



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1658108 - RJ
(2020/0025321-5)**

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : SPE BISPO - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
ALEXANDRE VARELLA PIRES DA SILVA - RJ154217
EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
TIAGO COELHO NARCIZO - RJ212625
PATRICIA DINIZ DAIGNEUX - RJ214236
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
AGRAVADO : TARCÍSIO DE ARAUJO FONTES
AGRAVADO : FRANCISCA SONIA RIBEIRO PINTO FONTES
ADVOGADO : GABRIELLA SALGADO PRADO - RJ197219

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ART. 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. RETENÇÃO INTEGRAL DE SALDO REMANESCENTE APÓS LEILÃO EXTRAJUDICIAL. MATÉRIA NÃO ENFRENTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM SOB O ENFOQUE PRETENDIDO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. REVISÃO DO JULGADO. OFENSA A ENUNCIADO DE SÚMULA. NÃO CABIMENTO DO APELO ESPECIAL. SÚMULA 518/STJ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES. AGRADO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.
2. Nos termos da jurisprudência vigente no Superior Tribunal de Justiça, rescindido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel (anterior à Lei n. 13.786/2018) por culpa do comprador, é possível a retenção do percentual de 10% a 25% dos valores pagos pelo contratante durante a vigência do pacto. Incidência da Súmula 83/STJ.
3. "Nas hipóteses de rescisão do compromisso de compra e venda por inadimplência dos promitentes compradores, os juros de mora relativos às parcelas pagas incidem a partir do trânsito em julgado da decisão. Precedentes" (AgInt no REsp n. 1.355.223/MT, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/6/2020, DJe de 26/6/2020.).
4. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, devendo ser analisado caso a caso.
5. 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 10/10/2023 a 16/10/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de outubro de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1658108 - RJ
(2020/0025321-5)**

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : SPE BISPO - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
ALEXANDRE VARELLA PIRES DA SILVA - RJ154217
EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
TIAGO COELHO NARCIZO - RJ212625
PATRICIA DINIZ DAIGNEUX - RJ214236
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
AGRAVADO : TARCÍSIO DE ARAUJO FONTES
AGRAVADO : FRANCISCA SONIA RIBEIRO PINTO FONTES
ADVOGADO : GABRIELLA SALGADO PRADO - RJ197219

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ART. 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. RETENÇÃO INTEGRAL DE SALDO REMANESCENTE APÓS LEILÃO EXTRAJUDICIAL. MATÉRIA NÃO ENFRENTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM SOB O ENFOQUE PRETENDIDO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. REVISÃO DO JULGADO. OFENSA A ENUNCIADO DE SÚMULA. NÃO CABIMENTO DO APELO ESPECIAL. SÚMULA 518/STJ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES. AGRADO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.
2. Nos termos da jurisprudência vigente no Superior Tribunal de Justiça, rescindido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel (anterior à Lei n. 13.786/2018) por culpa do comprador, é possível a retenção do percentual de 10% a 25% dos valores pagos pelo contratante durante a vigência do pacto. Incidência da Súmula 83/STJ.
3. "Nas hipóteses de rescisão do compromisso de compra e venda por inadimplência dos promitentes compradores, os juros de mora relativos às parcelas pagas incidem a partir do trânsito em julgado da decisão. Precedentes" (AgInt no REsp n. 1.355.223/MT, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/6/2020, DJe de 26/6/2020.).
4. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, devendo ser analisado caso a caso.
5. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SPE BISPO - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. contra decisão monocrática desta relatoria proferida nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 791):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JUÍZO DE RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. IMPUGNAÇÃO EFETIVADA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ART. 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. RETENÇÃO INTEGRAL DE SALDO REMANESCENTE APÓS LEILÃO EXTRAJUDICIAL. MATÉRIA NÃO ENFRENTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM SOB O ENFOQUE PRETENDIDO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. REVISÃO DO JULGADO. OFENSA A ENUNCIADO DE SÚMULA. NÃO CABIMENTO DO APELO ESPECIAL. SÚMULA 518/STJ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Em suas razões (e-STJ, fls. 802-810), a agravante sustenta a inaplicabilidade do óbice da Súmula n. 211/STJ, asseverando que a questão dos valores a serem restituídos na hipótese de haver saldo remanescente após a realização do leilão extrajudicial foi tratada na Corte de origem, ainda que abstratamente.

