



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1983147 - RJ (2021/0289109-3)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVANTE : SPE QUALIDADE VI - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO ABREU BIONDI E OUTRO(S) - RJ136258
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR E OUTRO(S) - RJ236892
BEATRIZ BRITTO DE ARRUDA GONÇALVES - RJ242007
NATASHA ANNIBAL NEVES - RJ223220
AGRAVADO : THIAGO LOBO ALVES
AGRAVADO : CARLA DOS SANTOS FIGUEIRA LOBO
ADVOGADO : JORGE LUIZ SANT'ANNA DA SILVA E OUTRO(S) - RJ136452

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. COMPRA E VENDA. CONTRATO. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. ILEGITIMIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. NECESSIDADE. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. VALORES PAGOS. RETENÇÃO/DEVOLUÇÃO. PERCENTUAL. SÚMULA N. 83/STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. SÚMULA N. 83/STJ. DESPESAS CONDOMINIAIS. TAXA DE RATEIO. SÚMULA N. 7/STJ. LEILÃO. DESPESAS. MÁ-FÉ FIRMADA NA ORIGEM. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. A análise da alegação de ilegitimidade demandaria revolvimento fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula n. 7/STJ, pois, no ponto, o Tribunal de origem decidiu - com base em demonstrativos de pagamentos, prestação de contas, seguro prestamista - pela legitimidade da recorrente, firme na premissa de que, embora não figurasse a recorrente como incorporadora do empreendimento, emprestou sua marca, seu nome e sua reputação ao empreendimento imobiliário, como verdadeira coincorporadora.

2. Também esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ a alegação de que não se cuidaria de relação de consumo, uma vez que reclamaria investigação e revolvimento dos fatos que circundam a relação contratual.

3. Esta Corte Superior possui entendimento firme no sentido de que, com a resolução do contrato de compromisso de compra e venda por culpa do adquirente, é possível a retenção de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. O leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.089.345/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 14/3/2023.)
5. 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 de 11/12/2020), o que foi observado pelo Tribunal de origem. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ (v. AgInt no REsp n. 1.985.686/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/3/2023, DJe de 28/3/2023; AgInt no AREsp n. 2.100.449/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 11/4/2023). Desse modo, incide no ponto o obstáculo da Súmula n. 83/STJ.
6. Quanto às despesas com o pagamento da taxa de rateio das despesas condominiais, a decisão recorrida decidiu que o serviço não foi nem será desfrutado pelos recorridos, de modo a integrar a base de cálculo da parcela a ser restituída. A revisão do entendimento encontra obstáculo na Súmula n. 7/STJ.
7. Ao decidir acerca dos valores despendidos com a realização do leilão extrajudicial, o Tribunal definiu que houve má-fé da parte recorrente ao não acolher o pleito da parte recorrida de distrato, preferindo levar o imóvel a leilão, como artifício para evitar devolução de soma paga. Rever tal entendimento demandaria reexame de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos. Assim, incidem os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
8. Relativamente ao termo inicial da correção monetária, o Tribunal local, ao aplicar o entendimento de que o termo inicial corresponde à data do efetivo desembolso, decidiu em sintonia com a jurisprudência desta Corte (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.009.613/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022, DJe de 16/11/2022; AgInt no REsp n. 1.988.931/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 19/8/2022; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.882.426/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 24/6/2022). Aplica-se, portanto, o obstáculo contido na Súmula n. 83 do STJ.
9. Quanto às suscitações de dissídio jurisprudencial, a parte recorrente não se desincumbiu do ônus da demonstração da similitude fática entre os arestos apontados como paradigmas e a situação dos autos, de forma que não se mostra possível o cotejo analítico.
10. Na linha da jurisprudência desta Corte, a apreciação, em recurso especial, do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca e o percentual delimitado, esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.
- 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 19/09/2023 a 25/09/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 25 de setembro de 2023.

