



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1940984 - RJ (2021/0008926-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
INGRID KELLY LEÃO BELSITO - RJ222257
AGRAVADO : JOÃO PAULO DA PAZ SENA
AGRAVADO : TATIANA BRITTO DA SILVEIRA SENA
ADVOGADO : LEILA DA COSTA LOUREIRO - RJ167337

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUJEITA ÀS NORMAS DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL MOTIVADO POR INTERESSE DOS ADQUIRENTES. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO (20% DOS VALORES PAGOS) PREVISTOS CONTRATUALMENTE. REFORMA. SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DE CADA PAGAMENTO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES GASTOS COM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO NÃO FORMULADO NA INICIAL. REFORMA. SÚMULA Nº 7 DO STJ.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso 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. 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% e 25% do total da quantia paga.

3. Tendo o contrato objeto do litígio expressa previsão de retenção de

20% dos valores pagos, inviável reformar o acórdão que aplicou referido índice, de forma inversa, sob pena de ofensa das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

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

5. A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica no sentido de que em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeito de restituição, incide a partir de cada desembolso.

6. A Corte estadual reputou inviável a retenção das despesas havidas com a realização do leilão extrajudicial, porque referida pretensão não fora deduzida em qualquer peça processual da fase de conhecimento, de modo que a formulação de tal pedido somente quando inaugurada a fase recursal revela-se inovação recursal, o que impede seu conhecimento, sob pena de acarretar violação dos princípios do contraditório e da ampla defesa. Reforma do entendimento que atrai a incidência da Súmula nº 7 do STJ.

7. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

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, em sessão virtual de 31/05/2022 a 06/06/2022, 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, 06 de junho de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1940984 - RJ (2021/0008926-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : ANTÔNIO RICARDO CORRÊA DA SILVA - RJ079605
EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
INGRID KELLY LEÃO BELSITO - RJ222257
AGRAVADO : JOÃO PAULO DA PAZ SENA
AGRAVADO : TATIANA BRITTO DA SILVEIRA SENA
ADVOGADO : LEILA DA COSTA LOUREIRO - RJ167337

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUJEITA ÀS NORMAS DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL MOTIVADO POR INTERESSE DOS ADQUIRENTES. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO (20% DOS VALORES PAGOS) PREVISTOS CONTRATUALMENTE. REFORMA. SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DE CADA PAGAMENTO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES GASTOS COM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO NÃO FORMULADO NA INICIAL. REFORMA. SÚMULA Nº 7 DO STJ.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso 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. 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% e 25% do total da quantia paga.

3. Tendo o contrato objeto do litígio expressa previsão de retenção de

20% dos valores pagos, inviável reformar o acórdão que aplicou referido índice, de forma inversa, sob pena de ofensa das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

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

5. A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica no sentido de que em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeito de restituição, incide a partir de cada desembolso.

6. A Corte estadual reputou inviável a retenção das despesas havidas com a realização do leilão extrajudicial, porque referida pretensão não fora deduzida em qualquer peça processual da fase de conhecimento, de modo que a formulação de tal pedido somente quando inaugurada a fase recursal revela-se inovação recursal, o que impede seu conhecimento, sob pena de acarretar violação dos princípios do contraditório e da ampla defesa. Reforma do entendimento que atrai a incidência da Súmula nº 7 do STJ.

7. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

8. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Consta dos autos que JOÃO PAULO DA PAZ SENA e TATIANA BRITTO DA SILVEIRA SENA (JOÃO PAULO e outra) propuseram ação de resolução contratual cumulada com devolução de valores pagos e reparação por dano moral e material contra SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (SILVA POZZANA) pelo atraso na entrega do imóvel.

A pretensão foi julgada parcialmente procedente para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e para indenizar os autores pelo dano material suportado, correspondente ao valor do ITBI desembolsado, no valor de R\$ 11.640,81 (onze mil, seiscentos e quarenta reais e oitenta e um centavos) e mais os aluguéis pagos pelos autores, do imóvel onde residem, referente ao período de fevereiro a julho

de 2015, a ser apurado em liquidação de sentença, e julgou improcedente o pedido de indenização por dano moral, nos termos dos arts. 474 e seguintes do Código Civil, extinguindo o processo na forma do art. 487, inciso I, do NCPC (e-STJ, fls. 335/339).

