



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1864915 - SP (2020/0049429-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA ALAVANCA LTDA
AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL ECOPARK LTDA
ADVOGADO : ANDREI BRIGANÓ CANALES - SP221812
AGRAVADO : DARLAN GARCIA
ADVOGADO : MARCO ANTONIO CAROLINO LACAVA - SP372209

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR INTERESSE DO COMPRADOR. ALEGAÇÃO GENÉRICA A NORMA FEDERAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284 DO STF. ARTS. 489 E 1022 AMBOS DO NCPC. AUSÊNCIA DE OMISSÃO E/OU FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. GRATUIDADE JUDICIÁRIA. COMPROVAÇÃO DA HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA NA ORIGEM. DEFERIMENTO MANTIDO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS DEVIDA. PERCENTUAL EM CONSONÂNCIA COM OS PARÂMETROS ESTABELECIDOS NO STJ (ENTRE 10% E 25%). SÚMULA Nº 568 DO STJ. TAXA DE OCUPAÇÃO AFASTADA COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. Não se conhece do recurso especial que menciona genericamente os dispositivos legais tidos por violados, sem comprovar como estes foram malferidos, em virtude da impossibilidade de verificação de sua

ocorrência. Incidência da Súmula nº 284 do STF.

3. Não há que se falar em omissão e/ou falta de fundamentação no acórdão, na medida em que o Tribunal estadual apreciou, de forma clara e fundamentada, as questões que lhe foram devolvidas em apelação.

4. A Corte bandeirante manteve a gratuidade judiciária, por reconhecer que a parte autora preenchia os requisitos necessários para o deferimento da benesse. Rever tal entendimento encontra óbice no enunciado da Súmula nº 7 do STJ.

5. O acórdão recorrido, ao fixar o percentual de retenção em 25% dos valores, o fez em conformidade com o entendimento assentado no âmbito desta Corte. Incidência da Súmula nº 568 do STJ.

6. Tendo o Tribunal estadual, com escopo no suporte fático da causa, reconhecido que não houve a efetiva demonstração de exercício de posse por parte do autor, de modo a ensejar o pagamento da pretendida taxa de ocupação, alterar tal entendimento encontra óbice na Súmula nº 7 do STJ.

7. A controvérsia foi dirimida no TJSP nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, de que o arrependimento do promitente comprador de unidade habitacional em construção não importa em perda das arras se estas forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos eventualmente suportados com o desfazimento do negócio. Aplicação, ao caso, da Súmula nº 568 do STJ.

8. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 24 de agosto de 2020.

Moura Ribeiro
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1864915 - SP (2020/0049429-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA ALAVANCA LTDA
AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL ECOPARK LTDA
ADVOGADO : ANDREI BRIGANÓ CANALES - SP221812
AGRAVADO : DARLAN GARCIA
ADVOGADO : MARCO ANTONIO CAROLINO LACAVA - SP372209

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR INTERESSE DO COMPRADOR. ALEGAÇÃO GENÉRICA A NORMA FEDERAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284 DO STF. ARTS. 489 E 1022 AMBOS DO NCPC. AUSÊNCIA DE OMISSÃO E/OU FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. GRATUIDADE JUDICIÁRIA. COMPROVAÇÃO DA HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA NA ORIGEM. DEFERIMENTO MANTIDO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS DEVIDA. PERCENTUAL EM CONSONÂNCIA COM OS PARÂMETROS ESTABELECIDOS NO STJ (ENTRE 10% E 25%). SÚMULA Nº 568 DO STJ. TAXA DE OCUPAÇÃO AFASTADA COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. Não se conhece do recurso especial que menciona genericamente os dispositivos legais tidos por violados, sem comprovar como estes foram malferidos, em virtude da impossibilidade de verificação de sua

ocorrência. Incidência da Súmula nº 284 do STF.

3. Não há que se falar em omissão e/ou falta de fundamentação no acórdão, na medida em que o Tribunal estadual apreciou, de forma clara e fundamentada, as questões que lhe foram devolvidas em apelação.

