



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1898760 - SP (2020/0257840-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SCAMATTI E AGROSETA-FIGUEIRA 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065
AGRAVADO : CRISCIA DEBORA HABARA ASSAKAWA
AGRAVADO : FÁBIO YUTAKA ASSAKAWA
ADVOGADOS : ANTONIO JOSE DA SILVA - SP166315
LUIS GUSTAVO BUOSI - SP165025

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUBMETIDA AO NCPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. DESFAZIMENTO POR INICIATIVA DOS ADQUIRENTES. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO PELO PROMITENTE-VENDEDOR. IMPOSSIBILIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. INEXIGIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.
2. Na linha dos precedentes desta Corte, não é devida a retenção de arras confirmatórias pelo promitente-vendedor nas hipóteses de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel.
3. Incabível a cobrança de taxa de fruição nas hipóteses em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado. Precedentes.
4. 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, em sessão virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022, 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 Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 15 de agosto de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1898760 - SP (2020/0257840-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SCAMATTI E AGROSETA-FIGUEIRA 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065
AGRAVADO : CRISCIA DEBORA HABARA ASSAKAWA
AGRAVADO : FÁBIO YUTAKA ASSAKAWA
ADVOGADOS : ANTONIO JOSE DA SILVA - SP166315
LUIS GUSTAVO BUOSI - SP165025

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUBMETIDA AO NCPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. DESFAZIMENTO POR INICIATIVA DOS ADQUIRENTES. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO PELO PROMITENTE-VENDEDOR. IMPOSSIBILIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. INEXIGIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.
2. Na linha dos precedentes desta Corte, não é devida a retenção de arras confirmatórias pelo promitente-vendedor nas hipóteses de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel.
3. Incabível a cobrança de taxa de fruição nas hipóteses em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado. Precedentes.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

FABIO YUTAKA ASSAKAWA e CRISCIA DÉBORA HABARA ASSAKAWA (FABIO e CRISCIA) ajuizaram ação de desfazimento contratual e restituição de valores

pagos contra SCAMATTI E AGROSETA-FIGUEIRA 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (SCAMATTI), em razão de dificuldades financeiras para continuar pagando as prestações do contrato de promessa de compra e venda do Lote nº 08, Quadra 01, do loteamento denominado Residencial Figueira 2.

O Magistrado de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda e condenar SCAMATTI a restituir os valores pagos, em uma única vez, atualizados monetariamente a partir dos respectivos desembolsos, deduzindo-se o percentual de 20% e os eventuais valores devidos pelos autores a título de IPTU e taxa condominial (e-STJ, fls. 198/201).

O Tribunal de Justiça de São Paulo deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto por SCAMATTI, determinando que os juros de mora incidissem a partir do trânsito em julgado da decisão definitiva.

Referido acórdão, da relatoria do Des. PENNA MACHADO, ficou assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de Rescisão Contratual c.c. devolução de valores pagos. Promessa de Compra e Venda. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da Ré. Acolhimento em parte. Dada a peculiaridade do caso em questão, se mostra adequado o percentual a título de retenção de 20% (vinte por cento) de tudo o que foi pago pelos Apelantes, a título de ressarcimento das despesas administrativas, índice que se mostra em conformidade com precedentes Jurisprudenciais. Juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês incidência a partir do trânsito em julgado da Decisão definitiva. Indenização a título de uso/fruição. Descabida a cobrança da indenização mensal pelo tempo de fruição, os Apelados alegam que jamais tomaram posse do Imóvel. Configuração de arras confirmatórias e não penitenciais. Eventuais débitos de IPTU e taxa condominial porventura devida aos Autores, desde que comprovados o pagamento pela Ré, deverão ser abatidos no valor da restituição devida, em liquidação de sentença. RECURSO PROVIDO EM PARTE, tão somente para determinar que os juros de mora (1% ao mês) devem incidir a partir do trânsito em julgado da Decisão definitiva, mantendo-se, no mais, mais, a respeitável sentença de Primeira Instância (e-STJ, fl. 246).

