 7 DO STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. PROPRIETÁRIO. DIREITO DE VIZINHANÇA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem reconheceu a legitimidade passiva do ora agravante para figurar no polo passivo da ação e o seu dever de indenizar. Nesse contexto, verifico que o acolhimento da pretensão recursal exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, atraindo o óbice da Súmula 7 do STJ.

[...]

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1311349/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/09/2018, DJe 25/09/2018)

4. Quanto à questão da aplicação da Lei 13.786/2018 (que acresceu os artigos 43-A e 67-A à Lei 4.591/64) quanto à retenção de valores, verifica-se que não foi objeto de exame pelo acórdão recorrido, além de não ter sido suscitada em sede de embargos de declaração, o que configura ausência de prequestionamento, além de tratar-se de verdadeira inovação recursal.

5. Em relação à restituição das arras, a jurisprudência desta Corte Superior estabelece que, mesmo havendo rescisão imotivada do adquirente, não é cabível a retenção de tais valores.

Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. PERDAS E DANOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS ARTS. 402, 403, 404, 475 DO CC. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS NºS 282 E 356 DO STF. PERDIMENTO DAS ARRAS. MULTA CONTRATUAL. RETENÇÃO 10%. SÚMULAS Nº 5 E 7 E 83 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Inaplicabilidade do NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. Não prequestionados os artigos de lei ditos violados pelo acórdão recorrido, sem que tenham sido opostos embargos de declaração, têm aplicação, por analogia, as Súmulas nºs 282 e 356 do STF.

3. O Tribunal local não destoa da jurisprudência do STJ que se orienta no sentido de que, a depender das circunstâncias fáticas do caso examinado, é válida a retenção pelo promitente vendedor entre 10% e 30% do valor pago.

4. Não é possível, na via especial, rever a conclusão contida no aresto atacado acerca do percentual retido a título de cláusula penal melhor condizente com a realidade do caso concreto e a finalidade do contrato, pois a isso se opõem as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

5. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Tem aplicação, na espécie, a Súmula nº 83 do STJ. Ademais, firmando a Corte local que o contrato somente previa arras confirmatórias e não as penitenciais, o exame da pretensão recursal esbarra nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

6. Agravo regimental a que se nega provimento.
(AgRg no REsp 1.495.240/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA
TURMA, julgado em 23/08/2016, DJe 31/08/2016)

Logo, a conclusão do Tribunal originário está em harmonia com a jurisprudência do STJ, o que faz incidir a Súmula 83/STJ.

6. No que se refere à restituição dos valores gastos com o leilão, destacou o acórdão (fl. 536):

Em relação ao leilão extrajudicial, tanto a Lei 4591/94 quanto a Lei 4864/65 exigem que o inadimplemento seja de 03 meses.
Todavia, na presente hipótese sequer se pode considerar que os autores estavam inadimplentes diante da informação prévia de que pretendiam rescindir o contrato, fato não aceito pelas rés.
Desta forma, os custos com o leilão extrajudicial, inclusive o valor a menor do bem, devem ser arcados pelas demandadas e não pelos autores.

Rever estas conclusões ensejaria o revolvimento do conteúdo fático-probatório dos autos, o que é vedado pela teor da Súmula 7 do STJ.

7. Quanto aos danos morais, a Corte de origem assim dispôs (fls. 536-537):

Por outro lado, o demonstrativo de fls. 189 comprova que a última parcela quitada pelos autores foi em fevereiro de 2015. No entanto, um mês antes estes já haviam informado aos réus a impossibilidade de continuarem com a avença e requereram a rescisão do contrato, fls.51, o que não foi aceito, conforme e-mail de fls. 50.

A inscrição no cadastro do Serasa ocorreu em maio de 2015 e dizia respeito à parcela vencida em março de 2015. Logo, ao procederem à negativação do nome dos autores, os réus já tinham pleno conhecimento da impossibilidade de os mesmos quitarem a compra e a intenção de rescindirem o contrato.

