



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2051509 - RJ
(2022/0005992-7)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS S.A
OUTRO NOME : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.
ADVOGADOS : WILSON SALES BELCHIOR - CE017314
WILSON SALES BELCHIOR - RJ187262
AGRAVADO : YAGO ROSSI DA COSTA
ADVOGADO : CARLOS EDUARDO DE FRANÇA PICANÇO - RJ114331

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. INICIATIVA DOS COMPRADORES. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga

2. A Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, concluindo pela impossibilidade da realização do leilão extrajudicial, haja vista a ciência do recorrente da pretensão de rescisão contratual por parte do promissário comprador. Assim, para se chegar à conclusão diversa seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo

enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

3. AGRAVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

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 14/03/2023 a 20/03/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, 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, 20 de março de 2023.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2051509 - RJ
(2022/0005992-7)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS S.A
OUTRO NOME : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.
ADVOGADOS : WILSON SALES BELCHIOR - CE017314
WILSON SALES BELCHIOR - RJ187262
AGRAVADO : YAGO ROSSI DA COSTA
ADVOGADO : CARLOS EDUARDO DE FRANÇA PICANÇO - RJ114331

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. INICIATIVA DOS COMPRADORES. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO. SÚMULA 7 DO STJ.

- 1. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga*
- 2. A Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, concluindo pela impossibilidade da realização do leilão extrajudicial, haja vista a ciência do recorrente da pretensão de rescisão contratual por parte do promissário comprador. Assim, para se chegar à conclusão diversa seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo*

enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

3. AGRAVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A, contra decisão assim ementada (e-STJ, fl. 726):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. INICIATIVA DOS COMPRADORES. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO. SÚMULA 7 DO STJ. 1. A Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, concluindo pela impossibilidade da realização do leilão extrajudicial, haja vista a ciência do recorrente da pretensão de rescisão contratual por parte do promissário comprador. Assim, para se chegar à conclusão diversa seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado n. 7 da Súmula do STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA, DESDE LOGO, NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Nas razões do presente recurso, a parte agravante sustenta, em síntese, que "*se pugna pela reforma do acórdão no que tange ao percentual de retenção para alcançar seu nível máximo, ou seja, 25% dos valores pagos, visto que tanto o contrato como a jurisprudência esposada serão aplicados corretamente, não havendo falar em desequilíbrio contratual ou onerosidade excessiva*" (e-STJ fl. 737).

Aduz, ainda, que "*verifica-se da argumentação ao longo da peça recursal que tão somente são suscitados os entendimentos da doutrina civilista, bem como os jurisprudenciais desta Corte, de sorte que não é necessário adentrar aos meandros fáticos para se concluir pela aplicação de tema pacificado por esta Corte*" - fl.

742.

Impugnação às fls. 799/805.

É o breve relatório.

VOTO

Eminentes Colegas, o agravo interno não merece provimento.

Em que pese o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Após a reanálise dos autos, extrai-se que *"no caso em apreço, a retenção de 10% dos valores pagos está de acordo com os parâmetros estipulados na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, bem como deste Tribunal"* - fl. 530.

Assim, o entendimento esposado pelo Tribunal de origem se coaduna com a jurisprudência desta Corte, a qual entende que nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga, portanto, não há que se falar em alteração do julgado nesse ponto.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. LOTE SEM EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. FUNDAMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM JUSTA CAUSA. ART. 884 DO CC/02. CONFIGURAÇÃO. REQUISITOS CUMULATIVOS. EMPOBRECIMENTO PRÓPRIO E ENRIQUECIMENTO ALHEIO. HIPÓTESE CONCRETA. IPTU. TAXA CONDOMINIAL. ÔNUS DA

SUCUMBÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. AUSENTE. SÚMULA 284/STF.

1. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel cumulada com restituição de valores pagos.

2. Ação ajuizada em 31/10/2016. Recurso especial concluso ao gabinete em 04/05/2021. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal é definir, dada a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, i) se a recorrente possui direito à retenção do valor pago a título de sinal pelo comprador do imóvel; ii) se o adquirente pode ser condenado ao pagamento de taxa de ocupação, ainda que não haja qualquer edificação sobre o terreno; iii) quem deve ser responsabilizado pelo pagamento de valores relativos ao IPTU e taxas condominiais do imóvel; iv) quem deve suportar os ônus da sucumbência na espécie; e v) se o percentual de retenção devido à recorrente pode ser majorado de 10% (dez por cento) para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores até então adimplidos pelo recorrido.

4. [...]

15. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 1.936.470/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/10/2021, DJe de 3/11/2021.)

No mais, acerca da forma de devolução dos valores pagos em razão da rescisão do contrato de compra e venda de imóvel por iniciativa do promissário comprador, dispôs o acórdão:

A sentença determinou a rescisão do contrato, com a devolução de 90% dos valores pagos pelo Consumidor.

Insta registrar que o Suplicante requereu a dissolução contratual em 11/04/2017 (segundo comprova o documento constante no index106), ou seja, antes da propositura da ação e da realização do leilão extrajudicial, ocorrido em 13/12/2017 (index 233).

Note-se, ainda, que a realização de leilão extrajudicial do imóvel não retira do consumidor o direito de pleitear a restituição de parte do valor pago, porquanto a retenção do importe pelo promitente-vendedor configuraria enriquecimento ilícito, vedado pelo ordenamento jurídico.

Ademais, afigura-se incabível a retenção das despesas com o leilão extrajudicial, as quais foram assumidas por iniciativa da Demandada, posto que poderia ter se socorrido de outros meios para recebimento do valor

devido.

[...]

[...] está a se impor a rescisão do contrato, em virtude da desistência do Requerente, com devolução parcial dos valores.

Insta, ainda, salientar que, consoante decidido pelo Superior Tribunal de Justiça, há possibilidade do desfazimento do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor, quando não possuir mais condições financeiras de arcar com o pagamento das prestações pactuadas com a promitente-vendedora (construtora ou incorporadora).

Verifica-se, portanto, que a Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, concluindo pela impossibilidade da realização do leilão extrajudicial, haja vista a ciência do recorrente da pretensão de rescisão contratual por parte do promissário comprador. Assim, para se chegar à conclusão diversa seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

Nesse passo, advirta-se que a oposição de incidentes processuais infundados dará ensejo à aplicação de multa por conduta processual indevida.

Ante o exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.051.509 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0005992-7

Número de Origem:

0019952-22.2017.8.19.0209 0019952222017819 00199522220178190209 19952-22.2017.8.19.0209
19952222017819 199522220178190209 202124505564

Sessão Virtual de 14/03/2023 a 20/03/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

OUTRO :
NOME : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.

ADVOGADOS : WILSON SALES BELCHIOR - CE017314
WILSON SALES BELCHIOR - RJ187262

AGRAVADO : YAGO ROSSI DA COSTA

ADVOGADO : CARLOS EDUARDO DE FRANÇA PICANÇO - RJ114331

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

OUTRO :
NOME : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.

ADVOGADOS : WILSON SALES BELCHIOR - CE017314
WILSON SALES BELCHIOR - RJ187262

AGRAVADO : YAGO ROSSI DA COSTA

ADVOGADO : CARLOS EDUARDO DE FRANÇA PICANÇO - RJ114331

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/03/2023 a 20/03/2023, 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, 21 de março de 2023