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro reformou parcialmente a sentença, em acórdão cuja ementa está assim redigida:

APELAÇÃO CÍVEL. Direito Imobiliário e do Consumidor. Ação de resolução de contrato de compra e venda de imóvel cumulada com indenizatória (danos materiais e morais). Sentença de procedência parcial. Conjunto fático-probatório que demonstrou a existência de mora por parte da incorporadora/construtora pelo período de apenas 07 (sete) dias, consistente na demora em realizar a averbação do “habite-se” na matrícula do imóvel, fato que se caracteriza como singela inadimplência contratual, inapta a justificar a resolução do contrato. Promitentes compradores que sofreram abrupta modificação em sua capacidade financeiro- econômica, ficando impedidos de arcar com o pagamento do saldo devedor. Arrependimento que é possível, inobstante as cláusulas contratuais de irrevogabilidade e irretratabilidade. Resolução do contrato que se impõe, com imputação de culpa exclusiva aos promitentes compradores. Ressarcimento que é devido, de forma parcial, consoante jurisprudência do e. S. T. J., assentada no verbete sumular n. 543. Direito de retenção. Validade, desde que não caracterize decaimento integral dos valores que foram pagos pelos promitentes compradores. Inteligência da norma contida no artigo 53, caput, do CDC. Fixação do percentual de retenção em 20% (vinte por cento) que se mostra adequado e em conformidade com a orientação jurisprudencial do E. STJ. Base de cálculo para fins de ressarcimento que deve ser composta por todos os valores das prestações (mensais e intermediárias) que foram pagas, inclusive o valor das arras. Valores que foram pagos a título de ITBI (Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis), seguro e custas- rateio que não devem integrar a base de cálculo para fins de aplicação do percentual de ressarcimento. Previsão legal e contratual de responsabilidade dos pagamentos pelos promitentes compradores. Pretensão de abatimento das despesas com realização de leilão extrajudicial do imóvel que deve ser afastada, por configurar inovação recursal, diante da ausência de arguição na peça defensiva e na instrução processual na fase de conhecimento. Valores a serem ressarcidos que devem ser atualizados monetariamente a partir de cada pagamento, com base nos índices previstos no contrato, com incidência de juros de mora a partir da data do trânsito em julgado. Pretensão indenizatória a título de danos emergentes (ressarcimento de alugueres) que deve ser julgada improcedente. Não comprovação da celebração de contrato de locação pelos promitentes compradores, nem tampouco de pagamento de aluguel durante o ligeiro período de mora da promitente vendedora. Precedentes. Sentença parcialmente reformada, com declaração de sucumbência recíproca. Inteligência da norma contida no artigo 86, caput, do CPC/2015. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. (e-STJ, fls. 437/438).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 503/510).

Contra esses julgados, SILVIA POZZANA manejou recurso especial, fundamentado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, alegando violação dos arts. 1.022 e 1.026, § 2º, do NCPC; 418, 474 e 475 do CC/02, 63, § 4º, da Lei

nº 4.591/64, 1º, § 2º, da Lei nº 6.899/71.

Sustentou, em síntese, (1) omissão quanto ao pleito de improcedência do pedido, ante o distrato extrajudicial ou, caso não considerada a rescisão extrajudicial, fossem abatidos os gastos com o leilão extrajudicial do percentual a ser devolvido aos autores; (2) a inaplicabilidade da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do NCPC, ante a inexistência do caráter protelatório dos embargos; (3) a inexistência de valores a serem devolvidos, em virtude de o imóvel ter sido leiloado por valor inferior ao débito e às despesas com o leilão; (4) o inadimplemento dos autores com o saldo devedor e a expressa manifestação de intenção de resilir o contrato; (5) pugnou, como pedido subsidiário que, caso mantido o desfazimento contratual pela via judicial a pedido do promitente-comprador inadimplente, fossem as arras assecuratórias (sinal) retidas; (6) a necessidade de restituição dos valores gastos com o leilão extrajudicial. (7) aduziu a violação da Lei nº 13.786/18, que acresceu os arts. 43-A e 67-A à Lei nº 4.591/64 e regulamentou o distrato, sendo sua aplicação imediata; (7) arguiu, por fim, a incidência da correção monetária a partir do ajuizamento da ação (e-STJ, fls. 524/578).

Após a apresentação das contrarrazões, o recurso foi inadmitido na origem, sendo interposto o correspondente agravo, do qual CONHECI para determinar a sua reautuação para melhor examinar a controvérsia (e-STJ, fls.760/762).