Pondera que, se o tema foi suscitado na contestação, na sentença, na apelação e no recurso especial, deveria o feito ser provido para que o Tribunal de origem apreciasse a referida matéria.

Refuta a aplicação da Súmula 83/STJ, mencionando que "a Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de até 25% (vinte e cinco por cento) de retenção" (e-STJ, fl. 806).

Alega que a aplicação desse entendimento no caso concreto não demandaria o reexame fático-probatório, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

Requer, assim, a reconsideração da decisão agravada ou a submissão do agravo interno ao colegiado.

Foi apresentada impugnação ao recurso (e-STJ, fls. 812-819), na qual a parte agravada postula a aplicação da multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 e a manutenção da majoração dos honorários advocatícios nos termos do art. 85, § 11, do mesmo diploma legal.

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão impugnada.

Conforme anotado na decisão agravada, no recurso especial (e-STJ, fls. 497-563), a recorrente alegou, além de divergência jurisprudencial, a violação aos arts. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015; 418 do Código Civil e negativa de aplicação da Súmula 543 do STJ.

Insurgiu-se, em suma, contra a conclusão do acórdão em manter a retenção de apenas 20% (vinte por cento) dos valores pagos, ante a desistência imotivada por parte dos promitentes compradores.

Sustentou, preliminarmente, negativa de prestação jurisdicional e ausência de enfrentamento de questões e argumentos essenciais suscitados nos embargos de declaração no tocante à retenção das arras, ao seguro prestamista e ao leilão extrajudicial.

Ressaltou a ausência de valores a restituir, pois o imóvel teria sido leilado por valor inferior ao débito e às despesas efetuadas com o leilão.

Argumentou que houve perda do objeto quanto à resilição contratual, na medida em que o contrato de promessa de compra e venda foi rescindido administrativamente com o leilão extrajudicial do bem, que ocorreu por mora dos recorridos.

Afirmou que "o contrato foi celebrado em caráter irretratável e irrevogável, não tendo sido pactuada qualquer cláusula de arrependimento" (e-STJ, fl. 518). Nessa linha, ponderou que, como os recorridos estavam inadimplentes com o pagamento das parcelas, não caberia o pedido de resolução.

Discorreu sobre a impossibilidade de devolução dos valores a título de arras, sustentando o direito à retenção do valor relativo ao seguro, os quais deveriam ter sido excluídos do percentual de devolução.

Apontou dissídio jurisprudencial quanto à necessidade de retenção de 30% (trinta por cento) dos valores pagos. Defendeu que o termo inicial dos juros de mora é a data do trânsito em julgado da sentença.

Entretanto, tal como anteriormente assentado, a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 não se sustenta, uma vez que o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que tenha decidido em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos suscitados pela parte em embargos declaratórios, cuja rejeição, nessas condições, não implica contrariedade ao art. 1.022 do CPC/2015.

Nesse contexto, esta Corte já se manifestou no sentido de que "a fundamentação sucinta, mas suficiente, não pode ser confundida com ausência de motivação" (AgInt no AgInt no AREsp 1.647.183/GO, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/04/2021, DJe 28/04/2021).

Assim, tendo o Tribunal de origem decidido de modo claro e fundamentado, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, inexistem vícios suscetíveis de correção por meio dos embargos de declaração, apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

Na mesma linha de cognição:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE CONTRIBUIÇÕES. PRAZO DE PRESCRIÇÃO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. INCIDÊNCIA DO PRAZO GERAL DECENAL. IMPUGNAÇÃO DA SÚMULA 568 DO STJ. PRECEDENTES ANTERIORES AOS MENCIONADOS NA DECISÃO AGRAVADA. IMPOSSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. SOLUÇÃO INTEGRAL DA LIDE. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 7 DO STJ. PREJUDICIALIDADE. (...)

5. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. Precedentes.
6. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.
7. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
8. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
9. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes do STJ.
10. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp n. 1.748.394/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 24/2/2022.)