Ministro HUMBERTO MARTINS

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1983147 - RJ (2021/0289109-3)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVANTE : SPE QUALIDADE VI - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO ABREU BIONDI E OUTRO(S) - RJ136258
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR E OUTRO(S) - RJ236892
BEATRIZ BRITTO DE ARRUDA GONÇALVES - RJ242007
NATASHA ANNIBAL NEVES - RJ223220
AGRAVADO : THIAGO LOBO ALVES
AGRAVADO : CARLA DOS SANTOS FIGUEIRA LOBO
ADVOGADO : JORGE LUIZ SANT'ANNA DA SILVA E OUTRO(S) - RJ136452

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. COMPRA E VENDA. CONTRATO. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. ILEGITIMIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. NECESSIDADE. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. VALORES PAGOS. RETENÇÃO/DEVOLUÇÃO. PERCENTUAL. SÚMULA N. 83/STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. SÚMULA N. 83/STJ. DESPESAS CONDOMINIAIS. TAXA DE RATEIO. SÚMULA N. 7/STJ. LEILÃO. DESPESAS. MÁ-FÉ FIRMADA NA ORIGEM. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. A análise da alegação de ilegitimidade demandaria revolvimento fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula n. 7/STJ, pois, no ponto, o Tribunal de origem decidiu - com base em demonstrativos de pagamentos, prestação de contas, seguro prestamista - pela legitimidade da recorrente, firme na premissa de que, embora não figurasse a recorrente como incorporadora do empreendimento, emprestou sua marca, seu nome e sua reputação ao empreendimento imobiliário, como verdadeira coincorporadora.

2. Também esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ a alegação de que não se cuidaria de relação de consumo, uma vez que reclamaria investigação e revolvimento dos fatos que circundam a relação contratual.

3. Esta Corte Superior possui entendimento firme no sentido de que, com a resolução do contrato de compromisso de compra e venda por culpa do adquirente, é possível a retenção de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. O leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.089.345/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 14/3/2023.)
5. 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 de 11/12/2020), o que foi observado pelo Tribunal de origem. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ (v. AgInt no REsp n. 1.985.686/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/3/2023, DJe de 28/3/2023; AgInt no AREsp n. 2.100.449/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 11/4/2023). Desse modo, incide no ponto o obstáculo da Súmula n. 83/STJ.
6. Quanto às despesas com o pagamento da taxa de rateio das despesas condominiais, a decisão recorrida decidiu que o serviço não foi nem será desfrutado pelos recorridos, de modo a integrar a base de cálculo da parcela a ser restituída. A revisão do entendimento encontra obstáculo na Súmula n. 7/STJ.
7. Ao decidir acerca dos valores despendidos com a realização do leilão extrajudicial, o Tribunal definiu que houve má-fé da parte recorrente ao não acolher o pleito da parte recorrida de distrato, preferindo levar o imóvel a leilão, como artifício para evitar devolução de soma paga. Rever tal entendimento demandaria reexame de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos. Assim, incidem os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
8. Relativamente ao termo inicial da correção monetária, o Tribunal local, ao aplicar o entendimento de que o termo inicial corresponde à data do efetivo desembolso, decidiu em sintonia com a jurisprudência desta Corte (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.009.613/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022, DJe de 16/11/2022; AgInt no REsp n. 1.988.931/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 19/8/2022; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.882.426/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 24/6/2022). Aplica-se, portanto, o obstáculo contido na Súmula n. 83 do STJ.
9. Quanto às suscitações de dissídio jurisprudencial, a parte recorrente não se desincumbiu do ônus da demonstração da similitude fática entre os arestos apontados como paradigmas e a situação dos autos, de forma que não se mostra possível o cotejo analítico.
10. Na linha da jurisprudência desta Corte, a apreciação, em recurso especial, do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca e o percentual delimitado, esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.
- Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e SPE QUALIDADE VI - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. contra decisão monocrática por mim proferida, por meio da qual conheci do agravo para não conhecer do recurso especial, tendo em vista as Súmulas n. 5, 7, 83 e 543/STJ (fls. 799-808).

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO assim ementado (fls. 544-546):

Apelação cível. Incorporação imobiliária. Promessa de compra e venda. Legitimidade passiva. Coincorporadora. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Valor da causa. Desistência do adquirente. Incapacidade financeira. Resilição contratual. Possibilidade. Duty to mitigate the loss. Percentual de retenção. Sucumbência. Correção de ofício.