O apelo nobre foi parcialmente provido, tão somente para afastar a multa prevista no art 1.026, § 2º, do NCPC, em acórdão assim ementado:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUJEITA ÀS NORMAS DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ART. 1022 DO NCPC. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO NO JULGADO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL MOTIVADO POR INTERESSE DOS ADQUIRENTES. PERCENTUAL DE RETENÇÃO (20% DOS VALORES PAGOS) PREVISTOS CONTRATUALMENTE. REFORMA. SÚMULA N. 7 DO STJ. ARRAS. PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. RESTITUIÇÃO DOS VALORES GASTOS COM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO NÃO FORMULADO NA INICIAL. REFORMA. SÚMULA N. 7 DO STJ. LEI N. 13.786/18. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO FIRMADO EM MOMENTO ANTERIOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. MULTA DO 1.026, § 2º, DO NCPC. AFASTAMENTO. INEXISTÊNCIA DE CARÁTER PROTETATÓRIO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (e-STJ, fls. 768).

No presente agravo interno, SILVIA POZANA alegou **(1)** a inaplicabilidade da Súmula nº 543 do STJ em caso de desfazimento contratual por desinteresse do adquirente, em contrato firmado em caráter irrevogável e irretratável, cabendo tão somente à parte lesada requerer a resolução do contrato; **(2)** que, tendo havido a desistência do adquirente, o percentual de retenção deve ser fixado em 25% dos

valores pagos; **(3)** a possibilidade da retenção das arras; **(4)** que a correção monetária deve ocorrer a partir do ajuizamento da ação, nos termos do art. 1º, § 2º, da Lei nº 6.899/81; e **(5)** a impossibilidade de restituir valores referente ao leilão extrajudicial realizado e a inaplicabilidade da Súmula nº 7 do STJ (e-STJ, fls. 780/793).

Não foi apresentada contraminuta.

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 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.

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão recorrida.

(1) Do desfazimento contratual e (2) do percentual de retenção dos valores pagos

SILVIA POZZANA alegou que o contrato de promessa de compra e venda discutido nos autos foi firmado em caráter irrevogável e irretratável, cabendo tão somente à parte lesada requerer a resolução do contrato.

A Corte fluminense, por sua vez, reputou devido o desfazimento contratual por iniciativa dos adquirentes, fazendo-o nos termos das razões abaixo:

Assim, e ao contrário da fundamentação exposta na sentença, verifica-se que foram os apelados que deram causa à resolução do contrato, diante da superveniente modificação de suas condições financeiras, fato que os impediu de quitar o saldo devedor, inobstante tenha restado caracteriza pequena mora da apelante, entre 01 e 07 de agosto de 2015.

A resolução do contrato pode ocorrer por culpa dos vendedores, dos compradores ou de ambos (culpa recíproca).

No presente caso, e como já exposto, a culpa foi exclusiva dos apelados, e, neste aspecto, o E. S. T. J., através de julgamento em recurso repetitivo, firmou tese sobre a forma de ressarcimento, como pode ser visto no verbete sumular n. 543: “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.” (grifou-se).

Referida orientação jurisprudencial é clara ao firmar as seguintes premissas: i) Restituição imediata das parcelas pagas; ii) Restituição integral se a resolução ocorrer por culpa exclusiva do vendedor/construtor; iii) Restituição parcial se a culpa do desfazimento do negócio jurídico for do comprador/consumidor. Caracterizada a culpa exclusiva dos apelados, impõe-se o dever de ressarcimento parcial e de forma imediata, consoante as premissas i) e iii), acima expostas.

[...]

Resta aquilatar, portanto, os limites da retenção.

O litígio decorre de relação de consumo, e, nos termos das normas contidas nos arts. 51, II e 53, caput, do CDC, é vedada a estipulação de cláusula de decaimento integral, pois importaria em estabelecimento de penalidade demasiadamente excessiva em desfavor dos consumidores.

[...]

Logo, improcede a tese da apelante de que a retenção deveria ser integral pelo fato de o contrato ter sido celebrado de forma irrevogável e irrevogável. Rescindido o contrato, e consoante o precedente jurisprudencial acima transcrito, os promitentes vendedores fazem jus a um percentual de retenção, na hipótese em que a culpa pela resolução do contrato é imputada, de forma exclusiva, aos promitentes compradores, como ocorrido no caso sub judice.

