SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1924480 - SP (2021/0056427-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA
ADVOGADOS	:	ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
		ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065
AGRAVADO	:	CARLA SUELY AVILA CAVALLINI
AGRAVADO	:	PEDRO CAVALLINI NETO
ADVOGADO	:	ADRIANO MIOLA BERNARDO - SP151075

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS DO CONTRATO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TERRENO NÃO EDIFICADO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. HONORÁRIOS. CAUSALIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ.

1. "Importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento 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 no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 12/12/2017).
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e contratual (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. Consoante entendimento do STJ, não é cabível a fixação de taxa de fruição na hipótese de desfazimento de contrato de compra e venda de terreno não edificado. Incidência da Súmula 83 do STJ.
4. Não tendo havido o prequestionamento de parte dos temas postos em debate nas razões do recurso especial, requisito do qual não estão imunes nem mesmo as matérias de ordem pública, incidentes os enunciados 282 e 356 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/11/2023 a 04/12/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Documento eletrônico VDA39405270 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 06/12/2023 10:58:25
Código de Controle do Documento: 24b5b0f3-9ea9-4ed6-b493-877f3de969e7

Brasília, 04 de dezembro de 2023.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA39405270 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 06/12/2023 10:58:25
Código de Controle do Documento: 24b5b0f3-9ea9-4ed6-b493-877f3de969e7

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.924.480 - SP (2021/0056427-4)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto em face da decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial.

Nas razões do presente recurso, a parte agravante sustenta que as arras discutidas nos autos são de natureza penitencial, razão pela qual, diante do inadimplemento da promitente compradora, caberia à vendedora retê-las.

Assevera haver demonstrado a divergência jurisprudencial quanto à exclusão da taxa de fruição, em se tratando de lote sem edificação. Assim, afirma que "não há que se falar em aplicação das Súmulas nºs 05 e 07 deste STJ, pois está comprovada a transmissão da posse ao comprador e o dever de indenização pela fruição".

Em relação à taxa de fruição, acrescenta que a posse foi efetivamente transferida aos agravados, os quais podiam usar, fruir, gozar e edificar o lote.

Quanto à aplicação do princípio da causalidade, para fins de imposição dos ônus sucumbenciais, a agravante defende que as as partes agravadas deram causa ao ajuizamento da ação. Subsidiariamente, alegam que houve sucumbência recíproca.

Impugnação às fls. 368-383.

É o relatório.

Documento eletrônico VDA39245252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/11/2023 17:35:25
Código de Controle do Documento: 434C4163-D02B-4882-9079-C968B6EF4F76

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.924.480 - SP (2021/0056427-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA
ADVOGADOS	:	ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
		ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065
AGRAVADO	:	CARLA SUELY AVILA CAVALLINI
AGRAVADO	:	PEDRO CAVALLINI NETO
ADVOGADO	:	ADRIANO MIOLA BERNARDO - SP151075

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS DO CONTRATO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TERRENO NÃO EDIFICADO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. HONORÁRIOS. CAUSALIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ.

1. "Importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento 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 no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 12/12/2017).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e contratual (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Consoante entendimento do STJ, não é cabível a fixação de taxa de fruição na hipótese de desfazimento de contrato de compra e venda de terreno não edificado. Incidência da Súmula 83 do STJ.

4. Não tendo havido o prequestionamento de parte dos temas postos em debate nas razões do recurso especial, requisito do qual não estão imunes nem mesmo as matérias de ordem pública, incidentes os enunciados 282 e 356 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

Documento eletrônico VDA39245252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/11/2023 17:35:25
Código de Controle do Documento: 434C4163-D02B-4882-9079-C968B6EF4F76

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): A irresignação não prospera.