1. Aprecio, para rechaçá-la, a preliminar de ilegitimidade passiva. A apelante CALÇADA, embora não figurasse como incorporadora do empreendimento, emprestou sua marca, seu nome e sua reputação ao empreendimento imobiliário, como verdadeira incorporadora. Forma, ademais, um só e único grupo econômico com aquela que figurou como promitente-vendedora no contrato, como é notório no mercado da construção civil.

2. Tampouco prospera a alegação de que, por se tratar de aquisição de sala comercial, não se aplicaria o diploma protetivo do consumidor. Primeiro, porque, embora se trate de imóvel comercial, não há qualquer prova de que o autor o tenha adquirido para fins de revenda ou locação, e menos ainda, que o tenha feito para implementação de atividade econômica. Entretanto, ainda que assim não fosse, é evidente a vulnerabilidade do autor perante a incorporadora, o que o qualifica, segundo a teoria finalista mitigada, amplamente adotada na jurisprudência pátria, como consumidor, atraindo a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

3. O valor da causa não é o valor do contrato, senão apenas a pretensão de devolução das parcelas pagas –o “valor controvertido” (art. 292, II, do CPC) –, razão pela qual correto o valor atribuído pelo autor à causa na inicial.

4. Um dos deveres anexos à cláusula geral da boa-fé nos contratos (art. 422, CC) é o de mitigar o próprio prejuízo (“duty to mitigate the loss”), pelo qual a parte que sofre o dano deve tomar as medidas possíveis ao seu alcance para evitar que ele se agrave. Esse conceito parcelar do princípio da boa-fé visa a impedir que o lesado potencialize o seu dano com olhos postos na maior abundância da futura reparação.

5. Se as circunstâncias são tais a indicar a incapacidade financeira do adquirente de contrair o empréstimo

imobiliário indispensável à quitação do preço, o dever de mutualismo contratual exige do incorporador a atitude cooperativa de aceitar a proposta da rescisão, negociando um percentual razoável de retenção que lhe cubra as despesas e puna o contraente faltoso. Ao contrário, se o incorporador nega peremptoriamente essa possibilidade, preferindo alongar uma relação contratual sabidamente infrutífera para avolumar o saldo devedor com a incidência de encargos moratórios e acrescer-lhe os altos custos associados à rescisão forçada (gastos com leilão extrajudicial, por exemplo), indica, com sua conduta, o ânimo de potencializar as próprias perdas para, em contrapartida, reter consigo a maior parcela possível dos valores pagos pelo adquirente, em nítida violação do dever anexo de mitigar o próprio prejuízo.

6. Decorre daí que a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade do contrato preliminar — de inequívoca validade, à luz dos arts. 420, 463, 475, 725 e 1.417 do Código Civil — não impede que, pela via judicial, se arbitre quanto às consequências do desfazimento do contrato, sopesando-se a força obrigatória do contrato com a impossibilidade material de uma das partes em cumpri-lo. Na hipótese de rescisão do negócio após pago, não apenas o sinal, mas uma parte maior do preço, incluindo portanto prestações periódicas vencidas posteriormente à entrega das arras, estas últimas passam a constituir unicamente um princípio de pagamento e devem, portanto, ser computadas apenas como parte do preço, para fins de base de cálculo do percentual de retenção previsto no contrato.

7. O apelo também não merece acolhida no que diz respeito ao percentual de perdimento a ser suportado pelo comprador-desistente, arbitrado pela sentença em 20% dos valores pagos—abatidos apenas os valores pagos a título de seguro prestamista e comissão de corretagem(matéria não devolvida a esta Corte)—, que é razoável e equânime, nos termos da jurisprudência que vem sendo consolidada neste colegiado.

8. Correção, de ofício, dos ônus da sucumbência, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de 10% sobre o valor da condenação.

9. Parcial provimento ao recurso.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 569-574).

No recurso especial, alega que o acórdão contrariou as disposições contidas nos artigos 134 do CC, 2º do CDC, 51, 63, § 4º, da Lei n. 4.591/64, 418 do CC. Aduz que o simples fato de a recorrente CALÇADA ser sócia da SPE não confere a ela legitimidade, não havendo qualquer relação contratual entre a primeira e o recorrido. Entende não haver caracterização de relação de consumo, pois os recorridos, ao adquirirem o imóvel, não fizeram na qualidade de destinatários finais, uma vez que realizaram a compra de um imóvel comercial objetivando lucros.

