



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1972133 - RJ (2021/0261360-8)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
ANANDA CABRAL FERNANDES - RJ237219
AGRAVADO : ROBERT ALDA
AGRAVADO : CRISTIANA CORTES ALDA
ADVOGADO : ALESSANDRO STERN DA SILVA - RJ107634

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ARRAS. SEGURO PRESTAMISTA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. ENTENDIMENTO DESTA CORTE. ACÓRDÃO RECORRIDO. CONSONÂNCIA. 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. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de aclaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.
3. Na hipótese, a modificação do entendimento do acórdão recorrido acerca da resolução do contrato e do percentual de retenção dos valores pagos demanda interpretação de cláusula contratual e reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).
4. O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça a respeito do termo inicial da correção monetária. Correta a aplicação do disposto na Súmula nº 568/STJ.
5. A Segunda Seção desta Corte 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. Precedente.
6. Não é possível majorar os honorários na hipótese de interposição de recurso no mesmo grau de jurisdição (art. 85, § 11, do CPC/2015).
7. 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 11/10/2022 a 17/10/2022, 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, 17 de outubro de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1972133 - RJ (2021/0261360-8)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
ANANDA CABRAL FERNANDES - RJ237219
AGRAVADO : ROBERT ALDA
AGRAVADO : CRISTIANA CORTES ALDA
ADVOGADO : ALESSANDRO STERN DA SILVA - RJ107634

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ARRAS. SEGURO PRESTAMISTA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. ENTENDIMENTO DESTA CORTE. ACÓRDÃO RECORRIDO. CONSONÂNCIA. 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. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de aclaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.
3. Na hipótese, a modificação do entendimento do acórdão recorrido acerca da resolução do contrato e do percentual de retenção dos valores pagos demanda interpretação de cláusula contratual e reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).
4. O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça a respeito do termo inicial da correção monetária. Correta a aplicação do disposto na Súmula nº 568/STJ.
5. A Segunda Seção desta Corte 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. Precedente.
6. Não é possível majorar os honorários na hipótese de interposição de recurso no mesmo grau de jurisdição (art. 85, § 11, do CPC/2015).
7. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SPE SÍLVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. contra a decisão que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento (e-STJ fls. 726/730).

Nas presentes razões, o agravante afirma que a matéria relativa aos valores

pagos a título de arras e seguro prestamista foi devidamente prequestionada na apelação e nos embargos de declaração.

Alega que não pretende o reexame de provas, mas o reconhecimento de que a retenção dos valores pagos deve ser feita na proporção de 25% (vinte e cinco por cento), nos termos da mais recente jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, afastando-se a aplicação das Súmulas nºs 5, 7 e 568/STJ.

Assevera que a correção monetária deve incidir a partir do ajuizamento da ação, sendo inaplicável à hipótese a Súmula nº 568/STJ, pois não houve culpa de sua parte na rescisão do contrato.

Ao final, requer a reforma da decisão atacada.

A parte contrária apresentou impugnação (e-STJ fls. 748/750) na qual pleiteia a rejeição do recurso, a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015 e a majoração dos honorários recursais.

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 insurgência não merece prosperar.

Os argumentos expendidos nas razões do agravo interno são insuficientes para autorizar a reforma da decisão atacada.

Da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que as matérias relativas aos valores pagos a título de arras e seguro prestamista não foram objeto de debate pela instância ordinária, sequer de modo implícito, embora opostos embargos de declaração.

Inexistente, portanto, o requisito do prequestionamento, correta a aplicação do disposto na Súmula nº 211/STJ, a qual inviabiliza o recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Na hipótese dos autos, o tribunal de origem assim consignou:

"(...)

De início, afasto o ponto nodal da tese defensiva arrimada na alegação de que o negócio entabulado é irrevogável e irretratável, pois a simples análise do instrumento, em especial o item 13, trata de cláusula resolutiva e dispõe inclusive a respeito da devolução de parte do valor pago, indexador 25:

(...)

Apesar disso, é assente o entendimento de que o consumidor pode impugnar as disposições contratuais tendo em vista a sua posição de vulnerabilidade, sobretudo diante do caso em tela que envolve contrato de adesão.

Com efeito, a questão em torno da resolução do contrato de promessa de compra e venda já foi dirimida pelo Superior Tribunal de Justiça, conforme se extrai do enunciado da Súmula 543, verbis:

'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.'

Por conseguinte, e considerando que a iniciativa rescisória se deu a pedido do comprador, o qual notificou a parte ré, indexador 85, aplica-se a presente hipótese a parte final do entendimento transcrito acima, o qual estabeleceu que o vendedor pode reter parte das parcelas pagas como forma de ser indenizado pelos prejuízos suportados, notadamente no que se refere as despesas administrativas realizadas a título de divulgação, comercialização e publicidade.

(...)