Para melhor compreensão da controvérsia, eis os termos da decisão agravada (fls. 332-336):

> Trata-se de recurso especial interposto por AGROSETA — AGROPECUÁRIA SEBASTIÃO TAVARES LTDA., contra acórdão assim ementado (fl. 216):
>
> > "APELAÇÃO AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL DESISTÊNCIA DOS AUTORES PERCENTUAL DEVIDO CLÁUSULAS CONTRATUAIS – CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA - I - Relação de consumo caracterizada Partes que firmaram compromisso de compra e venda - Rescisão contratual em decorrência da desistência dos autores Possibilidade Inteligência das Súmulas nºs 1, 2 e 3 deste E. TJ, bem como da Súmula nº 543 do C. STJ Diante das peculiaridades do caso concreto, revela-se adequada a condenação da ré à devolução de 80% dos valores pagos Observância dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade Indenização apta a indenizar a ré pelas despesas de administração e desfazimento do negócio, bem como os gastos administrativos e publicitários, até que obtenha êxito na recomercialização do bem Devolução que se dará de imediato, em parcela única, sendo descabido o seu parcelamento II - Pagamento do sinal/arras que constitui parte do preço - Impossibilidade de sua retenção integral - Valor que integra o montante a ser restituído aos autores – Contrato de compra e venda que se refere a lote de terreno, sem edificação, o qual não poderia gerar frutos para a vendedora, durante o período de ocupação Impossibilidade de exigir indenização pelo uso/fruição do bem Impossibilidade, ainda, de incidência de multa contratual pelo desfazimento do negócio - Cláusulas abusivas, uma vez que redundam em retenção excessiva, colocando o consumidor em desvantagem exagerada - Cláusulas contratuais declaradas nulas Inteligência do art. 51, inciso IV, do CDC - Precedentes III

Documento eletrônico VDA39245252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/11/2023 17:35:25
Código de Controle do Documento: 434C4163-D02B-4882-9079-C968B6EF4F76

> - Juros de mora que devem incidir apenas após o trânsito em julgado da condenação, tendo em vista que a rescisão contratual deu-se por culpa dos autores, inexistindo inadimplemento da corré Correção monetária, por sua vez, que é devida desde cada desembolso - Precedentes do C. STJ e deste E. TJ - Ação parcialmente procedente Sentença parcialmente reformada - IV Ré que decaiu de quase da totalidade dos pedidos e, por isso, suportará, integralmente, com os ônus da sucumbência Sentença proferida e publicada quando já em vigor o NCPC Em razão do trabalho adicional realizado em grau de recurso, majoram-se os honorários advocatícios para 15% sobre o valor da condenação, com base no art. 85, §11, do NCPC Apelo parcialmente provido".

Em suas razões, a recorrente alega violação dos arts. 418 e 419 do Código Civil, bem com dissídio jurisprudencial. Aduz que "é fato incontestável e incontroverso de que a culpa pela rescisão do contrato é exclusivamente dos autores/recorridos, não tendo a recorrente concorrido com culpa ou dolo" (fl. 234) sendo lícita a retenção do "valor integral pago pelos recorridos a título de sinal/entrada, descrito na cláusula primeira, letra "a", do mencionado contrato, bem como reter a importância equivalente a 1% ao mês do seu valor corrigido, desde a posse até o evento da desocupação, a título de indenização pelo uso ou disponibilidade do imóvel (fruição), na forma prevista na sua cláusula terceira, parágrafo primeiro, incisos II e III" (fls. 234/235).
Alternativamente requer "que o percentual de retenção já fixado pela instância inferior, (...) seja majorado para 25% (vinte e cinco por cento), com a devida atualização (...) posicionamento já pacificado deste Superior Tribunal de Justiça" (fl. 237).
Pretende, ainda, seja concedido efeito suspensivo ao especial.
Passo a decidir.
Inicialmente, em relação à pretensão de efeito suspensivo, a recorrente não demonstra a excepcionalidade necessária para a sua concessão, o que inviabiliza o pedido. Nesses termos:

> AGRAVO INTERNO NO PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA - PRETENSÃO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO A RECURSO ESPECIAL INADMITIDO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA INDEFERINDO O PEDIDO, DIANTE DA AUSÊNCIA DO NECESSÁRIO FUMUS BONI IURIS. INSURGÊNCIA DOS REQUERENTES.
> 1. A atribuição de efeito suspensivo aos recursos extraordinários

Documento eletrônico VDA39245252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/11/2023 17:35:25
Código de Controle do Documento: 434C4163-D02B-4882-9079-C968B6EF4F76