4. A Corte bandeirante manteve a gratuidade judiciária, por reconhecer que a parte autora preenchia os requisitos necessários para o deferimento da benesse. Rever tal entendimento encontra óbice no enunciado da Súmula nº 7 do STJ.

5. O acórdão recorrido, ao fixar o percentual de retenção em 25% dos valores, o fez em conformidade com o entendimento assentado no âmbito desta Corte. Incidência da Súmula nº 568 do STJ.

6. Tendo o Tribunal estadual, com escopo no suporte fático da causa, reconhecido que não houve a efetiva demonstração de exercício de posse por parte do autor, de modo a ensejar o pagamento da pretendida taxa de ocupação, alterar tal entendimento encontra óbice na Súmula nº 7 do STJ.

7. A controvérsia foi dirimida no TJSP nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, de que o arrependimento do promitente comprador de unidade habitacional em construção não importa em perda das arras se estas forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos eventualmente suportados com o desfazimento do negócio. Aplicação, ao caso, da Súmula nº 568 do STJ.

8. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

DARLAN GARCIA (DARLAN) ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas contra a CONSTRUTORA ALAVANCA LTDA. e o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ECOPARK LTDA. (CONSTRUTORA e outro).

Em primeira instância, o pedido foi julgado parcialmente procedente, para a) declarar rescindido o contrato e determinar a reintegração da construtora na posse do imóvel, tão logo restitua DARLAN os valores que superem a indenização pela utilização (posse) do imóvel (1% do valor contratual do imóvel por mês de exercício de posse), acrescida da cláusula penal (15% dos valores efetivamente pagos) - caso efetivamente haja diferença a ser restituída - valor que deverá ser apurado em liquidação por arbitramento; b) determinar que o valor da indenização, acrescido da cláusula penal, será limitado ao valor efetivamente pago por DARLAN, devidamente corrigidos; c) determinar que DARLAN arque com os débitos de impostos e taxas que recaírem sobre o imóvel durante a sua ocupação até a efetiva reintegração na posse, bem como o pagamento de água, luz, telefone, etc.; e d) condenar a CONSTRUTORA ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 1.000,00 (mil reais), nos termos do art. 85, § 8º, do NCPC (e-STJ, fls. 272/276).

Os embargos de declaração opostos por DARLAN foram acolhidos, para afastar a sua condenação ao pagamento de indenização pelo uso do imóvel, bem como a determinação de reintegração de posse, por entender o Juiz sentenciante que não há indicação de que a posse tenha sido transferida efetivamente a ele (e-STJ, fl. 287).

Já aqueles opostos pela CONSTRUTORA e outro foram rejeitados.

Ambas as partes apelaram, sendo que o Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento à apelação de DARLAN e deu parcial provimento ao recurso de CONSTRUTORA e outro, em acórdão a seguir ementado:

APELAÇÕES. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMPUGNAÇÃO À JUSTIÇA GRATUITA. Ausência de elementos que infirmem a benesse concedida em primeiro grau de jurisdição. INFRINGÊNCIA DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS. Juízo a quo que agiu de forma escorreita ao conceder efeitos infringentes aos embargos de declaração opostos pelo autor em primeiro grau de jurisdição. Nulidade não constatada. Possibilidade de modificação excepcional da sentença, nos termos do art. 494, II do CPC/15. PLEITO DE RESCISÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. RETENÇÃO DE VALORES. Percentual de 25% sobre os valores pagos que se afigura escorreito e obedece aos parâmetros fixados pelo E. Superior Tribunal de Justiça.

