



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2009613 - RJ
(2021/0340395-5)**

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : CAROLINE CARREGAL DOS SANTOS - RJ206947
PAULA LUÍSA DA COSTA VITA - RJ206221
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
AGRAVADO : MARILIN DOS SANTOS GONCALVES
ADVOGADO : DANIEL TORRES GERALDI - RJ174240

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ARREMATACÃO. DEVOLUÇÃO. VALOR INFERIOR. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULAS NºS 283 E 284/STF. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TERMO INICIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SUCUMBÊNCIA. 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. A subsistência de fundamento não atacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.
3. Estando as razões do agravo interno dissociadas do que restou decidido na decisão agravada, é inadmissível o recurso por deficiência na sua fundamentação. Incidência, por analogia, das Súmulas nºs 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal.
4. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal de origem acerca da devolução de valores em virtude do leilão extrajudicial e da condenação aos ônus sucumbenciais demanda o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que atrai a aplicação da Súmula nº 7/STJ.
5. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedente.
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. Precedentes.
7. 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.
8. 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 03/11/2022 a 09/11/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, 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, 09 de novembro de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2009613 - RJ
(2021/0340395-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : CAROLINE CARREGAL DOS SANTOS - RJ206947
PAULA LUÍSA DA COSTA VITA - RJ206221
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
AGRAVADO : MARILIN DOS SANTOS GONCALVES
ADVOGADO : DANIEL TORRES GERALDI - RJ174240

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ARREMATACÃO. DEVOLUÇÃO. VALOR INFERIOR. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULAS NºS 283 E 284/STF. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TERMO INICIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SUCUMBÊNCIA. 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. A subsistência de fundamento não atacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.
3. Estando as razões do agravo interno dissociadas do que restou decidido na decisão agravada, é inadmissível o recurso por deficiência na sua fundamentação. Incidência, por analogia, das Súmulas nºs 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal.
4. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal de origem acerca da devolução de valores em virtude do leilão extrajudicial e da condenação aos ônus sucumbenciais demanda o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que atrai a aplicação da Súmula nº 7/STJ.
5. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedente.
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. Precedentes.
7. 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.
8. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SPE SÍLVIA POZZANA -

EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. contra a decisão que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa parte, negar-lhe provimento (fls. 878/883, e-STJ).

Em suas razões, a agravante alega, em síntese, que foram impugnados todos os fundamentos do acórdão recorrido, motivo pelo qual não há falar em aplicação das Súmula n°s 283 e 284/STF.

Defende a impossibilidade de devolução de valores aos adquirentes, pois o valor arrecadado na arrematação é inferior ao do imóvel e sustenta que não há falar em devolução das arras assecuratórias nem das despesas com o seguro prestamista.

Afirma que foi demonstrado o dissídio jurisprudencial acerca das arras e do termo inicial da correção monetária, sendo inaplicável, portanto, a Súmula n° 83/STJ.

Argumenta que não foi especificado em quais matérias o recurso esbarra na Súmula n° 7/STJ, configurando-se decisão genérica. De todo modo, sustenta que não pretende o reexame das provas dos autos.

Por fim, requer a reforma da decisão atacada.

Devidamente intimada, a parte contrária ofereceu impugnação (fls. 900/904, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

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

A irresignação não merece prosperar.

Na origem, trata-se de ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel proposta por MARILIN DOS SANTOS GONÇALVES contra a ora agravante, SPE SÍLVIA POZZANA - EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

No apelo nobre (fls. 694/725, e-STJ), além do dissídio jurisprudencial, a recorrente aponta negativa de vigência dos arts. 63, §§ 1º, 4º e 8º, da Lei n° 4.591/1964; 418 do Código Civil; 2º da Lei n° 4.864/1965; 1º, § 2º, da Lei n° 6.899/1981, e 58, § 2º, do CPC/2015.

Sustenta, em síntese, que:

(i) na ocorrência de leilão e arrematação por valor inferior ao do imóvel, não há falar em devolução dos valores aos adquirentes;

(ii) há perda do objeto quanto à resilição contratual, visto que os contratos de promessa de compra e venda foram rescindidos, administrativamente, com o leilão extrajudicial dos bens;

(iii) os valores despendidos a título de sinal devem ser excluídos do percentual de devolução e que os gastos com as despesas notariais de leilão devem ser deduzidas da restituição;

(iv) as despesas de seguro prestamista não podem ser restituídas;

(v) o termo inicial da incidência da correção monetária deve ocorrer a partir

do ajuizamento da ação, e

(vi) a recorrida deve ser condenada a pagar os ônus da sucumbência, em respeito ao princípio da causalidade.

Ao dirimir a controvérsia, o tribunal de origem assim consignou:

"(...)

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

4. Com efeito, a arrematação de bens em leilão extrajudicial não importa em perda do direito de o consumidor (promitente adquirente) tentar reaver parte do valor pago, sendo certo, portanto, que **a retenção da integralidade do valor, até então pago pela autora, configuraria enriquecimento sem causa.**

(...)

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 avençadas possa resolver o negócio jurídico e obter a restituição de parte significativa dos valores já desembolsados.