> reveste-se de caráter excepcional, justificando-se apenas diante da presença de elementos que demonstrem a probabilidade do direito alegado e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (CPC/15, arts. 300, 995 e 1.029, § 5º, I).
> 2. Na hipótese dos autos, não se evidenciou a configuração do fumus boni iuris, pois, em sede de cognição sumária, infere-se ausente a plausibilidade de êxito do agravo em recurso especial, o qual, em tese, viola o princípio da dialeticidade, bem assim do próprio apelo extremo, porquanto, perfunctoriamente, verifica-se inocorrente o necessário prequestionamento dos dispositivos apontados como malferidos.
> 3. Em atenção ao princípio da unirrecorribilidade recursal, é vedada a interposição de mais de um recurso a fim de impugnar o mesmo decisum.
> 4. Agravo interno de fls. 209-216, e-STJ, desprovido e agravo interno de fls. 221-239, e-STJ, não conhecido. (AgInt no PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA Nº 996 - CE, QUARTA TURMA, Relator Ministro MARCO BUZZI, DJe de 27.11.2017)

No mérito, o Tribunal de origem, ao julgar a apelação, concluiu pelo não cabimento de devolução das arras e da indenização pela fruição do imóvel; e pela retenção de 20% dos valores pagos pela parte ora recorrida, assim se pronunciando (fls. 222/226):

> (...) consigna-se que não há que subsistir a pretensão da apelante, assim como a cláusula contratual (Cláusula 3ª, parágrafo primeiro, II), a qual dispõe a possibilidade de retenção do sinal/arras.
> Isto porque, se o pagamento do sinal/arras se constitui parte do preço, dele resulta sua natureza confirmatória, e não penitencial, de que se extrai a impossibilidade de sua retenção integral, mesmo que a iniciativa do rompimento seja do comprador.
> (...)
> Assim, depreende-se que o sinal/arras constitui valor que integra o montante a ser restituído aos apelados.
> Da mesma forma, não há que subsistir a pretensão da apelante, assim como a cláusula contratual (Cláusula 3ª, parágrafo primeiro, III), a qual dispõe a possibilidade de indenização mensal pelo uso, fruição do bem.
> Com efeito, no caso em comento, como visto alhures, o contrato de compra e venda refere-se a lote de terreno, sem edificação.
> Assim, o lote sem construção ou benfeitoria, não poderia gerar

Documento eletrônico VDA39245252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/11/2023 17:35:25
Código de Controle do Documento: 434C4163-D02B-4882-9079-C968B6EF4F76

> frutos para a vendedora, durante o período de ocupação, não podendo esta exigir, portanto, que o comprador arque com indenização que ela também não receberia.
> (...)
> De rigor, portanto, a reforma parcial do decisum de primeiro grau, apenas para aumentar o percentual a ser retido pela apelante para 20% dos valores pagos a título de prestações, e, ainda, para fixar o termo inicial de incidência de juros na data do trânsito em julgado da r. sentença.

No que se refere à fruição do imóvel, a análise das razões do recurso, a fim de demover o que concluído pela origem, demandaria inevitável reexame de matéria fática, procedimento que encontra óbice nos verbetes 5 e 7 da Súmula desta Corte. Confiram-se:

> 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 DE VIOLAÇÃO DE NORMA FEDERAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284 DO STF. 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. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> [...]
> 5. Rever as conclusões do acórdão recorrido acerca do não cabimento da cobrança da taxa de ocupação demandaria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, procedimentos inadmissíveis em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7, ambas do STJ.
> 6. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.867.639/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/3/2021, DJe 6/4/2021).

> CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO

Documento eletrônico VDA39245252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/11/2023 17:35:25
Código de Controle do Documento: 434C4163-D02B-4882-9079-C968B6EF4F76

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.
> 1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
> [...]
> 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.740.991/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 1º/3/2021, DJe 3/3/2021).

Quanto às arras, a conclusão acima reproduzida está em perfeita harmonia com a jurisprudência adotada neste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de 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" (AgInt no AREsp 1273751/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 26/6/2018, DJe 1/8/2018).

Não há o que se reformar no ponto. O acórdão recorrido está em consonância com a orientação desta Corte, esbarrando o presente recurso no óbice da Súmula 83/STJ.