Sustenta que, nos casos de ocorrência de leilão e arrematação por valor inferior ao do imóvel, não há que se falar em devolução de valores ao adquirente. "Observa-se que foi exercido pela parte recorrente o direito de preferência no leilão uma vez que NÃO HOUVE arrematação pelo valor da dívida do recorrido, razão pela qual não há qualquer restituição a ser realizada" (fl. 597).

Defende o perdimento das arras e a retenção dos valores pagos a título de rateio de custos das despesas comum do condomínio. Assevera ser devida a incidência de correção monetária a partir do ajuizamento da ação e a retenção dos valores pagos no patamar de 25%.

Por fim, obtempera que, tendo havido a sucumbência recíproca, não deve uma das partes arcar com a totalidade dos honorários advocatícios. Aponta divergência jurisprudencial com arestos desta Corte.

No presente agravo, alega a agravante que não incidem sobre as razões de seu recurso especial os óbices sumulares apontados na decisão agravada. Reitera as alegações expendidas no recurso especial.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A parte agravada manifestou-se às fls. 844-845.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

A irresignação não prospera.

Mantenho a decisão monocrática.

A análise da alegação de ilegitimidade demandaria revolvimento fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula n. 7/STJ. No ponto, o Tribunal de origem decidiu pela legitimidade da recorrente CALÇADA, firme nas seguintes premissas (fls. 547-548):

Aprecio, para rechaçá-la, a preliminar de ilegitimidade passiva. A apelante CALÇADA, embora não figurasse como incorporadora do empreendimento, emprestou sua marca, seu nome e sua reputação ao empreendimento imobiliário, como verdadeira coincorporadora. Forma, ademais, um só e único grupo econômico com aquela que figurou como promitente-vendedora no contrato, como é notório no mercado da construção civil. Disso são exemplos o demonstrativo de pagamentos (e -fls. 55 -56) – embora a SPE tenha figurado como promitente vendedora,

é o nome e a logomarca d a CALÇADA que estão estampados no referido extrato – ; a prestação de contas (e - fls. 340 -425), pela CALÇA D A , dos gastos suportados pela incorporadora; e o seguro prestamista, que tem como estipulante a própria CALÇADA, constando a SPE como sua subestipulante . Por todo esse conjunto fático, é de se concluir, como fez a sentença, não só pela legitimidade passiva, mas pela reponsabilidade solidária em relação à incorporadora promitente vendedora.

Também esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ a alegação de que não se cuidaria de relação de consumo, uma vez que reclamaria investigação e revolvimento dos fatos que circundam a relação contratual.

Quanto à questão de fundo, esta Corte Superior possui entendimento firme no sentido de que, com a resolução do contrato de compromisso de compra e venda por culpa do adquirente, é possível a retenção de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALHA NA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INÉPCIA. PETIÇÃO INICIAL. SÚMULA Nº 7/STJ. VALOR DA CAUSA. PARTE CONTROVERTIDA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. VALORES PAGOS. DEVOLUÇÃO. PERCENTUAL. TAXA DE OCUPAÇÃO. COBRANÇA. AFASTAMENTO. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

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 falha na prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível, ainda que em desacordo com a expectativa da parte.
3. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 282/STF.
4. Na hipótese, a Corte local entendeu que os fatos foram narrados com clareza e que o pedido é determinado, esbarrando o acolhimento da tese de inépcia da petição inicial na censura da Súmula nº 7/STJ.
5. De acordo com o disposto no artigo 292, II, do CPC/2015, o valor da causa nas ações que tenham por objeto a rescisão de ato jurídico deve corresponder à parte controvertida.
6. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de

Justiça, as arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início de pagamento, motivo pelo qual não podem ser objeto de retenção na resolução do contrato por iniciativa do comprador.

7. Esta Corte Superior possui entendimento firme no sentido de que, com a resolução do contrato de compromisso de compra e venda por culpa do adquirente, é possível a retenção de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos.