(...)

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 vê incluído na base de cálculo daquele a ser restituído, sob pena de enriquecimento sem causa.

(...)

Da mesma forma, por ser o seguro prestamista uma exigência legal, também é considerado como parte do valor a ser pago pelo imóvel, razão pela qual não merece ser restituído na forma posta pela ré, visto estar embutido na retenção do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago" (fls. 661/662, e-STJ - grifou-se).

Tais fundamentos, entretanto, não foram objeto de impugnação pela 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."*

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. EXECUÇÃO PROVISÓRIA DE SENTENÇA. TERCEIRO DE BOA-FÉ. ART. 42, § 3º, DO CPC/73. VENDA DO IMÓVEL. LITÍGIO PRECEDENTE. INTERDITO PROIBITÓRIO. AUTOR. SUPOSTO TERCEIRO INTERESSADO. FUNDAMENTO INATACADO SUFICIENTE PARA MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO. SÚMULA Nº 283/STF. HISTÓRICO DOS FATOS. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA. Nº 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.

(...).

3. Agravo interno não provido" (AgInt nos EDcl no REsp 1.520.059/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 15/9/2017 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. MIGRAÇÃO DO PLANO DE SAÚDE. INFORMAÇÃO INSUFICIENTE ACERCA DA AMPLITUDE DO NOVO PLANO. SÚMULA 7/STJ. 3. DANO MORAL RECONHECIDO. NÃO IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NAS RAZÕES DO APELO NOBRE. APLICAÇÃO DA SÚMULA 283/STF, POR ANALOGIA. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Verifica-se que o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo se falar em negativa de prestação jurisdicional.

(...).

3. **Considerando que nem todos os fundamentos do acórdão recorrido foram objeto de impugnação específica nas razões do recurso especial, é imperiosa a incidência, à hipótese, do óbice da Súmula n. 283 do Supremo Tribunal Federal.**

4. **Agravo interno desprovido**" (AgInt no AREsp 1.091.133/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 15/9/2017 - grifou-se).

De mais a mais, encontrando-se as razões recursais dissociadas dos fundamentos do julgado atacado, aplica-se, por analogia, o óbice previsto na Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DO QUE RESTOU DECIDIDO NA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULAS 283 E 284/STF. AGRAVO IMPROVIDO.

1.- Estando as razões do Agravo Interno dissociadas do que restou decidido na Decisão agravada, é inadmissível o recurso por deficiência na sua fundamentação. Incidência, por analogia, das Súmulas 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal.

2.- **Agravo Regimental improvido**" (AgRg no AREsp 279.074/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJe 25/4/2013).

No que diz respeito à devolução de valores em virtude do leilão extrajudicial e à condenação aos ônus sucumbenciais, o voto condutor do acórdão conta com a seguinte fundamentação:

"(...)

Ademais, **destaca-se que a realização de leilão extrajudicial dos imóveis objeto da ação foi opção da própria ré, pois a autora envidou esforços junto a ela no sentido de evitar eventual inadimplência (índice 65), antes da emissão, pela ré, de notificação extrajudicial (índice 254), e antes de os imóveis terem sido arrematados (índices 73/83), sendo descabido, portanto, querer transferir o ônus de sua escolha às autoras, conforme, inclusive, entendimento jurisprudencial apontado no item 4 acima.**

11. Com efeito, levando-se em consideração que a própria ré arrematou os imóveis em questão (índices 252/253), **não se vislumbra o alegado prejuízo em razão de o valor obtido com o leilão extrajudicial ter sido inferior à dívida da autora, sobretudo porque os imóveis poderão ser revendidos por preço ainda superior ao inicialmente pactuado.**

(...)

De outro viés, diante da prática abusiva da ré, inaplicável ao

*caso a teoria da causalidade, razão pela qual **afigura-se correta sua condenação a arcar com os ônus sucumbenciais***" (fls. 669/672 e-STJ - grifou-se).

Consoante se pode verificar, as conclusões do tribunal de origem acerca do mérito da demanda decorreram inquestionavelmente da análise do conjunto fático-probatório carreado aos autos.

Nesse contexto, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe o enunciado da Súmula nº 7/STJ.

Registra-se, ademais, que, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Sobre o tema:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRESCRIÇÃO CONSUMADA. DESCONSTITUIÇÃO DO ENTENDIMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. ANÁLISE FEITA COM BASE NO SUPORTE FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Rever as conclusões das instâncias ordinárias quanto à ocorrência de prescrição da ação declaratória de inexistência de débito cumulada com repetição de indébito e indenização por danos morais exige, necessariamente, a incursão no material fático-probatório dos autos, notadamente porque as alegações da recorrente são no sentido de considerar outro termo inicial para a contagem do prazo prescricional, o que atrai a aplicação da Súmula 7/STJ.

*2. **No que toca ao conhecimento do apelo especial por divergência jurisprudencial, também não colhe êxito. Isso porque julgado fundado em fatos e provas (incidência da Súmula 7/STJ) não enseja a possibilidade de demonstração da similitude fática, conforme tranqüilo entendimento desta Corte Superior.***

3. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp 1.114.253/MS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 6/11/2017 – grifou-se).