Por fim, no que tange ao percentual de retenção, com razão a parte recorrente.

No julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), SEGUNDA SEÇÃO, de minha relatoria, firmado o entendimento de que, nos contratos pactuados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. Nessa direção:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS PELO PROMITENTE COMPRADOR . JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO

Documento eletrônico VDA39245252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/11/2023 17:35:25
Código de Controle do Documento: 434C4163-D02B-4882-9079-C968B6EF4F76

> REPETITIVO.
> 1. "A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, em 28/08/2019, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial" (AgInt nos EDcl no AREsp 1657021/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 24/9/2020).
> 2. Conforme a jurisprudência desta Corte, em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "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, DJe 22.8.2019).
> 3.Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AgInt no AREsp 1655204/GO, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 22/03/2021, DJe 25/03/2021)
>
> Em face do exposto, nos termos do art. 34, XVIII, "c", do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, dou parcial provimento ao recurso especial, para determinar que a retenção seja de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo comprador, corrigidos monetariamente a partir de cada desembolso.
> Intimem-se.

Como relatado, a parte agravante se insurge em face dos seguintes pontos: (i) (im)possibilidade de retenção das arras, diante da inadimplência dos promitentes compradores; (ii) (im)possibilidade de cobrança de taxa de fruição de lote não edificado; e (iii) distribuição da verba sucumbencial.

No que diz respeito às arras, o acórdão recorrido confirmou que elas integravam o pagamento pelo objeto do contrato, não configurando, portanto, perdas e danos ou arras penitenciais. Confira-se (fls. 222-223):

> Outrossim, consigna-se que não há que subsistir a pretensão da apelante, assim como a cláusula contratual (Cláusula 3ª, parágrafo primeiro, II), a qual dispõe a possibilidade de retenção do sinal/arras.

Documento eletrônico VDA39245252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/11/2023 17:35:25
Código de Controle do Documento: 434C4163-D02B-4882-9079-C968B6EF4F76

> Isto porque, se o pagamento do sinal/arras se constitui parte do preço, dele resulta sua natureza confirmatória, e não penitencial, de que se extrai a impossibilidade de sua retenção integral, mesmo que a iniciativa do rompimento seja do comprador.
> Neste sentido, veja-se o entendimento do C. STJ: [...]
> Assim, depreende-se que o sinal/arras constitui valor que integra o montante a ser restituído aos apelados.

Com efeito, "[i]mporta consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento 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 no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 12/12/2017).

No mesmo sentido, confira-se:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DA COMPRADORA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. COBRANÇA DA TAXA DE FRUIÇÃO DE LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.
> 1. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.
> 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.
> 2.1. No caso, sem incorrer nos referidos óbices, não há como apurar, nesta instância, a natureza penitencial das arras, a fim de autorizar

Documento eletrônico VDA39245252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/11/2023 17:35:25
Código de Controle do Documento: 434C4163-D02B-4882-9079-C968B6EF4F76

> sua retenção pela empesa agravante.
> **3. "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 no REsp n. 1.893.412/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/12/2020, DJe 11/12/2020).**
> 4. Conforme a orientação sedimentada no âmbito desta Corte, "na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição" (AgInt no REsp n. 1.941.068/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/9/2021, DJe 29/9/2021).
> 5. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 282, 284 e 356 do STF e 5, 7 e 83 do STJ.
> 6. Agravo interno parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido.
> (AgInt no REsp n. 2.020.261/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 5/9/2023, DJe de 14/9/2023.)

Assim, ao entender pela impossibilidade de retenção das arras confirmatórias, o Tribunal de origem adotou posição convergente com a orientação jurisprudencial desta Corte, o que atrai o óbice da Súmula 83/STJ.

