



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1910692 - RJ
(2021/0173679-5)**

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : SPE PAU FERRO 1158 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
PATRICIA DINIZ DAIGNEUX - RJ214236
AGRAVADO : TANIA DE ABREU MARTINS
AGRAVADO : MONALISA DE ABREU MARTINS
ADVOGADO : CASSIO NOVAES DOS SANTOS - RJ180900

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF E 211/STJ. 2. RESCISÃO UNILATERAL. INICIATIVA DO ADQUIRENTE. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE PARTE DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 83/STJ. 3. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. 4. SEGURO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 283 E 284/STF. 5. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. NÃO INCIDÊNCIA, NA ESPÉCIE. 6. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS. IMPOSSIBILIDADE. 7. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Incidem as Súmulas 211 do STJ, 282 e 356 do STF, na espécie, porquanto ausente o prequestionamento.

2. Com efeito, segundo a jurisprudência do STJ, é possível ao adquirente rescindir unilateralmente o contrato de promessa de compra e venda de imóvel, desde que ressarcido o vendedor das despesas com a execução contratual. Precedentes.

3. De acordo com o entendimento desta Corte, "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. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugnado a argumentação dissociada, bem como a ausência de demonstração da suposta violação à legislação federal impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n. 283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal

5. 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.

6. Consoante dispõe a Segunda Seção do STJ, não é cabível a majoração dos honorários recursais no julgamento de agravo interno ou de embargos de declaração.

7. 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 19/04/2022 a 25/04/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 25 de abril de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1910692 - RJ
(2021/0173679-5)**

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : SPE PAU FERRO 1158 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO
LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
PATRICIA DINIZ DAIGNEUX - RJ214236
AGRAVADO : TANIA DE ABREU MARTINS
AGRAVADO : MONALISA DE ABREU MARTINS
ADVOGADO : CASSIO NOVAES DOS SANTOS - RJ180900

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF E 211/STJ. 2. RESCISÃO UNILATERAL. INICIATIVA DO ADQUIRENTE. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE PARTE DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 83/STJ. 3. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. 4. SEGURO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 283 E 284/STF. 5. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. NÃO INCIDÊNCIA, NA ESPÉCIE. 6. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS. IMPOSSIBILIDADE. 7. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Incidem as Súmulas 211 do STJ, 282 e 356 do STF, na espécie, porquanto ausente o prequestionamento.

2. Com efeito, segundo a jurisprudência do STJ, é possível ao adquirente rescindir unilateralmente o contrato de promessa de compra e venda de imóvel, desde que ressarcido o vendedor das despesas com a execução contratual. Precedentes.

3. De acordo com o entendimento desta Corte, "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. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugnado a argumentação dissociada, bem como a ausência de demonstração da suposta violação à legislação federal impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n. 283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal

5. 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.

6. Consoante dispõe a Segunda Seção do STJ, não é cabível a majoração dos honorários recursais no julgamento de agravo interno ou de embargos de declaração.

7. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SPE PAU FERRO 1158 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. contra decisão desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 864):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DE DISPOSITIVO OU TEMA ALEGADO. SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. 2. RESCISÃO UNILATERAL. INICIATIVA DO ADQUIRENTE. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE PARTE DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 83/STJ. 3. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. 4. SEGURO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 283 E 284/STF. 5. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Nas razões do agravo interno (e-STJ, fls. 894-903), a agravante afirma que devem ser afastadas as Súmulas 83 e 211/STJ, bem como as 282, 283 e 284/STF.

Ao final, pleiteia o provimento do recurso.

Apresentada impugnação, oportunidade em que a parte agravada pede a condenação da parte agravante ao pagamento de multa, sob o argumento de que o recurso é protelatório, bem como a majoração dos honorários de sucumbência (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

Reexaminando os autos, não se vislumbram razões para o provimento deste agravo interno.

De início, conforme destacado na decisão que julgou o recurso especial interposto pela ora agravante, a parte agravante afirma a ocorrência de violação ao art. 63 da Lei 4.591/1969. Contudo, ao que se depreende, a questão controvertida não foi enfrentada pelo Tribunal de origem sob o enfoque da norma legal e dos argumentos deduzidos pela insurgente, mesmo após a interposição de embargos de declaração, faltando, assim, o requisito indispensável do prequestionamento.

Além disso, quanto à aduzida violação ao art. 1º, § 2º, da Lei 6.899/1981, verifica-se que o conteúdo normativo do referido dispositivo legal não foi objeto de debate pelo Tribunal local. Dessa forma, não tendo sido enfrentada a questão relacionada ao artigo apontado como violado pelo acórdão recorrido, fica obstado o conhecimento do recurso especial pela ausência de prequestionamento.