Inconformado, SCAMATTI interpôs recurso especial com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, apontando dissídio jurisprudencial e violação dos arts. 402, 418, 419, 475, 884, 885 e 1.196, todos do CC/02, sustentando (1) que há previsão contratual e amparo legal para a retenção das arras; (2) ser devida a indenização a título de ocupação ou fruição do imóvel em decorrência da posse, independente de se tratar de lote de terreno sem construção; e (3) que o percentual de retenção deve ser majorado para 25% dos valores pagos.

Sem que fossem apresentadas contrarrazões (e-STJ, fl. 321), o recurso especial foi admitido na origem (e-STJ, fls. 322/324) e, em seguida, parcialmente provido por decisão monocrática de minha lavra assim resumida:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO NEGÓCIO POR PARTE DO ADQUIRENTE. PRETENÇÃO DE RECEBIMENTO DE ARRAS PENITENCIAIS. SÚMULA Nº 5 DO STJ. TAXA DE FRUIÇÃO PELO TEMPO DE OCUPAÇÃO. NÃO CABIMENTO POR SE TRATAR DE LOTE NÃO EDIFICADO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES DEVIDOS. 25%. PRECEDENTE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO (e-STJ, fl. 363).

No presente agravo interno, SCAMATTI insistiu que seria devida **(1)** a retenção do valor pago a título de arras, porque elas tinham natureza penitencial; e **(2)** a cobrança de taxa pela fruição do imóvel.

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.

VOTO

De plano vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 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.

(1) Arras

Nas razões de seu recurso especial e também no subsequente agravo interno, SCAMATTI alegou que haveria previsão contratual e amparo legal para a retenção das arras.

A jurisprudência desta Corte orienta que, tratando-se de arras confirmatórias, não é devida sua retenção pela promitente-vendedora em hipóteses como a dos autos.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE ANTERIOR OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. RETENÇÃO. ARRAS. INDEVIDA. RESCISÃO CONTRATUAL. D EVOLUÇÃO DAS QUANTIAS EFETIVAMENTE PAGAS PELOS PROMITENTES COMPRADORES.

[...]

7. A jurisprudência do STJ é no sentido 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 nos EDcl no REsp 1.887.250/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. 15/3/2021, DJe 18/3/2021)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. NÃO CABIMENTO. AGRAVO PROVIDO. RECURSO DESPROVIDO.

[...]

4. A jurisprudência desta Corte assinala que "o arrependimento do promitente comprador não importa perda das arras, se forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados" (AgInt no AREsp 1.273.751/DF, Relator o Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 1º/8/2018).

(AgInt no AREsp 1.671.139/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, j. 8/2/2021, DJe 23/2/2021)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESILIÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NULIDADES NO ACÓRDÃO. AUSÊNCIA. JULGADO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. CARÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. SÚMULA 7/STJ. PREMISSA DO ARESTO NÃO ATACADA. SÚMULA 283/STF. ENTENDIMENTO NO SENTIDO DA EXISTÊNCIA DE ARRAS CONFIRMATÓRIAS. SÚMULA 7/STJ. RESTITUIÇÃO DE VALORES AO CONSUMIDOR EM DECORRÊNCIA DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 543/STJ. APLICABILIDADE DO VERBETE SUMULAR N. 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

4. Nos termos da jurisprudência do STJ, "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" (AgRg no REsp 1.495.240/DF, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/8/2016, DJe 31/8/2016).

(AgInt nos EDcl no AREsp 1.731.013/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 15/12/2020, DJe 18/12/2020)

No caso dos autos, o Tribunal estadual, após analisar o contrato firmado entre as partes, concluiu que as arras integravam o valor do sinal e tinham por finalidade antecipar o pagamento do preço, não possuindo, portanto, natureza penitencial.