Por conseguinte, e considerando que a iniciativa rescisória se deu a pedido do comprador, o qual notificou a parte ré, indexador 85, aplica-se a presente hipótese a parte final do entendimento transcrito acima, o qual estabeleceu que o vendedor pode reter parte das parcelas pagas como forma de ser indenizado pelos prejuízos suportados, notadamente no que se refere as despesas administrativas realizadas a título de divulgação, comercialização e publicidade.

E, ainda de que acordo com a orientação do STJ, o percentual de retenção que vem sendo adotado pela Corte Superior adotado vem variando de 10% a 25% de acordo com as circunstâncias do caso em concreto, verbis:

(...)

Neste contexto, tenho que o percentual arbitrado a título de retenção está em sintonia com a orientação com a Corte Superior" (e-STJ fls. 499/502).

De fato, rever a conclusão do acórdão demandaria a interpretação de cláusula contratual e de matéria probatória, procedimentos vedados em virtude das Súmulas n^{os} 5 e 7/STJ.

Confirmam-se:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. REVISÃO DE CLÁUSULAS. POSSIBILIDADE. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. REDUÇÃO. LEGALIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. A revisão do acórdão visando a majoração da retenção do percentual dos valores pagos no distrato do compromisso de compra e venda de imóvel, demanda interpretação de cláusula contratual reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência inviável de ser adotada ante o óbice das Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

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 regimental a que se nega provimento" (AgRg no AREsp 718.597/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/8/2015, DJe 25/8/2015).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS PELOS COMPRADORES. PERCENTUAL QUE OBSERVA A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Ação declaratória de rescisão contratual c/c restituição de valores.

2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere ao importe da retenção dos valores pagos pelos agravados (10 % da quantia efetivamente desembolsada), em razão da abusividade de cláusulas contratuais, exige reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos que são vedados pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.
4. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% a 25 % do total da quantia paga. Súmula 568/STJ.
5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
6. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
7. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 1.373.622/GO, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/5/2019, DJe 15/5/2019).

Correta a decisão agravada quando aplica a Súmula nº 568/STJ, haja vista a consonância entre o aresto combatido e a jurisprudência desta Corte quanto ao termo inicial da correção monetária.

A propósito:

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

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 jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido 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.
3. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal local demandaria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, procedimentos inadmissíveis em recurso especial em virtude das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
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" (AgInt no REsp 1.791.907/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 8/3/2021, DJe 12/3/2021 - grifou-se).

Assim, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

No tocante ao pedido da impugnação, observa-se que a Segunda Seção desta Corte já 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.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO CONHECIDO APENAS NO CAPÍTULO IMPUGNADO DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 1.021, § 1º, DO CPC/2015. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA APRECIADOS À LUZ DO CPC/73. ACÓRDÃO EMBARGADO QUE NÃO CONHECEU DO RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. PARADIGMAS QUE EXAMINARAM O MÉRITO DA DEMANDA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. REQUERIMENTO DA PARTE AGRAVADA DE APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, IMPROVIDO.

1. Nos termos do art. 1.021, § 1º, do CPC/2015, merece ser conhecido o agravo interno tão somente em relação aos capítulos impugnados da decisão agravada.

2. Não fica caracterizada a divergência jurisprudencial entre acórdão que aplica regra técnica de conhecimento e outro que decide o mérito da controvérsia.

3. **A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não ocorreu na hipótese examinada.**

4. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, improvido" (ERESP 1.120.356/RS, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, julgado em 24/8/2016, DJe 29/8/2016 - grifou-se).

No caso concreto, não se vislumbra intenção abusiva ou protelatória na interposição de recurso previsto pela lei, necessário, inclusive, para esgotar esta instância, requisito indispensável à interposição de eventual recurso extraordinário.

Cumprе destacar que a jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que é incabível a majoração dos honorários recursais no julgamento do agravo interno e dos embargos de declaração oferecidos pela parte que teve seu recurso integralmente não conhecido ou não provido (EDcl no AgInt no AREsp 437.263/MS, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 3/4/2018, DJe 10/4/2018, e AgInt no AREsp 1.223.865/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/3/2018, DJe 3/4/2018).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.972.133 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0261360-8

Número de Origem:

0007258-89.2015.8.19.0209 00072588920158190209 202124504920

Sessão Virtual de 11/10/2022 a 17/10/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

ANANDA CABRAL FERNANDES - RJ237219

AGRAVADO : ROBERT ALDA

AGRAVADO : CRISTIANA CORTES ALDA

ADVOGADO : ALESSANDRO STERN DA SILVA - RJ107634

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

ANANDA CABRAL FERNANDES - RJ237219

AGRAVADO : ROBERT ALDA

AGRAVADO : CRISTIANA CORTES ALDA

ADVOGADO : ALESSANDRO STERN DA SILVA - RJ107634

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 11/10/2022 a 17/10/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, 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, 18 de outubro de 2022