8. Não é devida a taxa de ocupação se o imóvel nem sequer foi entregue. Precedentes.

9. A revisão do quantitativo em que as partes foram vencedoras ou vencidas na demanda, assim como a existência de sucumbência mínima ou recíproca, com a fixação dos respectivos valores, encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

10. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.884.664/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/4/2022, DJe de 5/5/2022.)

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

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

2. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, dado que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão recorrido, tendo em vista a situação fática de cada caso.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.823.096/GO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 10/6/2021.)

Portanto, entendimento levado a efeito pelo Tribunal *a quo* está em compasso com a jurisprudência desta Corte, de modo a atrair a incidência da Súmula n. 83/STJ. Frise-se, ainda, por oportuno, o conteúdo da Súmula n. 543/STJ, segundo a qual:

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.

Outrossim, reitere-se que o leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.089.345/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 14/3/2023.)

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 de 11/12/2020), o que foi observado pelo Tribunal de origem. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ (v. AgInt no REsp n. 1.985.686/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/3/2023, DJe de 28/3/2023; AgInt no AREsp n. 2.100.449/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 11/4/2023). Desse modo, incide no ponto o obstáculo da Súmula n. 83/STJ.

Quanto às despesas com o pagamento da taxa de rateio das despesas condominiais, a decisão recorrida decidiu (fl. 559):

Com relação à taxa de rateio de custos de aquisição de mobiliário, trata -se de despesa acessória inerente à aquisição imobiliária, relativa a um serviço que não foi nem será desfrutado pelos recorridos. Deve, portanto, integrar a base de cálculo da parcela a ser restituída.

A tese 866 - firmada por ocasião do julgamento pela Segunda Seção, em 8/4/2015 (DJe de 20/4/2015- relator Ministro Luis Felipe Salomão) - confere as balizas para a definição da responsabilidade pelas obrigações condominiais:

- a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do Condomínio acerca da transação;
- b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a

registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto;

c) Se restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se na posse; e (ii) o Condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

Sendo assim, também aqui incide o óbice da Súmula n. 7/STJ.

Adiante, ao decidir acerca dos valores despendidos com a realização do leilão extrajudicial, o Tribunal definiu que houve má-fé da parte recorrente ao não acolher o pleito da parte recorrida de distrato, preferindo levar o imóvel a leilão, como artifício para evitar devolução de soma paga:

Assentados assim os fatos litigiosos, vê-se que a ora apelante se encontrava diante de adquirentes que já manifestavam a impossibilidade de quitação do preço e requeriam, portanto, o desfazimento do negócio. Abriam-se para a incorporadora duas possibilidades: ou atendia ao pleito dos consumidores e negociava um percentual de devolução razoável, que os punisse pelo inadimplemento contratual e cobrisse os prejuízos causados à promitente - vendedora ; ou então mantinha a relação contratual, avolumando desnecessariamente o débito dos adquirentes para, sabedora da impossibilidade de execução forçada do contrato, rescindi-lo de qualquer modo, com um custo mais elevado (o que acabou acontecendo no curso do processo , haja vista a realização do leilão extrajudicial). Escolher a segunda alternativa, a menos que ficasse demonstrado que os adquirentes desejavam irredutivelmente uma devolução desproporcional, é uma conduta dificilmente defensável do ponto de vista do princípio da boa -fé que deve animar todo e qualquer contrato (art. 422, CC).

Com efeito, um dos deveres anexos à cláusula geral da boa -fé nos contratos (art. 422, CC) é o de mitigar o próprio prejuízo (“duty to mitigate the loss ”), pelo qual a parte que sofre o dano deve tomar as medidas possíveis ao seu alcance para evitar que ele se agrave.

Ora, se as circunstâncias são tais a indicar a incapacidade financeira do adquirente de contrair o empréstimo imobiliário indispensável à quitação do preço, o dever de mutualismo contratual exige do incorporador a atitude cooperativa de aceitar a proposta de rescisão, negociando um percentual razoável de retenção que lhe cubra as despesas e puna o contraente faltoso.