Retenção integral das arras confirmatórias que representaria decaimento amplo do consumidor. Precedentes. INDENIZAÇÃO PELO USO E FRUIÇÃO DO BEM. Inadmissibilidade. Ausência de demonstração de transferência da posse ao promitente adquirente. JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. Incidência de juros a contar do trânsito em julgado. Precedentes desta C. Câmara. Correção monetária que deverá ser contada a partir dos efetivos desembolsos, evitando-se a perda do poder de compra da moeda frente à inflação. SALDO DEVEDOR. Autor que pretende seja declarada a inexigibilidade das parcelas inadimplidas em momento anterior ao ato citatório. Ausência de interesse recursal. Haja vista a desconstituição do pacto por força da r. sentença combatida, é corolário lógico que o saldo devedor se torna não exigível, uma vez que a fonte obrigacional contratual deixa de operar seus efeitos no mundo fático. SUCUMBÊNCIA. Redistribuição do ônus sucumbencial. RECURSO DAS CORRÉS PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO DO AUTOR NÃO PROVIDO, NA PARTE EM QUE CONHECIDO (e-STJ, fl. 499).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 568/570).

De tal decisão, a CONSTRUTORA e outro interpuseram recurso especial, com fundamento no art. 105, III, a, da CF, alegando a violação dos arts. 11, 487, 489, 494 e 1022 do NCPC e 418 e 884 do CC/02, ao sustentarem que (1) o acórdão proferido pelo TJSP é omissos, contraditório e obscuro; (2) foi violado o princípio da inalterabilidade da sentença, em virtude de ter sido conferido efeitos infringentes aos embargos de declaração, a fim de afastar a condenação da parte autora ao pagamento de indenização pelo uso do imóvel, bem como a determinação de reintegração de posse, por entender o Juiz sentenciante; (3) não foi comprovado o estado de pobreza de DARLAN; (4) não se encontram comprovados os pagamentos alegadamente feitos, estando violados os arts. 320 e 434 do NCPC, pois incumbe à parte instruir a inicial ou a contestação com os documentos destinados a provar suas alegações; (5) é devida indenização pela incontroversa posse/fruição do imóvel, ou no mínimo, pela sua indisponibilidade, pois o imóvel permanece fechado e indisponível por culpa do comprador faltoso; (6) o sinal não deve ser devolvido em virtude de o desfazimento do contrato ser motivado por culpa exclusiva de DARLAN; (7) a Lei nº 13.786/18 permitiu expressamente a retenção do sinal e multa de 50% sobre os valores pagos em empreendimento com afetação, como é o caso dos autos; (8) não incide correção monetária sobre os valores pagos, por não ser o caso de inadimplência do CONDOMÍNIO; e (9) deve ser reconhecida a sucumbência majoritária de DARLAN, o qual deverá arcar com o pagamento exclusivo das custas e dos honorários de sucumbência, a serem fixados entre 10% e 20 sobre o valor da condenação (e-STJ, fls. 510/552).

O apelo nobre não foi provido, nos termos da decisão monocrática de minha

relatoria, assim ementada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUJEITA AO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR INTERESSE DO COMPRADOR. ALEGAÇÃO GENÉRICA A NORMA FEDERAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284 DO STF. ARTS. 489 E 1022. AUSÊNCIA DE OMISSÃO E/OU FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. GRATUIDADE JUDICIÁRIA. COMPROVAÇÃO DA HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA NA ORIGEM. DEFERIMENTO MANTIDO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS DEVIDA. PERCENTUAL EM CONSONÂNCIA COM OS PARÂMETROS ESTABELECIDOS NO STJ (ENTRE 10% E 25%). SÚMULA 568 DO STJ. TAXA DE OCUPAÇÃO AFASTADA COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 601).