Assim, havendo compatibilidade lógica no presente caso, incidem as Súmulas 211/STJ; 282 e 356/STF.

Com efeito, para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos por vulnerados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DOS DEMANDADOS.

1. A ausência de enfrentamento da matéria inserta no dispositivo apontado como violado pelo Tribunal de origem, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência das Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

1.1. In casu, deixou a parte recorrente de apontar, nas razões do apelo extremo, a violação do artigo 535 do CPC/73, vigente à época, a fim de que esta Corte pudesse averiguar a existência de possível omissão no julgado quanto ao tema.

1.2. Esta Corte admite o prequestionamento implícito dos dispositivos tidos por violados, desde que as teses debatidas no apelo nobre sejam expressamente discutidas no Tribunal de origem, o que não ocorreu na hipótese.

2. O início do prazo prescricional, com base na teoria da actio nata, não se dá necessariamente no momento em que ocorre a lesão ao direito, mas sim quando o titular do direito subjetivo violado obtém plena ciência da lesão e de toda a sua extensão. Incidência da Súmula 83/STJ.

2.1. "Na hipótese, a modificação do entendimento do acórdão recorrido em relação à data da ciência inequívoca do autor acerca da violação do seu direito, para definição do termo inicial da prescrição, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito estreito do recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ." (AgInt no AREsp 1396588/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 31/08/2021).

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1435816/GO, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2022, DJe 21/02/2022)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO INDIVIDUAL DE SENTENÇA COLETIVA. AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO

RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. JUROS MORATÓRIOS. TERMO A QUO. CITAÇÃO DO DEVEDOR NA FASE DE CONHECIMENTO DA DEMANDA COLETIVA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação do recurso especial que alega violação do art. 1.022 do CPC/2015, mas não demonstra, clara e objetivamente, qual o ponto omissivo, contraditório ou obscuro do acórdão recorrido que não teria sido sanado no julgamento dos embargos de declaração.
2. A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).
3. A simples indicação dos dispositivos 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 do STF e 211 do STJ.
4. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.
5. A jurisprudência da Corte Especial do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que "os juros de mora incidem a partir da citação do devedor na fase de conhecimento da ação civil pública, quando esta se fundar em responsabilidade contratual, sem que haja configuração da mora em momento anterior" (CORTE ESPECIAL, REsp n. 1.370.899/SP, Relator Ministro Sidnei Beneti, DJe de 14/10/2014), o que foi observado pela Corte local.
6. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).
7. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp 1855595/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 13/12/2021, DJe 16/12/2021)

Cumprido reforçar que o prequestionamento ficto, previsto no art. 1.025 do CPC/2015, só é admissível quando, após a oposição de embargos de declaração na origem, a parte insurgente suscitar violação ao art. 1.022 do mesmo diploma, porquanto somente dessa forma é que o órgão julgador poderá verificar a existência do vício e proceder à supressão de grau, providência não adotada no recurso especial apresentado.

Veja-se:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. ANÁLISE INVIABILIDADE. DANOS MORAIS. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. APRECIÇÃO. PREJUÍZO.

1. Há manifesta ausência de prequestionamento, a atrair a aplicação da Súmula 211 do STJ, quando os conteúdos dos preceitos legais tidos por violados não são examinados na origem, mesmo após opostos embargos de

declaração.

2. Segundo o entendimento desta Corte de Justiça, para se reconhecer o prequestionamento ficto de que trata o art. 1.025 do CPC/2015, na via do especial, impõe-se ao recorrente a indicação de contrariedade ao art. 1.022 do CPC/2015, o que não ocorreu.

3. Tendo o Tribunal local dirimido a questão de fundo com base em fundamentação eminentemente constitucional, evidencia-se a inviabilidade do manejo do recurso especial, sob pena de usurpação da competência da Suprema Corte.

4. É inviável, em sede de recurso especial, o reexame de matéria fático-probatória, nos termos da Súmula 7 do STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

5. Hipótese em que o Tribunal de origem, soberano na análise das circunstâncias fáticas da causa, reconheceu a improcedência da demanda indenizatória.

6. Fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial quando a tese sustentada esbarra em óbice sumular quando do exame do recurso especial pela alínea "a" do permissivo constitucional.

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1882765/RO, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 14/03/2022, DJe 22/03/2022)

Oportuno ressaltar, ainda, que a jurisprudência deste Tribunal Superior é tranquila no sentido da necessidade de prequestionamento dos dispositivos que se entendem violados, mesmo em se tratando de matéria de ordem pública.

Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO INDIVIDUAL DE SENTENÇA COLETIVA. GRATIFICAÇÃO CRIADA PELO PROGRAMA NOVA ESCOLA. EXTENSÃO AOS PROFESSORES INATIVOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS. SÚMULA 211/STJ.

1. Consigne-se inicialmente que o recurso foi interposto contra decisão publicada na vigência do Código de Processo Civil de 2015, devendo ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele previsto, conforme Enunciado Administrativo 3/2016/STJ.

2. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de embargos de declaração, impede o seu conhecimento, a teor da Súmula 211/STJ 3. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que mesmo as matérias de ordem pública exigem o prequestionamento. Precedentes.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1945309/RJ, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 21/02/2022, DJe 23/02/2022)

Quanto à possibilidade de os agravados rescindirem unilateralmente o

contrato e ao percentual de retenção dos valores pagos, o Tribunal estadual assim se manifestou (e-STJ, fls. 613-618):

4. A relação jurídica travada entre as partes é de consumo, enquadrando -se as autoras no conceito de consumidor e a ré, no de fornecedora de serviço, respectivamente, na forma e conteúdo dos artigos 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor.

5. A jurisprudência nacional tem considerado abusivas as cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade dos contratos de compra e venda de imóveis em construção, admitindo que o comprador que não mais tem condições de arcar com as prestações contratadas possa resolver a avença e obter a restituição de parte significativa dos valores até então desembolsados.

[...]

7. Entendendo -se que o desfazimento do negócio vai se dar em razão da falta de interesse de sua continuidade por parte das autoras, compradoras, os valores já pagos devem ser restituídos, com direito de retenção pela ré, de parte deste valor, com a finalidade de compensação com gastos diversos por ela absorvidos, tais como propaganda, tributos, vendedores, despesas administrativas, dentre outros. Esta retenção costuma variar entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago, e, considerando -se as especificidades do presente caso, bem como os percentuais usualmente utilizados por esta Corte Estadual, entendo que a retenção de 20% (vinte por cento) do valor pago, conforme fixado na sentença .

Do excerto acima transcrito, depreende-se que o Tribunal originário entendeu que, não obstante a legalidade da inclusão de cláusula prevendo a irretratabilidade do contrato, é possível aos adquirentes efetuarem a rescisão contratual unilateral quando constatada manifesta modificação em sua situação econômica que os impossibilitem adimplir a obrigação assumida.

De fato, segundo a jurisprudência do STJ, é possível ao adquirente rescindir unilateralmente o contrato de promessa de compra e venda de imóvel, desde que ressarcido o vendedor das despesas com a execução contratual.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA COMBINADA COM INDENIZATÓRIA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STJ. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. CULPA DO COMPRADOR. PERCENTUAL RETIDO. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL.

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

3/STJ).

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, do dispositivo apontado como violado no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

4. A jurisprudência desta Corte permite a retenção no percentual entre 10% e 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador.

5. Para rever a conclusão da corte local, de que mostra-se razoável a retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos pelos recorridos, seria necessária a incursão nos aspectos fático-probatórios dos autos, o que é inviável no recurso especial pelo óbice da Súmula nº 7/STJ.

6. As arras confirmatórias não podem ser objeto de retenção no caso de resolução contratual por inadimplemento do comprador, pois servem como garantia do negócio e são início de pagamento.

7. A correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso quando houver rescisão de contrato de compra e venda de imóvel.

8. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1645384/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/10/2021, DJe 03/11/2021, sem grifo no original)

Relativamente à devolução das arras, a Corte local consignou que (e-STJ, fl. 618):

No que se refere ao pedido de retenção do valor pago como sinal, é pacífico o entendimento de que tal valor tem natureza jurídica de princípio de pagamento, e se inclui na base de cálculo do valor a ser restituído, sob pena de enriquecimento sem causa.

Ao enfrentar a questão nesses moldes, consignou esta Corte pela natureza confirmatória das arras. Sobre o tema, o entendimento desta Corte é firmado no sentido de que as arras garantidoras do negócio, como no caso dos autos, em que configuram início de pagamento, não podem ser retidas na situação de rescisão contratual por culpa do comprador.

Oportunamente:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DOS COMPRADORES. ARRAS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO

STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. MAJORAÇÃO. 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.

3. No caso, sem incorrer nos referidos óbices, não há como apurar, nesta instância, a natureza confirmatória ou penitencial das arras.

4. Segundo a jurisprudência do STJ, "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), o que foi observado pela Corte local.