Ao contrário, se o incorporador nega peremptoriamente essa possibilidade, preferindo alongar uma relação contratual sabidamente infrutífera para avolumar o saldo devedor com a incidência de encargos moratórios e acrescer -lhe os altos custos associados à rescisão forçada (gastos com leilão extrajudicial, por exemplo), indica, com

sua conduta, o ânimo de potencializar as próprias perdas para, em contrapartida, reter consigo a maior parcela possível dos valores pagos pelo adquirente, em nítida violação do dever anexo de mitigar o próprio prejuízo. Daí que, a meu sentir, esteja correta a premissa da sentença em assentar a possibilidade de rescisão contratual, apesar da cláusula de irretratabilidade, punindo -se o promitente - comprador inadimplente mediante perdimento parcial dos valores pagos, em percentual que — na omissão do contrato — compete ao Judiciário arbitrar equitativamente.

Rever tal entendimento demandaria reexame de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos. Assim, incidem os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (AREsp n. 2.332.357, Ministra Maria Thereza de Assis Moura, DJe de 30/5/2023.)

Relativamente ao termo inicial da correção monetária, o Tribunal local, ao aplicar o entendimento de que o termo inicial corresponde à data do efetivo desembolso, decidiu em sintonia com a jurisprudência desta Corte (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.009.613/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022, DJe de 16/11/2022; AgInt no REsp n. 1.988.931/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 19/8/2022; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.882.426/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 24/6/2022). Aplica-se, portanto, o obstáculo contido no Súmula n. 83 do STJ.

Quanto às suscitações de dissídio jurisprudencial, a parte recorrente não se desincumbiu do ônus da demonstração da similitude fática entre os arestos apontados como paradigmas e a situação dos autos, de forma que não se mostra possível o cotejo analítico.

Na linha da jurisprudência desta Corte, a apreciação, em recurso especial, do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca e o percentual delimitado, esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.

A esse respeito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ACIDENTE DE TRÂNSITO. CULPA CONCORRENTE. AFASTAMENTO. SÚMULA 7 DO STJ. PENSÃO MENSAL. DEPENDÊNCIA PRESUMIDA. PERCENTUAL DE 2/3. TERMO FINAL. SÚMULA 83 DO STJ. DANOS MORAIS. VALOR. SÚMULA 7 DO STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REDISTRIBUIÇÃO. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO

INTERNO NÃO PROVIDO.(...)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.8. Agravo interno não provido.(AgInt no REsp 1839513/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/02/2021, DJe 03/03/2021)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REDISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. EFEITOS EX NUNC.1. Ação de busca e apreensão.2. A jurisprudência consolidada nesta Corte Superior é no sentido de que a revisão do quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido para fins de aferição de sucumbência recíproca ou mínima implica reexame de matéria fático-probatória, incidindo a Súmula 7/STJ. Precedentes.3. Esta Corte possui entendimento de que os efeitos da concessão da gratuidade da justiça não são retroativos. Precedentes. 4. Agravo interno não provido.(AgInt no AREsp 1718508/ES, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/11/2020, DJe 27/11/2020)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.
É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.983.147 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0289109-3

Número de Origem:

0021305-34.2016.8.19.0209 00213053420168190209 202124507721 213053420168190209

Sessão Virtual de 19/09/2023 a 25/09/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

AGRAVANTE : SPE QUALIDADE VI - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO ABREU BIONDI E OUTRO(S) - RJ136258

NATASHA ANNIBAL NEVES - RJ223220

ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR E OUTRO(S) - RJ236892

BEATRIZ BRITTO DE ARRUDA GONÇALVES - RJ242007

AGRAVADO : THIAGO LOBO ALVES

AGRAVADO : CARLA DOS SANTOS FIGUEIRA LOBO

ADVOGADO : JORGE LUIZ SANT'ANNA DA SILVA E OUTRO(S) - RJ136452

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

AGRAVANTE : SPE QUALIDADE VI - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO ABREU BIONDI E OUTRO(S) - RJ136258

ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR E OUTRO(S) - RJ236892

BEATRIZ BRITTO DE ARRUDA GONÇALVES - RJ242007

NATASHA ANNIBAL NEVES - RJ223220

AGRAVADO : THIAGO LOBO ALVES

AGRAVADO : CARLA DOS SANTOS FIGUEIRA LOBO

ADVOGADO : JORGE LUIZ SANT'ANNA DA SILVA E OUTRO(S) - RJ136452

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 19/09/2023 a 25/09/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 26 de setembro de 2023