A jurisprudência do e. S. T. J. consolidou-se no sentido de ser lícita a retenção de valores, desde que o percentual se situe entre 10% e 25% dos que foram pagos pelos promitentes compradores até o momento em que o contrato for rescindido, como ilustra o seguinte julgado:

“Relator Ministro MOURA RIBEIRO - TERCEIRA TURMA - Data do Julgamento 26/04/2016 - CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA NA ORIGEM. CLÁUSULA INSTITUIDORA DE HIPOTECA DADA PELA CONSTRUTORA. SÚMULA Nº 308 DO STJ. DISTRATO. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. SÚMULA Nº 83 DO STJ. REQUISITOS. SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. As construtoras não apresentaram argumento novo capaz de modificar a conclusão adotada, que se apoiou em entendimento aqui consolidado para não conhecer do recurso especial.

2. A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel (Súmula nº 308 do STJ).

3. Nas hipóteses de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, esta Corte tem admitido a retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. Precedentes.

[...]

6. Agravo regimental não provido.” (grifou-se).

Como se vê, o Tribunal estadual, ao reconhecer a possibilidade de

desfazimento contratual por iniciativa dos compradores, o fez em consonância com a orientação firmada nesta Corte, senão vejamos:

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, sem destaque no original). [...].

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.681.022/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. 28/3/2022, DJe 31/3/2022).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. RETENÇÃO DE PARTE DAS PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior está consolidada no sentido de permitir a retenção no percentual de 10% a 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador, bem como proibir a revisão do valor estabelecido nesta circunstância, por implicar reexame fático-probatório. Caso concreto no qual a multa contratualmente estabelecida para a supracitada hipótese foi fixada pelo Tribunal de origem em 20% dos valores pagos, com base na suficiência reparatória do montante arbitrado. [...].

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1.823.096/GO, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 8/6/2021, DJe 10/6/2021).

Assim, estando o acórdão recorrido em consonância incide, na espécie, a Súmula nº 83 do STJ.

Com relação ao percentual de retenção, o acórdão rechaçado atestou que "**O contrato objeto do litígio contém expressa previsão de retenção de 20% dos valores, como se vê do teor da cláusula n. 13.2.1 (fl. 79, index 67), interpretada a contrario sensu.**" (e-STJ, fl. 446).

Assim, para rever as conclusões da Corte fluminense quanto ao percentual de retenção a ser adotado, é necessário o reexame do contexto fático da causa, e das cláusulas do contrato firmado entre a parte, de modo a incidir, na espécie, as Súmulas

A propósito, confira-se:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MODALIDADE AD CORPUS. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO DE CONSENTIMENTO. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. VEDAÇÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt nos EDcl no AREsp 1.825.473/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, j. 4/4/2022, DJe 7/4/2022)

PROCESSO CIVIL E TRIBUTÁRIO. JUROS. VIOLAÇÃO DOS ARTS 334, 335 E 476 DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N.S 5 E 7 DO STJ.

[...].

2. É inviável o conhecimento do recurso especial quando a controvérsia reclama o reexame de cláusulas contratuais e de elementos fático-probatórios presentes nos autos, a teor do óbice das Súmula ns. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Recurso especial não-conhecido.

(REsp 811.428/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/10/2007, DJ 12/11/2007, p. 204)

(3) Das arras

Em que pese a alegação da agravante quanto a possibilidade da retenção das arras, esta Corte possui a orientação de que o arrependimento do promitente-comprador 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 suportados.

Nesse sentido, vejam-se os precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. INCAPACIDADE FINANCEIRA. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. DESEMBOLSO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP (Relatora Ministra ISABEL GALLOTTI), reafirmou o entendimento de que, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por conveniência do comprador, ausente qualquer peculiaridade na apreciação da razoabilidade da cláusula penal contida nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo adquirente, conforme anteriormente estabelecido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Relator Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor incorporador das despesas gerais

realizadas e do rompimento unilateral imotivado do contrato.

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. 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 Superior Tribunal de Justiça. No caso em exame, os valores a serem repassados pela recorrente aos recorridos, bem como a quantia a ser retida pela resilição do contrato, só surgiram com a prolação da sentença. Dessa forma, constata-se que o posicionamento do Tribunal estadual também está em sintonia com a jurisprudência desta Corte Superior, o que atrai a aplicação da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 2.018.173/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/4/2022, DJe 19/4/2022).