Ademais, tem-se que a pretensão da agravante de alterar a conclusão da Corte de origem sobre a natureza do instituto é obstada pelos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, conforme reconhece a jurisprudência:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO REQUERIDA PELO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. ARRAS CONFIRMATÓRIAS E CUMULAÇÃO COM MULTA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
> 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Tem aplicação, na espécie, a Súmula n. 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 n. 5 e 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA39245252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/11/2023 17:35:25
Código de Controle do Documento: 434C4163-D02B-4882-9079-C968B6EF4F76

> 2. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.
> 3. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no REsp 1779669/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE,
> TERCEIRA TURMA, julgado em 18/11/2019, DJe 21/11/2019)

Sobre a taxa de fruição, por sua vez, o Tribunal local afastou a pretensão da agravante de cobrá-la, tendo em vista a constatação de que o terreno em discussão não era edificado. Veja-se (fl. 223):

> Da mesma forma, não há que subsistir a pretensão da apelante, assim como a cláusula contratual (Cláusula 3ª, parágrafo primeiro, III), a qual dispõe a possibilidade de indenização mensal pelo uso, fruição do bem.
> Com efeito, no caso em comento, como visto alhures, o contrato de compra e venda refere-se a lote de terreno, sem edificação.
> Assim, o lote sem construção ou benfeitoria, não poderia gerar frutos para a vendedora, durante o período de ocupação, não podendo esta exigir, portanto, que o comprador arque com indenização que ela também não receberia.

De fato, "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." (AgInt no REsp 1896690/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/8/2021, DJe 26/8/2021).

No mesmo sentido:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUBMETIDA AO NCPC. COMPRA E VENDA DE TERRENO VAZIO EM LOTEAMENTO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL DIANTE DA INADIMPLÊNCIA DO ADQUIRENTE. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVEITO COM A CESSÃO DE SEU USO. DESCABIMENTO. 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.

Documento eletrônico VDA39245252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/11/2023 17:35:25
Código de Controle do Documento: 434C4163-D02B-4882-9079-C968B6EF4F76

> 2. A Terceira Turma desta Corte firmou entendimento no sentido de que, na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição.
> 3. Agravo interno não provido.
> (AgInt no REsp 1941068/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/9/2021, DJe 29/9/2021)
>
> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE). TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
> 1. Consoante entendimento desta Corte Superior, tratando-se de terreno sem edificação e não havendo prova de realização de qualquer benfeitoria no lote, bem como ausente qualquer comprovação de prejuízo efetivo, não há que se falar em indenização a título de fruição do imóvel (REsp 1.863.007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 23/3/2021, DJe 26/3/2021).
> 2. "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." (AgInt no REsp 1.864.915/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe 27/8/2020).
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no REsp n. 1.940.543/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/10/2022, DJe de 21/10/2022.)

Quanto a esse ponto, também tem incidência o óbice da Súmula 83/STJ.

Importante ressaltar que, segundo o mencionado óbice sumular, "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida", entendimento aplicável tanto para a hipótese da alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, como da alínea "a" do mesmo dispositivo.

Documento eletrônico VDA39245252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/11/2023 17:35:25
Código de Controle do Documento: 434C4163-D02B-4882-9079-C968B6EF4F76

Por fim, confira-se como a temática da verba honorária foi abordada pelo acórdão recorrido (fl. 227):

> Por sua vez, a pretensão da apelante, no sentido de que os ônus da sucumbência sejam fixados exclusivamente aos apelados, não comporta acolhida.
> Isto porque, na hipótese dos autos, verifica-se que, de fato, a apelante decaiu de quase da totalidade dos pedidos.
> Desta feita, a apelante suportará, integralmente, com os ônus da sucumbência, não restando, assim, configurada a alegada sucumbência recíproca ou exclusiva dos apelados.
> Sobre o tema, dispõe o art. 86 do NCPC:
>
> > "Art. 86. Se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas.
> > Parágrafo único. Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.".
>
> [...]

É possível verificar que a matéria não foi aferida à luz do princípio da causalidade, o que atesta a carência de prequestionamento das alegações da agravante, requisito esse que é exigido inclusive com relação às matérias de ordem pública, a obstar a sua análise nessa via, à luz do que preveem as Súmulas 282 e 356 do STF.

