SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1927265 - RJ (2021/0199072-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455 DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920 LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455 AMANDA MACEDO GOMES - RJ228253 FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915 BRUNA DE SALLES MONIZ GENN - RJ230525
AGRAVADO	:	MARIZA PETERS
ADVOGADO	:	LUIS CARLOS DOS SANTOS - RJ161438

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DE VALORES. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283/STF. VALORES A RECEBER. CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. MULTA. NÃO CABIMENTO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A ausência de impugnação de um fundamento suficiente do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo o disposto na Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal.
3. Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça o reexame das premissas de fato que levaram o tribunal de origem a concluir pela restituição de parte dos valores da venda do imóvel, sob pena de usurpar a competência das instâncias ordinárias, a quem compete o amplo juízo de cognição da lide (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).
4. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça já decidiu que a aplicação da multa por litigância de má-fé não é automática, visto não se tratar de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.
5. 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 16/08/2022 a 22/08/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de agosto de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Documento eletrônico VDA33540865 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/08/2022 18:00:58
Código de Controle do Documento: 8516d088-b961-40fa-9227-894ab1d4445f

Relator

Documento eletrônico VDA33540865 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/08/2022 18:00:58
Código de Controle do Documento: 8516d088-b961-40fa-9227-894ab1d4445f

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1927265 - RJ (2021/0199072-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455 DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920 LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455 AMANDA MACEDO GOMES - RJ228253 FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915 BRUNA DE SALLES MONIZ GENN - RJ230525
AGRAVADO	:	MARIZA PETERS
ADVOGADO	:	LUIS CARLOS DOS SANTOS - RJ161438

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DE VALORES. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283/STF. VALORES A RECEBER. CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. MULTA. NÃO CABIMENTO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A ausência de impugnação de um fundamento suficiente do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo o disposto na Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal.
3. Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça o reexame das premissas de fato que levaram o tribunal de origem a concluir pela restituição de parte dos valores da venda do imóvel, sob pena de usurpar a competência das instâncias ordinárias, a quem compete o amplo juízo de cognição da lide (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).
4. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça já decidiu que a aplicação da multa por litigância de má-fé não é automática, visto não se tratar de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL contra a decisão (fls. 395/398 e-STJ) que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial devido à incidência das Súmulas nº 283/STF e nºs 5 e 7/STJ.

Em suas razões, a agravante sustenta que não há óbice sumular a ser aplicado no presente caso.

Documento eletrônico VDA33259611 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2022 10:43:51
Código de Controle do Documento: 80f151f3-7e89-4f4d-b2dd-78a11641b443

Afirma que impugnou todos os fundamentos do acórdão recorrido.

Defende que,

> *"(...) descontadas as quantias devidas, inclusive honorários advocatícios e as demais despesas a que se referem o § 4º do art. 63 da Lei 4.591, não se verifica saldo algum para ser entregue à agravada! Pelo contrário, vê-se, na realidade, que esta ainda deve à agravante, tendo que PAGAR, e não RECEBER, como se reconheceu no acórdão"* (fl. 408 e-STJ).

Ao final, requer a reforma da decisão atacada.

Impugnação às fls. 414/418 e-STJ, pleiteando a condenação na multa por litigância de má-fé.

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

De início, quanto à tese de impossibilidade de restituição de valor à parte agravada em virtude da venda do imóvel, o tribunal de origem assim se manifestou:

> *"(...)*
> *Compulsando os autos verifica-se que as partes em 30/11/2011 (indexador 00035) firmaram escritura de promessa de compra e venda de imóvel com data de entrega inicial prevista para o dia 31/10/2014, que com prazo de tolerância de 180 dias passaria para o dia 30/04/2015 (cláusula 5.2 –fls. 41). As parcelas do empreendimento foram pagas pela parte autora até o mês de julho de 2014 (indexador 00085).*
> *O 'habite-se' do empreendimento foi concedido em 31/08/2015 (indexador 00146), todavia somente foi averbado em 23/11/2015, conforme demonstra documento acostado às fls. 189 –Ata da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio (indexador 00189).*
> *Diante do exposto, constata-se que o atraso da obra foi incontroverso, eis que se deu de 30/04/2015 até 23/11/2015.*
> *O pedido da autora para rescisão do contrato ocorreu em 14/12/2015, conforme comprova e-mail acostado às fls. 52 (indexador 00052), ocasião em que o imóvel já se encontrava disponível para a entrega, embora a demandante não pudesse dispor, eis que estava inadimplente.*
> *A apelada após inúmeros e-mails enviados pela parte autora às fls. 72/73 (indexador 00052) se dispôs a rescindir o negócio, com retenção de cerca de 55% do valor pago (R$ 18.741,03 – restituir /R$42.105,31 – valor pago), o que não foi aceito pela apelante.*
> *A apelada promoveu a notificação às fls. 147/151 em 01/09/2016 (indexador 00147) da apelante para que regularizasse seu débito, sob pena de realizar-se o leilão extrajudicial previsto no art. 1º da Lei 4.864/65. Contudo, nenhuma proposta de pagamento foi apresentada pela apelante.*
> *Assim, como lhe faculta o artigo 1º,VII,da Lei 4.864/65 e artigo 63, da Lei nº 4591/64, a apelada valeu-se do procedimento de execução extrajudicial previsto por essas referidas legislações, cujo desfecho foi a alienação dos direitos aquisitivos do imóvel e a arrematação, por terceiro, da posição de promitente compradora.*
> *O auto de arrematação de fls. 153 (indexador 00153) mostra que a unidade foi devidamente leiloada pelo maior lanço alcançado, qual seja R$ 196.000,00, valor inferior aos R$ 339.386,98 (fls.147/150) cobrado pela*

Documento eletrônico VDA33259611 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2022 10:43:51
Código de Controle do Documento: 80f151f3-7e89-4f4d-b2dd-78a11641b443

apelada no momento da notificação.