Confira-se:

Com relação às arras, tem-se que o valor previsto a título de sinal integra o preço do Imóvel e tem por objetivo confirmar o Contrato, mediante a antecipação do pagamento de parte do preço, estando presente a irretratabilidade do Negócio, tratando-se, pois de arras confirmatórias.

Assim, inaplicável ao caso o disposto no artigo 418 do Código Civil, pois o valor pago pelo Autor, a título de sinal, não se configura como arras penitenciais, mas sim confirmatórias, que têm por objetivo apenas confirmar o Contrato e antecipar o pagamento do preço (e-STJ, fl. 249).

Impossível, assim, afirmar que as arras tinham natureza penitencial sem ultrapassar a Súmula n.º 5 do STJ.

(2) Da taxa de fruição

SCAMATTI também alegou que seria devida a condenação ao pagamento de taxa pela ocupação/fruição do lote.

Não é cabível, porém, a cobrança de taxa de fruição nas hipóteses em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado.

Confiram-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE OCUPAÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO CONSENTÂNEO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR.

1. O entendimento firmado no âmbito das Turmas que integram a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

2. Agravo interno não provido.

(AglInt no REsp n. 1.953.303/SP, relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 17/6/2022)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO DO BEM. TERRENO NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Consoante entendimento desta Corte, 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. *Precedente.*
 2. A Súmula n. 83 do STJ aplica-se aos recursos especiais interpostos com fundamento tanto na alínea "c" quanto na alínea "a" do permissivo constitucional.
 3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
 4. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou a prova dos autos, especialmente as cláusulas contratuais, para concluir que não há prova da ocupação do imóvel e para afastar a cobrança da respectiva taxa. Alterar tal conclusão é inviável em recurso especial.
 5. Agravo interno a que se nega provimento.
- (AgInt no REsp n. 1.956.479/SP, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO UNILATERAL. RETORNO. STATUS QUO ANTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. 25%. VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES. PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO. DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS E CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ. TERRENO PARA EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. FUNDAMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM JUSTA CAUSA. ART. 884 DO CC/02. CONFIGURAÇÃO. REQUISITOS CUMULATIVOS. EMPOBRECIMENTO PRÓPRIO E ENRIQUECIMENTO ALHEIO. HIPÓTESE CONCRETA. AUSÊNCIA.

[...]

13. Na presente hipótese, o terreno não está edificado, de modo que não existe possibilidade segura e concreta, diante dos fatores anteriores ao momento da contratação e sem qualquer outra nova interferência causal, de que a recorrente auferiria proveito com a cessão de seu uso e posse a terceiros, se não o tivesse concedido à recorrida, estando, pois, ausente o requisito de seu empobrecimento; tampouco seria possível o enriquecimento da compradora, que não pode residir no terreno não edificado.

14. Em contrato de compra e venda de imóvel residencial anterior à Lei 13.786/2018, ausente qualquer peculiaridade que justifique a apreciação da razoabilidade, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes. *Precedente da Segunda Seção.*

15. Recurso especial parcialmente conhecido e, no ponto, parcialmente provido, apenas para modificar o percentual de retenção das parcelas pagas.

(REsp 1.863.007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. 23/3/2021, DJe 26/3/2021 - grifos não presentes no original)

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.898.760 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0257840-0

Número de Origem:

1055046-48.2018.8.26.0576 10550464820188260576

Sessão Virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

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

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

RECORRIDO : CRISCIA DEBORA HABARA ASSAKAWA

RECORRIDO : FÁBIO YUTAKA ASSAKAWA

ADVOGADOS : ANTONIO JOSE DA SILVA - SP166315
LUIS GUSTAVO BUOSI - SP165025

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - 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 : CRISCIA DEBORA HABARA ASSAKAWA

AGRAVADO : FÁBIO YUTAKA ASSAKAWA

ADVOGADOS : ANTONIO JOSE DA SILVA - SP166315
LUIS GUSTAVO BUOSI - SP165025

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022, por unanimidade, decidiu 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 Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 16 de agosto de 2022