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRADIÇÃO VERIFICADA. ARRAS. PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PARCIALMENTE ACOLHIDOS, SEM EFEITOS INFRINGENTES. 1. Os aclaratórios são cabíveis quando existir no julgado omissão, contradição, obscuridade ou erro material, nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, situação que se observa na espécie. Contradição sanada. 2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Incidência da Súmula 83 do STJ. 3. Embargos de declaração parcialmente acolhidos, sem efeitos infringentes.

(EDcl no AgInt no REsp 1.729.761/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 30/3/2020, DJe 6/4/2020).

Desse modo, aplicável, no ponto, a já citada Súmula nº 83 do STJ.

(4) Do termo inicial da correção monetária

O acórdão recorrido, ao afirmar que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide sobre cada desembolso, dirimiu a controvérsia em sintonia com a jurisprudência desta Corte.

A esse respeito, confirmam-se os julgados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C RESCISÃO DE CONTRATO E DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS PAGAS. DATA DE CADA DESEMBOLSO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.

1. A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica no sentido de que em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeito de restituição, incide a partir de cada desembolso. Precedentes.

2. Ao repisar os fundamentos do recurso especial, a parte agravante não trouxe, nas razões do agravo regimental, argumentos aptos a

modificar a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

3. Agravo interno não provido

(AglInt no AREsp 1.985.060/ES, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. 25/4/2022, DJe 27/4/2022).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. VALOR PAGO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. MATÉRIA FÁTICOPROBATÓRIA. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. [...].

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 Superior Tribunal de Justiça.

5. Agravo interno não provido.

(AglInt no REsp 1.791.907/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 8/3/2021, DJe 12/3/2021)

Assim, aplicável, na espécie, a Súmula nº 83 do STJ.

(5) Da restituição dos valores referentes a despesas com o leilão

Por fim, SILVIA POZZANA arguiu a impossibilidade de restituir os valores referentes ao leilão extrajudicial realizado, em virtude de o imóvel ter sido leilado por valor inferior ao débito e às despesas com o leilão.

Entretanto, conforme constou do acórdão proferido em embargos de declaração:

O v. acórdão declarou, de forma clara, que não foi formulado qualquer pedido de retenção das despesas havidas com a realização do leilão extrajudicial, pretensão não deduzida em qualquer peça processual da fase de conhecimento, de modo que a formulação de tal pedido somente quando inaugurada a fase recursal revelou-se como inovação, o que impedia seu conhecimento, sob pena de acarretar violação dos princípios do contraditório e da ampla defesa.

Neste aspecto, assim se encontra a fundamentação do v. acórdão embargado: "A pretensão da apelante de retenção de despesas havidas com a realização de leilão extrajudicial, nos termos da norma contida no 63, §4º, da Lei n. 4.591/64, não merece acolhida, pois tal fato sequer foi ventilado na contestação e na fase de conhecimento, não podendo haver inovação sem sede recursal." (fl. 465, index 454).

O fato de o imóvel ter sido arrematado em leilão extrajudicial pela própria embargante, pela quantia de R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), inferior ao saldo devedor informado à fl. 255 (index 255), não obsta a pretensão de declaração de resolução do contrato na via judicial, não havendo, portanto, perda de objeto, pois a pretensão dos embargados consistia em obter declaração judicial de encerramento do negócio jurídico, inclusive para evitar cobrança de saldo devedor (diferença entre a dívida existente e o valor da arrematação). (e-STJ, fls. , sem destaque no original).

Assim, para afastar as conclusões acima, seria necessário revolver o contexto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice no enunciado da Súmula nº 7 do STJ.

Por fim, não sendo a linha argumentativa apresentada por SILVIA POZZANA capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.940.984 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0008926-6

Número de Origem:

0031596-30.2015.8.19.0209 00315963020158190209 201924511434 315963020158190209

Sessão Virtual de 31/05/2022 a 06/06/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605

EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258

INGRID KELLY LEÃO BELSITO - RJ222257

RECORRIDO : JOÃO PAULO DA PAZ SENA

RECORRIDO : TATIANA BRITTO DA SILVEIRA SENA

ADVOGADO : LEILA DA COSTA LOUREIRO - RJ167337

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605

EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258

INGRID KELLY LEÃO BELSITO - RJ222257

AGRAVADO : JOÃO PAULO DA PAZ SENA

AGRAVADO : TATIANA BRITTO DA SILVEIRA SENA

ADVOGADO : LEILA DA COSTA LOUREIRO - RJ167337

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 31/05/2022 a 06/06/2022, 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, 07 de junho de 2022