Nas razões do presente agravo interno, a CONSTRUTORA e outro pugnaram pela reforma da decisão agravada, assentando, para tanto, **(1)** a não incidência da Súmula nº 284 do STJ, pois inexiste óbice ao processamento do apelo especial; **(2)** a inexistência de omissão e falta de fundamentação no julgado; **(3)** a não comprovação do estado de pobreza e, por consequência, a necessidade de revogação do benefício da gratuidade judiciária deferida a DARLAN; **(4)** a inexistência de prova dos pagamentos e do cumprimento integral do contrato; **(5)** ser devida indenização pela incontroversa posse/fruição do imóvel; **(6)** ser devida a perda do sinal, porque plenamente legal e estabelecido de forma proporcional; **(7)** que o percentual de retenção deve ser de 50% dos valores pagos, conforme prevê a novel Lei n.º 13.786/2018 e não os 25% fixados no acórdão; e **(8)** a inaplicabilidade da Súmula nº 7 desta Corte quanto (a) a gratuidade de justiça deferida na origem; (b) a restituição dos valores pagos e retenção das cláusulas penais; e (c) a perda do sinal pelo adquirente.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 658/675).

É o relatório.

VOTO

O presente recurso não comporta provimento.

De plano, vale pontuar que a disposições do NCPD, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as suas conclusões.

(1) Da indicação genérica a dispositivo legal (súmula nº 284 do STF)

Nas razões do presente recurso, a CONSTRUTORA e outro sustentaram a não incidência da Súmula nº 284 do STJ, pois inexistente óbice ao processamento do apelo especial.

Contudo, sem razão.

Em seu apelo nobre, a CONSTRUTORA e outro alegaram ofensa a Lei nº 13.786/18 (Lei dos Distratos), sem a indicação precisa dos dispositivos que teriam sido violados pelo acórdão recorrido.

Dessa forma, em casos como tais, a jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido da incidência da Súmula nº 284 do STF, ante a deficiente fundamentação desenvolvida no apelo especial.

A esse respeito, vejam-se os precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REANÁLISE DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. INDICAÇÃO GENÉRICA DE DISPOSITIVO DE LEI. SÚMULA N. 284 DO STF. DECISÃO MANTIDA.

[...].

2. Não se conhece do recurso especial que menciona genericamente os dispositivos legais tidos por violados, sem comprovar como estes foram malferidos, o que impede a verificação de sua ocorrência.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 41.709/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. 2/8/2012, DJe 8/8/2012)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. FUNDAMENTOS INSUFICIENTES PARA REFORMAR A DECISÃO AGRAVADA. INDICAÇÃO GENÉRICA DE NEGATIVA DE INCIDÊNCIA SUMULAR. AUSÊNCIA DE PARTICULARIZAÇÃO DOS PONTOS QUE FORAM AFRONTADOS PELA DECISÃO AGRAVADA. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 284 DO STF. CADERNETA DE POUPANÇA. PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA. ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA. PLANOS BRESSER E VERÃO. PRECEDENTES. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 83/STJ.

1. O agravante não trouxe argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada, razão que enseja a negativa de provimento ao agravo regimental.

2. Se o agravante apenas menciona genericamente, nas razões recursais do regimental, a negativa de incidência sumular, sem ter particularizado os pontos em que, de fato, teriam havido afrontas praticadas pela decisão hostilizado, incide, por analogia, a Súmula 284 do STF.

[...].

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 1.164.216/RS, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (Desembargador convocado do TJ/RS), Terceira Turma, j. 17/8/2010, DJe 26/8/2010).

(2) Da alegada omissão e falta de fundamentação no acórdão (arts. 489 e 1022 do NCPC)

Não há falar em omissão e/ou falta de fundamentação no julgado.

O Tribunal bandeirante, ao se manifestar sobre os pontos tidos por controvertidos, analisou detidamente cada uma das alegações da CONSTRUTORA e outro, rebatendo, ponto a ponto, os temas arguidos em sede de apelação, dirimindo a controvérsia à luz do direito material e processual vigente, entregando por completo a prestação jurisdicional que lhe é devida.

Embora as insurgentes apontem omissão, falta de fundamentação e negativa de prestação jurisdicional, não se observa tais vícios do acórdão recorrido tratando-se, em verdade, de inconformismo da parte com o entendimento que a desfavorece.

A propósito:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MORAIS DECORRENTES DE ACIDENTE DE TRÂNSITO. PROCEDÊNCIA. ART. 1022 DO NCPC. OMISSÃO E/OU FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTES. [...]. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA. [...].