Nesse sentido, confira-se:

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA C/C REIVINDICATÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL COMPLETA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA PARCIAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. EXIGÊNCIA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM NOME PRÓPRIO COM RECURSOS DESVIADOS DA PESSOA JURÍDICA. CONVERSÃO DE OFÍCIO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER EM PERDAS E DANOS. JULGAMENTO EXTRA ET ULTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. VALOR DA INDENIZAÇÃO. LUCROS CESSANTES E JUROS DE MORA. SUPOSTA INVERSÃO DO ÔNUS PROBATÓRIO. NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA E CONTRATUAL. SÚMULAS 282 E 356/STF E 5, 7 E 83/STJ.

Documento eletrônico VDA39245252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/11/2023 17:35:25
Código de Controle do Documento: 434C4163-D02B-4882-9079-C968B6EF4F76

> [...].
> 3. Não tendo havido o prequestionamento de parte dos temas postos em debate nas razões do recurso especial, requisito do qual não estão imunes nem mesmo as matérias de ordem pública, incidentes os enunciados 282 e 356 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.
> [...].
> 6. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp 973.262/PB, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 30/11/2020, DJe 7/12/2020)

Além disso, é certo que este Superior Tribunal possui entendimento firmado no sentido de que rever a proporção de vitória/derrota das partes na demanda, para aferir a sucumbência recíproca ou mínima, bem como a impossibilidade de condenação em custas e honorários advocatícios de sucumbência, ante o princípio da causalidade, implica revisão de matéria fática e probatória, providência inviável de ser adotada, em recurso especial, ante o óbice da Súmula nº 7 do STJ.

A propósito, vejam-se os seguintes julgados:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA AUTORA.
> [...] 3. Segundo jurisprudência firmada no âmbito desta Corte, a aferição do percentual em que cada litigante foi vencedor ou vencido ou a conclusão pela existência de sucumbência mínima ou recíproca das partes é questão que não comporta exame em recurso especial, por envolver aspectos fáticos e probatórios, aplicando-se à hipótese a Súmula 7/STJ.
> 4. Este Tribunal de Justiça tem entendimento no sentido de que a incidência do aludido óbice impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem. Precedentes.
> 5. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no AREsp 1.308.505/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, j. 3/6/2019, DJe 6/6/2019).
>
> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO

Documento eletrônico VDA39245252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/11/2023 17:35:25
Código de Controle do Documento: 434C4163-D02B-4882-9079-C968B6EF4F76

> EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. [...]. REDISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA POR DECAIMENTO MÍNIMO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO COM APLICAÇÃO DE MULTA. [...].
> 5. Não é possível, na via do recurso especial, a revisão acerca do quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido, para fins de aferição da ocorrência de sucumbência recíproca ou mínima, por implicar reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado, nos termos da Súmula nº 7 do STJ.
> [...].
> 7. Agravo interno não provido, com imposição de multa.
> (AgInt no AREsp 1.055.345/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, j. 12/06/2018, DJe 22/6/2018)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.
É como voto.

Documento eletrônico VDA39245252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/11/2023 17:35:25
Código de Controle do Documento: 434C4163-D02B-4882-9079-C968B6EF4F76

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.924.480 / SP

Número Registro: 2021/0056427-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
1011978-48.2018.8.26.0576 10119784820188260576

Sessão Virtual de 28/11/2023 a 04/12/2023

Relator do AgInt nos EDcl
Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário
Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA
ADVOGADOS	:	ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
		ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065
RECORRIDO	:	CARLA SUELY AVILA CAVALLINI
RECORRIDO	:	PEDRO CAVALLINI NETO
ADVOGADO	:	ADRIANO MIOLA BERNARDO - SP151075

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA
ADVOGADOS	:	ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
		ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065
AGRAVADO	:	CARLA SUELY AVILA CAVALLINI
AGRAVADO	:	PEDRO CAVALLINI NETO
ADVOGADO	:	ADRIANO MIOLA BERNARDO - SP151075

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/11/2023 a 04/12/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA39390455 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 05/12/2023 00:14:52
Código de Controle do Documento: 5fd18f28-8f5e-45fb-8c3c-881cedab2fb0

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 05 de dezembro de 2023

Documento eletrônico VDA39390455 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 05/12/2023 00:14:52
Código de Controle do Documento: 5fd18f28-8f5e-45fb-8c3c-881cedab2fb0