No tocante à alegada possibilidade de retenção integral dos valores pagos pela parte promitente compradora que está em situação de inadimplência, nos casos de ausência de saldo remanescente após a realização de leilão extrajudicial, verifica-se que a referida matéria não foi debatida pela Corte estadual, carecendo, portanto, do necessário prequestionamento viabilizador do recurso especial. Inafastável a incidência da Súmula 211/STJ.

Para que se atenda ao requisito do prequestionamento, é necessária a efetiva discussão do tema pelo Tribunal de origem com a finalidade de sanar eventual omissão, o que, na espécie, não ocorreu.

Necessário salientar, ademais, que, na linha da jurisprudência dominante desta Corte, "não há incompatibilidade em afastar a violação do art. 1.022 do CPC e reconhecer que não há prequestionamento se, como na espécie, devidamente resolvida a causa, a questão federal apresentada ao Superior Tribunal de Justiça não fora debatida na origem. Incidência da Súmula 211/STJ" (AgInt no REsp n. 1.758.589/CE, relator o Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.).

Em relação à apontada negativa de aplicação da Súmula 543 do STJ, vale salientar que não cabe a este Tribunal apreciar ofensa a enunciado de súmula em recurso especial, uma vez que tal item não se insere no conceito de lei federal, previsto no art. 105, III, a, da Constituição Federal. Esse entendimento inclusive foi consubstanciado com a edição do verbete n. 518 da Súmula desta Corte Superior, que determina: "Para fins do art. 105, III, a, da Constituição Federal, não é cabível recurso especial fundado em alegada violação de enunciado de súmula".

Quanto à devolução dos valores pagos pelos adquirentes no caso de rescisão em contratos imobiliários, observa-se que o acórdão adotou solução em

conformidade com a jurisprudência desta Corte, a qual possui entendimento no sentido de que a devolução de valores abarca o total do valor pago pelo promitente comprador.

Confira-se o seguinte trecho do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 448-449):

Em relação a devolução dos valores pagos pelos adquirentes no caso de rescisão em contratos imobiliários, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1300418/SC, em recurso repetitivo, fixou a tese de que: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. No mesmo sentido, o enunciado 543 da súmula do Superior Tribunal de Justiça:

Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

Estabelece, ainda, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que o percentual de retenção por parte do vendedor deve ser fixado entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos compradores do imóvel, devendo ser arbitrado conforme as circunstâncias de cada caso. Na espécie, mostra-se razoável a retenção pela promitente vendedora de 20% (vinte por cento) das parcelas pagas relativas ao bem, fixadas pela sentença, posto que suficientes para cobrir os custos administrativos decorrentes do desfazimento do negócio, considerando ainda que o imóvel foi objeto de leilão extrajudicial. Nesse ponto, convém ressaltar que não é cabível o desconto dos valores gastos com o leilão do imóvel, pois, no edital de leilão anexado à fl. 283 (índice 00283) consta que as despesas seriam arcadas pelo arrematante, não sendo legítima a pretensão de recebimento dos valores também dos adquirentes.[...] Quanto à retenção dos valores pagos a título de seguro prestamista, como bem destacado na sentença, estes integram os custos administrativos que são repassados ao consumidor, por esse motivo, devem ser incluídos no montante total pago pelos consumidores, já que o percentual de retenção fixado se destina justamente à cobertura desses gastos, incluindo o seguro do imóvel.

Com efeito, nos termos da jurisprudência vigente no Superior Tribunal de Justiça, rescindido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, é possível a retenção do percentual de 10% a 25% dos valores pagos pelo

contratante durante a vigência do pacto.

A título exemplificativo:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. INICIATIVA DOS COMPRADORES. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga 2. A Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, concluindo pela impossibilidade da realização do leilão extrajudicial, haja vista a ciência do recorrente da pretensão de rescisão contratual por parte do promissário comprador. Assim, para se chegar à conclusão diversa seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

3. AGRAVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(AgInt no AREsp n. 2.051.509/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA. DIREITO À RESTITUIÇÃO. PERCENTUAL. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. O leilão extrajudicial do imóvel não obsta o direito do consumidor de questionar eventual enriquecimento ilícito e receber a devolução de percentual das parcelas pagas.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.