2. Não há que se falar em omissão e/ou falta de fundamentação no acórdão, na medida em que o Tribunal a quo apreciou, de forma clara e fundamentada, as questões que lhe foram devolvidas em apelação.

[...].

7. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AglInt no REsp 1.694.191/DF, de minha relatoria, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, j. 8/5/2018, DJe 18/5/2018)

Afasta-se, portanto, a apontada violação dos arts. 489 e 1022 do NCPD.

(3) Da gratuidade de justiça concedida na origem

Não prospera o pedido de revogação do benefício da assistência judiciária gratuita deferida na origem, ante a alegação de que DARLAN não logrou comprovar seu estado de hipossuficiência financeira.

Com relação ao tema, o STJ possui entendimento de que, para a concessão da aludida benesse, basta que o postulante afirme não possuir condições de arcar com as custas e despesas processuais sem prejuízo ao sustento próprio e de sua família.

Não se afasta, porém, a possibilidade de o magistrado exigir a comprovação do estado de necessidade do benefício, quando as circunstâncias dos autos apontarem que o pretendente possui meios de arcar com as custas do processo, pois a presunção de veracidade da referida declaração é apenas relativa.

No caso dos autos, a Corte bandeirante manteve o deferimento da gratuidade judiciária postulada por DARLAN, com base nas seguintes razões:

Também não merece a acolhida a impugnação à gratuidade de justiça ofertada pelas litisconsortes passivas.

É fato que não basta a simples declaração de pobreza para garantia da obtenção do benefício pleiteado. Dispõe o artigo 5º, LXXIV, da Constituição Federal, que a assistência judiciária será concedida “aos que comprovarem insuficiência de recursos”.

É do comando constitucional que a assistência judiciária integral e gratuita seja prestada aos que comprovarem insuficiência de recursos, inclusive às pessoas jurídicas, consoante o disposto na Súmula 481 do Superior Tribunal de Justiça.

Não se pode olvidar da supremacia da norma constitucional, porém, podemos harmonizar tais dispositivos, expurgando-se do benefício àqueles que não revelam efetiva necessidade do favor estatal. Sem esse filtro, necessário para atender os realmente necessitados, teremos uma distribuição indiscriminada do benefício, em favorecimento de todos, sem nenhum critério, onerando desnecessariamente o Estado e reduzindo a efetiva defesa daqueles que efetivamente dela necessitam.

A Lei n.º 1.060/50 foi derogada pelo CPC/2015. O direito à gratuidade de justiça não é absoluto e a declaração de que a parte requerente é pobre terá de ser apreciada em seus devidos termos, tanto que o art. 99, §2º, autoriza o indeferimento do pedido de assistência judiciária se houver fundadas razões para tanto, escoradas em elementos trazidos aos autos. É fato, porém, que a legislação processual possibilita a prova do preenchimento dos referidos pressupostos.

In casu, não houve provas novas que viessem a infirmar decisão que

concedeu a benesse em primeiro grau de jurisdição à parte autora. Segundo se extrai dos documentos de fls. 20/22, o autor tem média líquida de percepção de rendimentos próxima a R\$ 2.500,00, razão pela qual faz jus à gratuidade de justiça outrora concedida. Rejeito, assim, a impugnação levada a efeito (e-STJ, fls. 502/503).

Como se vê, a CONSTRUTORA e outro, com a sua irresignação, buscaram ultrapassar a conclusão a que chegou o TJSP, com nítido propósito de revisar o conteúdo fático-probatório carreado aos autos, procedimento sabidamente inviável na instância especial, pois vedado pela Súmula nº 7 desta Corte.

Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. HIPOSSUFICIÊNCIA NÃO COMPROVADA NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. APLICAÇÃO DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA.

[...].

3. A presunção de veracidade da declaração de hipossuficiência pode ser ilidida na hipótese em que existam nos autos evidências de que não estão presentes os requisitos legais para deferimento do beneplácito.