No que diz respeito ao termo inicial da correção monetária e à pretensão de reter as arras assecuratórias, verifica-se que o aresto atacado está em consonância com o entendimento desta Corte.

Confirmam-se:

"PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DIREITO DE RETENÇÃO. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. DECISÃO RECONSIDERADA. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A decisão agravada merece ser reconsiderada, pois presente a dialeticidade recursal apta ao conhecimento do agravo em recurso especial.

2. É indevido conjecturar-se acerca da deficiência de fundamentação ou da existência de omissão, de obscuridade ou de contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

3. A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP (Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI), consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, mesmo anteriormente à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção pelo fornecedor, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Rel. Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser esse percentual adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato.

4. Relativamente ao termo inicial da correção monetária, o Tribunal a quo, ao aplicar o entendimento de que o termo inicial corresponde à data do efetivo desembolso, decidiu em sintonia com a jurisprudência do STJ.

5. Agravo interno provido. Decisão reconsiderada. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial" (AgInt no AREsp nº 1.860.381/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/9/2021, DJe de 3/11/2021 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 63, §§ 1º e 4º, DA LEI 4.591/1964. TESE NÃO PREQUESTIONADA. SÚMULA 211/STJ. **ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RESTITUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DO EFETIVO DESEMBOLSO.** SÚMULA 83/STJ. TAXA DE RATEIO. USUFRUTO DOS SERVIÇOS NÃO CONSTATADO. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. MULTA. INAPLICABILIDADE. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INEXISTÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Segundo orientação jurisprudencial vigente no Superior Tribunal de Justiça, não há falar em omissão, contradição, obscuridade ou erro material, nem em deficiência na fundamentação quando a decisão recorrida está adequadamente motivada com base na aplicação do direito considerado cabível ao caso concreto.

2. A análise de tese no âmbito do recurso especial exige a prévia discussão perante o Tribunal de origem, sob pena de incidirem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, bem como a Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Esta Corte Superior possui jurisprudência assentada no sentido de que a matéria só pode ser implicitamente incluída no acórdão recorrido quando, ao menos, a tese for objeto de embargos de declaração na origem e, no Superior Tribunal de Justiça, for verificada violação ao art. 1.022 do CPC/2015.

4. No caso, embora tenham sido opostos embargos de declaração e a agravante tenha alegado, nas razões do recurso especial, violação ao art. 1.022 do CPC/2015, não ficou constatado vício apto a possibilitar a inclusão da tese no aresto objurgado.

5. A jurisprudência deste Tribunal Superior entende que, mesmo havendo rescisão imotivada do contrato de promessa de compra e venda, não é possível impor ao adquirente a devolução dos valores pagos a título de sinal.

6. A orientação jurisprudencial do STJ manifesta-se no sentido de que a correção monetária das quantias decorrentes da rescisão do contrato de promessa de compra e venda tem como dies a quo a data do efetivo desembolso.

7. Considerando que os fundamentos do acórdão impugnado a respeito da responsabilidade dos recorridos pelo pagamento da taxa de rateio não foram objeto de impugnação específica nas razões do recurso especial, é imperiosa a incidência, à hipótese, do óbice da Súmula n. 283 do Supremo Tribunal Federal.

8. Não incide a multa descrita no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 quando não comprovada a manifesta inadmissibilidade ou improcedência do pedido.

9. A interposição de agravo interno não implica 'litigância de má-fé nem ato atentatório à dignidade da justiça, ainda que com argumentos reiteradamente refutados pelo Tribunal de origem ou sem alegação de fundamento novo' (AgRg nos EDcl no REsp n. 1.333.425/SP, Relatora a Ministra Nancy Andrighi, DJe 4/12/2012).

10. Agravo interno desprovido" (AgInt nos EDcl no AREsp nº 1.758.555/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 9/8/2021, DJe de 13/8/2021 - grifou-se).

"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 nº 1.884.664/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 25/4/2022, DJe de 5/5/2022 - grifou-se).

Assim, tem incidência o enunciado da Súmula nº 83/STJ.

As razões do presente recurso não são suficientes para reformar a decisão atacada, que merece ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 2.009.613 / RJ

Número Registro: 2021/0340395-5

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

0027462-23.2016.8.19.0209 00274622320168190209 202124509724 27462-23.2016.8.19.0209
274622320168190209

Sessão Virtual de 03/11/2022 a 09/11/2022

Relator do AgInt no 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 : EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258

CAROLINE CARREGAL DOS SANTOS - RJ206947

PAULA LUÍSA DA COSTA VITA - RJ206221

ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

AGRAVADO : MARILIN DOS SANTOS GONCALVES

ADVOGADO : DANIEL TORRES GERALDI - RJ174240

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : CAROLINE CARREGAL DOS SANTOS - RJ206947

PAULA LUÍSA DA COSTA VITA - RJ206221

ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258

AGRAVADO : MARILIN DOS SANTOS GONCALVES

ADVOGADO : DANIEL TORRES GERALDI - RJ174240

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 03/11/2022 a 09/11/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, 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, 10 de novembro de 2022