Veja-se que no caso concreto trata-se de mora de ambas as partes: do promitente vendedor na conclusão e entrega do imóvel prometido à venda, assim como de impontualidade da promitente compradora com relação as prestações do bem.

A inadimplência da apelante é anterior ao prazo final para a entrega do empreendimento. Logo, não há como prosperar o argumento de inadimplemento contratual por parte da apelada, em razão do imóvel não ter sido entregue na data aprazada, uma vez que a apelante estava em mora antes do efetivo prazo de entrega.

Aplica-se, no caso, como bem pontuado no julgado a exceção do contrato não cumprido, consoante o art. 476 do CC/2002, já que à parte autora não é dado o direito de se insurgir contra o atraso da entrega do imóvel se não vinha cumprindo com sua obrigação contratual.

O pedido de rescisão contratual restou prejudicado diante da arrematação do imóvel que pôs um ponto final na relação jurídica estabelecida entre as partes.

Entrementes, a realização de leilão extrajudicial do imóvel objeto da lide, não afasta do consumidor o direito de reclamar a restituição de parte do valor pago, uma vez que a retenção do importe, porventura existente em favor da autora pelo promitente-vendedor configuraria enriquecimento ilícito, defeso no ordenamento jurídico vigente.

É lícito a demandante desistir da avença, ensejando a rescisão do contrato e, como consectário, a devolução do que foi pago, resguardado o direito de retenção da parte ré, a título de suporte administrativo, conforme disposto do item 6.2.1, alínea 'a' do contrato, (...)" (fls. 274/276 e-STJ - grifou-se).

Observa-se que o fundamento referente à exceção do contrato não cumprido não foi objeto de impugnação pela parte recorrente, atraindo a incidência da Súmula nº 283/STF, aplicada por analogia: "*É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles*."

Ademais, nos termos da jurisprudência desta Corte, rever o argumento trazido no recurso especial acerca da impossibilidade de restituição de valores demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão no conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas em recurso especial em virtude do disposto nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Nesse sentido:

"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

Documento eletrônico VDA33259611 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2022 10:43:51
Código de Controle do Documento: 80f151f3-7e89-4f4d-b2dd-78a11641b443

entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vicio 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 1.822.832/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/2/2022, DJe 3/3/2022).

Relativamente à multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015, a Segunda Seção decidiu que a aplicação da referida penalidade não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

Confira-se:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EMRECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO EM SEDE RECURSAL.IMPOSSIBILIDADE. PERCENTUAL MÁXIMO FIXADO PELA INSTÂNCIA ORDINÁRIA. MULTADO ART. 1.021, §4º, DO CPC. NÃO CABIMENTO. AGRAVO NÃO PROVIDO.
1. Inviável a elevação da verba de sucumbência a título dos chamados honorários recursais se ultrapassam o limite máximo previsto no art. 85, §2º, do CPC/2015.

Documento eletrônico VDA33259611 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2022 10:43:51
Código de Controle do Documento: 80f151f3-7e89-4f4d-b2dd-78a11641b443

2. 'Em que pese o não provimento do agravo interno, a sua interposição, por si só, não pode ser considerada como protelatória, de modo que incabível a aplicação de penalidade à parte que exerce regularmente faculdade processual prevista em lei, nos termos do artigo 1.021, § 4º, do CPC.' (EDcl no AgInt no REsp 1792064/RO, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 20/02/2020, DJe 03/03/2020)3. Agravo Interno não provido".
(AgInt nos EDcl no AREsp 1.741.380/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO,QUARTA TURMA, julgado em 28/6/2021, DJe 1º/7/2021).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA33259611 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2022 10:43:51
Código de Controle do Documento: 80f151f3-7e89-4f4d-b2dd-78a11641b443

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.927.265 / RJ

Número Registro: 2021/0199072-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
0009823-62.2016.8.19.0024 00098236220168190024 202124503052

Sessão Virtual de 16/08/2022 a 22/08/2022

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
		BRUNA DE SALLES MONIZ GENN - RJ230525
		AMANDA MACEDO GOMES - RJ228253
AGRAVADO	:	MARIZA PETERS
ADVOGADO	:	LUIS CARLOS DOS SANTOS - RJ161438

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
		AMANDA MACEDO GOMES - RJ228253
		FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		BRUNA DE SALLES MONIZ GENN - RJ230525
AGRAVADO	:	MARIZA PETERS
ADVOGADO	:	LUIS CARLOS DOS SANTOS - RJ161438

TERMO

Documento eletrônico VDA33531603 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/08/2022 02:44:39
Código de Controle do Documento: 5959a6d3-436f-45a3-b7c4-fe9f4325afa0

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 16/08/2022 a 22 /08/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de agosto de 2022

Documento eletrônico VDA33531603 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/08/2022 02:44:39
Código de Controle do Documento: 5959a6d3-436f-45a3-b7c4-fe9f4325afa0