4. A alteração das conclusões adotadas pelo Tribunal estadual para reconhecer a alegada hipossuficiência ensejaria indevido reexame de fatos e provas, em face do disposto na Súmula nº 7 do STJ.

[...].

6. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AgInt no AREsp 1.528.127/RJ, de minha relatoria, Terceira Turma, j. 11/11/2019, DJe 18/11/2019).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. PESSOA JURÍDICA. BENEFÍCIO DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA CONCEDIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. 2. AGRAVO IMPROVIDO.

1. É inviável, no âmbito de recurso especial, em virtude do óbice da Súmula n. 7 do STJ. rever o entendimento do tribunal de origem, que manteve o deferimento do pedido de justiça gratuita.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 862.849/MA, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 17/11/2016, DJe 25/11/2016).

(4) Da restituição dos valores pagos e do percentual de retenção

Quanto a alegação de ser indevida a restituição dos valores pagos, sem razão a CONSTRUTORA e outro, porque, conforme assentado no acórdão:

Segundo se extrai dos autos, é controvertido o valor pago pelo autor até o presente momento. Malgrado afirme ter pago R\$ 30.320,74 a título de contraprestação - o que, a princípio, pode ser corroborado

pelos documentos de fls. 52/63, que não são especificamente impugnados na via recursal -, as litisconsortes passivas se debatem contra os valores afirmados.

O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de se determinar percentual entre 10 e 25% sobre a quantia paga.

[...] A retenção tem por escopo cobrir as despesas administrativas exigidas da apelante. Considerando as informações constantes dos autos, entendo que o percentual de retenção deva ser majorado 25% dos valores pagos, consoante vem entendendo o E. STJ, o qual se afigura adequado, acolhendo-se a pretensão recursal da ré nesse ponto. A restituição, por sua vez, fica condicionada à demonstração precisa do quanto pago a título de contraprestação pela parte autora. (e-STJ, fls. 503/504).

Assim, rever tal entendimento encontra óbice no enunciado da Súmula nº 7 do STJ.

Ademais, o acórdão recorrido, ao determinar a retenção em 25% das quantias efetivamente pagas, assim o fez em plena consonância com a orientação firmada nesta Corte, que entende cabível o percentual entre 10% e 25% dos valores pagos, nos termos dos precedentes abaixo colacionados:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO DA AVENÇA POR INTERESSE EXCLUSIVO DO ADQUIRENTE. RESTITUIÇÃO PARCIAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS. SÚMULA Nº 543 DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A ORIENTAÇÃO FIRMADA NO STJ (ENTRE 10% E 25%). APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. [...]. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA.

[...]

2. A jurisprudência desta Corte Superior firmou o entendimento de ser possível a retenção do índice entre 10% e 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por interesse exclusivo do promitente comprador, bem como veda a revisão do valor estabelecido nesta circunstância, por implicar reexame de matéria fático-probatória. No caso concreto, o Tribunal cearense fixou o percentual em 15% dos valores pagos, com base na suficiência reparatória do montante arbitrado.

[...].

6. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AglInt no REsp 1.806.095/CE, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, j. 18/11/2019, DJe 21/11/2019)

Assim, aplicável, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ.

(5) Do pagamento da cláusula penal em virtude da indisponibilidade do bem

Com relação ao tema, o acórdão recorrido destacou ser indevido o pagamento de cláusula penal (cobrança de taxa de ocupação), o fazendo nos

seguintes termos:

No que tange à pretensão de imposição ao autor de taxa pela ocupação da coisa desde a assinatura do contrato, entretanto, razão não assiste à apelante. Com efeito, não se ignora que a Súmula nº 01 deste E. Tribunal prevê a possibilidade de fixação de indenização pela ocupação do imóvel, na hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda:

Súm. 01. O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Ocorre, contudo, que no caso em tela, não houve demonstração de exercício de posse por parte do autor. Conforme bem reconhecido pelo Juízo a quo em sede de embargos declaratórios, “melhor revendo a documentação dos autos, não há indicação de que a posse tenha sido transferida, efetivamente, ao requerente” (fls. 287).