5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

6. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 282, 284 e 356 do STF e 5, 7 e 83 do STJ. Além disso, "decisão monocrática não serve para comprovação de divergência jurisprudencial" (AgInt no AREsp n. 1.180.952/RJ, Relator Ministro LÁZARO GUIMARÃES - Desembargador convocado do TRF 5ª Região -, QUARTA TURMA, julgado em 17/5/2018, DJe 24/5/2018).

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp 1954898/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 21/03/2022, DJe 28/03/2022)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO 1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação dos artigos 1022 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

2. O STJ possui firme o entendimento no sentido de que 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" (Súmula 543/STJ).

3. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados 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. Precedentes.

4. Em relação à devolução das arras, partindo da premissa estabelecida pelo acórdão recorrido de que eram confirmatórias, verifica-se que o acórdão adotou entendimento em conformidade com a jurisprudência desta Corte, a qual 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).

5. O Superior Tribunal de Justiça, em julgamento sob o rito de recursos repetitivos, entendeu que é válida cláusula que transfere ao comprador a obrigação de pagar comissão de corretagem, desde que o valor seja destacado. Fixou também entendimento de que é abusiva a cobrança de serviço de assessoria técnico-imobiliária ? SATI (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

6. 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.

7. A revisão dos valores arbitrados a título de honorários advocatícios, bem como da distribuição dos ônus sucumbenciais envolvem ampla análise de questões de fato e de prova, consoante as peculiaridades de cada caso concreto, providência incabível em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ. Precedentes.

8. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1822832/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/02/2022, DJe 03/03/2022)

Assim, 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.

No tocante à retenção do seguro prestamista, verifica-se que apesar de apontar o malferimento à legislação federal (arts. 2º da Lei nº 4.864/1965 e 20 do Decreto nº 73/1966), a linha argumentativa desenvolvida no apelo especial é incapaz de evidenciar as ofensas aos dispositivos legais invocados. Nesse contexto, a fundamentação recursal é absolutamente deficiente, o que atrai a incidência dos óbices

contidos nas Súmulas nºs 283 e 284/STF.

Desse modo, não há razões que justifiquem o acolhimento da pretensão recursal, razão pela qual permanece incólume o entendimento firmado na decisão agravada.

Relativamente ao pleito da parte agravada para aplicação de multa, esta Corte Superior tem entendido que o mero não conhecimento ou a improcedência do agravo interno não enseja a necessária imposição da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, sendo imperioso para tal que seja nítido o descabimento do recurso.

Ilustrativamente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. MULTA. NÃO CABIMENTO. ART. 85, § 11, DO CPC/2015. HONORÁRIOS. MAJORAÇÃO. INVIABILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
3. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça decidiu que a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.
4. Não é possível majorar os honorários na hipótese de interposição de recurso no mesmo grau de jurisdição (art. 85, § 11, do CPC/2015).
5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1728999/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/08/2021, DJe 03/09/2021)

Por fim, vale pontuar que a jurisprudência desta Corte Superior se firmou no sentido de que não haverá majoração de honorários no julgamento de agravo interno que teve seu recurso não conhecido integralmente ou improvido.

A esse respeito:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. ART. 1.022 DO NCPC. OMISSÃO. EXISTÊNCIA. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. JULGAMENTO DO AGRAVO INTERNO

OU DOS ACLARATÓRIOS.

INADMISSIBILIDADE. EMBARGOS ACOLHIDOS.

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. Existentes as hipóteses do art. 1.022 do NCPC, merecem acolhimento os embargos de declaração.

3. Consoante o entendimento firmado pela Segunda Seção do STJ, não é cabível a majoração dos honorários recursais no julgamento de agravo interno ou de embargos de declaração.

4. Embargos de declaração acolhidos, sem efeitos infringentes.

(EDcl no AgInt no AREsp 1859834/MS, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/08/2021, DJe 19/08/2021)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas 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 o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 1.910.692 / RJ

Número Registro: 2021/0173679-5

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

0053292-77.2014.8.19.0203 00532927720148190203 202024507807 532927720148190203

Sessão Virtual de 19/04/2022 a 25/04/2022

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE PAU FERRO 1158 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258

PATRICIA DINIZ DAIGNEUX - RJ214236

AGRAVADO : TANIA DE ABREU MARTINS

AGRAVADO : MONALISA DE ABREU MARTINS

ADVOGADO : CASSIO NOVAES DOS SANTOS - RJ180900

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE PAU FERRO 1158 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258

PATRICIA DINIZ DAIGNEUX - RJ214236

AGRAVADO : TANIA DE ABREU MARTINS

AGRAVADO : MONALISA DE ABREU MARTINS

ADVOGADO : CASSIO NOVAES DOS SANTOS - RJ180900

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 19/04/2022 a 25/04/2022, 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 Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 26 de abril de 2022