Sendo a rescisão contratual admitida pelo direito e tendo os autores requerido o desfazimento do negócio com antecedência, tenho que a negativação foi indevida.

Note-se que sequer se poderia exigir a adoção de meios processuais pelos autores, tais como ação de consignação, pois o pedido de rescisão era justamente a impossibilidade financeira de continuar arcando com o negócio, tendo em vista a não aprovação do financiamento pela CEF.

Desta forma, os autores são merecedores de indenização pelo comportamento dos réus que, mesmo sabedores do direito que aqueles possuíam de rescindirem o contrato, além de assim não procederem, ainda colocaram os consumidores em situação extremamente desagradável.

Tendo em vista as circunstâncias do caso, fixa-se a indenização pelo dano moral em R\$ 5.000,00 para cada autor, com correção monetária a partir deste julgado e juros de mora desde a citação.

A convicção a que chegou o acórdão acerca da inscrição indevida do autor no cadastro do SERASA, decorreu da análise do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte,

obstando a admissibilidade do especial à luz do enunciado 7 da Súmula desta Corte.

8. Por fim, quanto ao termo inicial da correção monetária dos valores, a Corte estadual expôs os seguintes fundamentos (fls. 537-538):

No que tange a correção monetária, esta tem por finalidade compensar a desvalorização da moeda, devendo o termo inicial de sua incidência ser a partir da data de cada desembolso, na forma do entendimento do STJ, segundo o qual “em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso” (STJ; AgRg no REsp 1222042/RJ; Ministro Antonio Carlos Ferreira; Quarta Turma; DJe 19/10/2015).

No que diz respeito à correção monetária, o entendimento desta Corte é no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.

Nesse sentido, confira (*grifamos*):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONTRATO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA REQUERIDA.

1. "No sistema recursal brasileiro, vigora o cânone da unicidade ou unirrecorribilidade recursal, segundo o qual, manejados dois recursos pela mesma parte contra uma única decisão, a preclusão consumativa impede o exame do que tenha sido protocolizado por último. (AgInt nos EAg 1213737/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, CORTE ESPECIAL, julgado em 17/08/2016, DJe 26/08/2016)

2. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem, com base nas provas carreadas aos autos, concluiu que o pedido formulado buscava declarar a nulidade absoluta no contrato firmado entre as partes.

Alterar tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, inviável em recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ.

3. A Corte de origem, soberana na análise das provas, constatou que a empresa requerida fazia parte do negócio jurídico firmado com o autor, do que decorreu a responsabilidade pela devolução dos valores pagos. Infirmar essa constatação exigiria revisão das cláusulas contratuais e do quadro fático delineado no acórdão, o que não é cabível em sede de recurso especial. Incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

4. O termo inicial da correção monetária das parcelas pagas, a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda, é a data de cada desembolso, nos termos da jurisprudência do STJ.

Incidem juros de mora a partir da citação no caso de obrigação contratual. Aplicação, por analogia, à nulidade do negócio.

Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ.

5. Agravo interno de fls. 808-816 e-STJ não conhecido e agravo interno de fls. 799-807 e-STJ desprovido.

(AgInt no AREsp 342.293/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe 27/11/2017)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E

VENDA. INCORPORADORA E PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE. REEXAME DE CONTEÚDO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. ÓBICE PARA A DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS PAGAS. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. JUROS MORATÓRIOS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. SÚMULA N. 283/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem reexame de fatos e provas (Súmula n. 7/STJ).

2. Dissentir das razões do acórdão recorrido no que se refere à responsabilidade da agravante demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula n. 7/STJ.

3. A incidência desse enunciado também obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, consoante a jurisprudência do STJ.

4. O entendimento desta Corte é no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso. Precedentes.

5. O recurso especial não trouxe impugnação específica em relação aos juros moratórios capaz de combater o fundamento do acórdão, o que atrai o óbice na Súmula n. 283/STF.