4. Na hipótese, rever a conclusão do aresto atacado acerca do percentual de retenção adotado encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.018.699/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022, DJe de 16/11/2022.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO

DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO N. 1.740.911/DF. DECISÃO MANTIDA.

1. "Nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, a jurisprudência desta Corte admite a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga" (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1701206/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/06/2021, DJe 17/06/2021).

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Tratando-se de porcentagem dentro dos parâmetros adotados pelo STJ, não há como afastá-la sem o ingresso no campo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais 4. "Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, Relatora p/ acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/8/2019, DJe de 22/8/2019).

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.681.022/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 31/3/2022.)

Logo, constata-se que o acórdão recorrido encontra-se em sintonia com a jurisprudência deste Tribunal Superior, permanecendo incólume o enunciado da Súmula 83/STJ, aplicável a ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Outrossim, diante da conclusão adotada pelo Tribunal local acerca da proporcionalidade da parcela retida pela recorrente, descabe ao Superior Tribunal de Justiça a modificação do julgado, pois seria necessário o revolvimento de fatos e provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

Por fim, no que tange aos juros de mora, nas hipóteses em que a rescisão do contrato se dá em decorrência do inadimplemento dos promitentes compradores, esta Corte Superior firmou o entendimento de que o termo inicial dos juros moratórios é a data do trânsito em julgado da decisão que determina a rescisão contratual, haja vista que não há mora em momento anterior.

Nesse sentido, confirmam-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO POR CULPA DO COMPRADOR. INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO

AUTOR (TAXA DE OCUPAÇÃO). LOTE DE TERRENO NÃO EDIFICADO. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. DESEMBOLSO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem" (AgInt no REsp n. 1.896.690/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 23/8/2021, DJe 26/8/2021).

2. Os juros moratórios, na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexistente mora anterior do promitente vendedor.

3. 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.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.988.931/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 19/8/2022.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLENTO DA EMPRESA RÉ, PROMITENTE COMPRADORA.

1.1. Na hipótese em que a rescisão contratual ocorre por iniciativa dos promitentes vendedores, em razão do inadimplemento das parcelas pactuadas pela empresa compradora, o termo inicial dos juros de mora é a data do trânsito em julgado, pois inexistente mora anterior.

Precedentes.

1.2. Decisão agravada mantida.

1.3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no REsp n. 1.858.935/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 30/8/2021, DJe de 2/9/2021.)

Desse modo, tendo em vista que o acórdão recorrido adotou o termo inicial dos juros de mora a data do trânsito em julgado da decisão (e-STJ, fl. 449), a decisão está em consonância com a jurisprudência desta Corte, não merecendo reforma.

De outro lado, não merece ser acolhido o pedido, formulado pela parte agravada, de aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015, porquanto esta não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que não ocorre na

hipótese ora examinada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 1.658.108 / RJ

Número Registro: 2020/0025321-5

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

0144332-96.2016.8.19.0001 01443329620168190001 1443329620168190001 201924507405

Sessão Virtual de 10/10/2023 a 16/10/2023

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE BISPO - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605

ALEXANDRE VARELLA PIRES DA SILVA - RJ154217

EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258

LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991

TIAGO COELHO NARCIZO - RJ212625

PATRICIA DINIZ DAIGNEUX - RJ214236

ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

AGRAVADO : TARCÍSIO DE ARAUJO FONTES

AGRAVADO : FRANCISCA SONIA RIBEIRO PINTO FONTES

ADVOGADO : GABRIELLA SALGADO PRADO - RJ197219

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE BISPO - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605

ALEXANDRE VARELLA PIRES DA SILVA - RJ154217

EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258

LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991

TIAGO COELHO NARCIZO - RJ212625

PATRICIA DINIZ DAIGNEUX - RJ214236

ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

AGRAVADO : TARCÍSIO DE ARAUJO FONTES

AGRAVADO : FRANCISCA SONIA RIBEIRO PINTO FONTES

ADVOGADO : GABRIELLA SALGADO PRADO - RJ197219

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 10/10/2023 a 16/10/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de outubro de 2023