Ora, na medida em que, em sede recursal, as litisconsortes passivas não apontaram com precisão a data em que a posse teria sido transmitida ao autor, inviável se faz a cobrança de referida indenização pela fruição da coisa (e-STJ, fls. 504/505 - sem destaques no original).

Assim, para reformar o entendimento acima, a fim de reconhecer a pretendida legalidade da taxa de ocupação, seria necessário rever o substrato fático-probatório da causa, incidindo na espécie, o óbice da Súmula nº 7 do STJ.

(6) Da perda do sinal pela desistência do negócio

Sobre o tema, a Corte bandeirante entendeu não ser devido o perdimento do sinal (arras confirmatórias), ao entendimento de que:

É certo que a pretensão de retenção integral das arras dadas pelo comprador representaria decaimento amplo do consumidor, o que é vedado pelo art. 53, caput do CPC/15. Nas hipóteses de arras confirmatórias, assim vem se manifestando o E. Superior Tribunal de Justiça:

Consoante a jurisprudência pacífica desta Corte, o arrependimento do promitente comprador de unidade habitacional em construção não importa em perda das arras se estas forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos eventualmente suportados com o desfazimento do negócio (AgRg no REsp n.º 1394048/PB. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira Turma. J.01-12-2015) [g.n.].

O acolhimento da pretensão recursal do autor, por sua vez, é inviável. Ante a limitação do valor por ele pago, a redução do percentual de retenção a 10% do montante realizado não se afigura idônea (e-STJ,

Assim, estando o acórdão recorrido em plena conformidade com a orientação firmada nesta Corte, incide no ponto o enunciado da Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.

(7) Da incidência da Súmula nº 7 do STJ

Por fim, cumpre reforçar que não se mostra viável a discussão acerca do deferimento da gratuidade de justiça deferida na origem, da restituição dos valores pagos, da retenção das cláusulas penais e da perda do sinal pelo adquirente, sem que isso implique o reexame do contexto fático-probatório, o que se mostra inviável, em recurso especial, em virtude do óbice contido no enunciado da Súmula nº 7 desta Corte.

Nesse sentido, ilustrativamente:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CRIME DE CORRUPÇÃO PASSIVA. CONDENAÇÃO PAUTADA EM ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DO ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA/STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. A desconstrução do entendimento exarado no decisum atacado, na forma pretendida pelo agravante, demandaria, necessariamente, incursão no conjunto probatório dos autos, providência de todo inadequada em sede de recurso especial, em função do óbice da Súmula nº 7 desta Corte Superior de Justiça.

2. Agravo regimental improvido.

(AgRg no AREsp 242.080/MS, Rel. Ministro CAMPOS MARQUES, Desembargador convocado do TJ/PR, Quinta Turma, j. 4/4/2013, DJe 9/4/2013)

Nesse contexto, o presente agravo não se revela apto a modificar o conteúdo do julgado impugnado, que negou provimento ao recurso especial, devendo ser ele mantido pelos seus próprios fundamentos.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.864.915 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0049429-0

Número de Origem:
10027268820178260565

Sessão Virtual de 18/08/2020 a 24/08/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONSTRUTORA ALAVANCA LTDA

RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL ECOPARK LTDA

ADVOGADO : ANDREI BRIGANÓ CANALES - SP221812

RECORRIDO : DARLAN GARCIA

ADVOGADO : MARCO ANTONIO CAROLINO LACAVA - SP372209

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA ALAVANCA LTDA

AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL ECOPARK LTDA

ADVOGADO : ANDREI BRIGANÓ CANALES - SP221812

AGRAVADO : DARLAN GARCIA

ADVOGADO : MARCO ANTONIO CAROLINO LACAVA - SP372209

TERMO

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 24 de agosto de 2020