6. Agravo regimental improvido.

(AgRg no REsp 1222042/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 06/10/2015, DJe 19/10/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. FALÊNCIA DA CONSTRUTORA (ENCOL). RESPONSABILIDADE DA INCORPORADORA/PROPRIETÁRIA DO TERRENO. RELAÇÃO DE CONSUMO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA Nº 283/STF. ANÁLISE DA EXTENSÃO. EMPREENDIMENTO RIO 2. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DEVOLUÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS PARCELAS PAGAS. OBRIGAÇÃO RECONHECIDA COM BASE EM PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7/STJ. ART. 40, § 2º, DA LEI. Nº 4.591/64. FALTA PREQUESTIONAMENTO. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. PRECEDENTES.

1. Afigura-se dispensável que o órgão julgador venha a examinar todos os fundamentos e alegações expendidos pelas partes, bastando que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, sem necessidade de que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais. Ofensa ao art. 535 não vislumbrada.

2. No caso em julgamento, o tribunal local, atento à legislação consumerista, entendeu pela responsabilidade da ora recorrente.

Desse modo, não havia mesmo que decidir à luz do art. 40 da Lei nº 4.591/64, quando já havia encontrado motivos para fundamentar a sua conclusão. Fundamento não impugnado. Aplicação da Súmula nº 283/STF.

3. À falta de prequestionamento, inviável a análise da suposta afronta dos arts. 40 da Lei nº 4.591/64; 1.062 e 1.063 do Código Civil de 1.916. Aplicação da Súmula nº 282/STF.

4. Dissídio não configurado na espécie, seja por aplicação da Súmula nº 13/STJ, seja por ausência de similitude fática entre os julgados confrontados.

5. A jurisprudência predominante desta Corte de Justiça entende que a análise a respeito da extensão da responsabilidade da parte ora recorrente, quanto ao empreendimento "Rio 2" lançado pela construtora Encol, esbarra no óbice das Súmulas nºs 5 e 7/STJ. Precedentes.

6. A retenção é devida somente quando a rescisão decorre da desistência do adquirente ou de sua inadimplência, servindo os valores retidos para cobrir despesas administrativas efetuadas com o imóvel. No caso concreto, o tribunal local, à luz de ampla cognição fático-probatória, concluiu pela inadimplência da construtora quanto à entrega do imóvel, o que afasta o direito de retenção. A revisão de tal premissa encontra óbice na Súmula nº

7/STJ.

7. Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.

8. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 39.428/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/10/2013, DJe 04/10/2013)

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

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

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2020/0340940-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** AgInt no
AREsp 1.806.721 /
RJ

Números Origem: 0019781-33.2015.8.19.0210 00197813320158190210 197813320158190210
202024505011

PAUTA: 09/08/2022

JULGADO: 09/08/2022

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. SOLANGE MENDES DE SOUZA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE RESERVA I EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
AGRAVANTE : CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
CAROLINE CARREGAL DOS SANTOS - RJ206947
PATRICIA DINIZ DAIGNEUX - RJ214236
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
AGRAVADO : ANA MARIA DE FREITAS SILVA
AGRAVADO : FRANCISCO JOSÉ DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : JOÃO CIODARO - RJ073804
VANESSA CAVALCANTI CIODARO - RJ156795

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE RESERVA I EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
AGRAVANTE : CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
CAROLINE CARREGAL DOS SANTOS - RJ206947
PATRICIA DINIZ DAIGNEUX - RJ214236
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
AGRAVADO : ANA MARIA DE FREITAS SILVA
AGRAVADO : FRANCISCO JOSÉ DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : JOÃO CIODARO - RJ073804
VANESSA CAVALCANTI CIODARO - RJ156795

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, 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. Petição : 2022/0048227-8 (AgInt)

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2020/0340940-7

PROCESSO ELETRÔNICO

**AgInt no
AREsp 1.806.721 /
RJ**

C54254249918813194524@ 2020/0340940-7 - AREsp 1806721 Petição : 2022/0048227-8 (AgInt)