



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2096017 - RJ (2022/0089595-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPACOES S.A
ADVOGADOS : FERNANDO PEREIRA ZACHARIAS - RJ083153
MARCIO RICARDO CRETTON MONTEIRO NETO - RJ177062
AGRAVADO : CAMILA FERREIRA PEREIRA - ESPÓLIO
REPR. POR : ERCILIA MARIA FERREIRA PEREIRA - INVENTARIANTE
ADVOGADO : MARCELO LUIZ PERISSÉ - RJ093030

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. ÓBITO DA ADQUIRENTE. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RENTENÇÃO. ARRAS. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Reverter a conclusão do colegiado originário, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra impossível devido à natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

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.

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 06/09/2022 a 12/09/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 12 de setembro de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2096017 - RJ (2022/0089595-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A
ADVOGADOS : FERNANDO PEREIRA ZACHARIAS - RJ083153
MARCIO RICARDO CRETTON MONTEIRO NETO - RJ177062
AGRAVADO : CAMILA FERREIRA PEREIRA - ESPÓLIO
REPR. POR : ERCILIA MARIA FERREIRA PEREIRA - INVENTARIANTE
ADVOGADO : MARCELO LUIZ PERISSÉ - RJ093030

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. ÓBITO DA ADQUIRENTE. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RENTENÇÃO. ARRAS. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Reverter a conclusão do colegiado originário, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra impossível devido à natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

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.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A. contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 483):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. ÓBITO DA ADQUIRENTE. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RENTENÇÃO. ARRAS. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões (e-STJ, fls. 488-498), a agravante sustenta a não incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ, por recair a controvérsia sobre o direito da agravante relativo

ao montante de percentual a ser retido pelo desfazimento do negócio por parte do promitente comprador, sendo a matéria exclusivamente de direito, e a prevalência da jurisprudência consolidada nesta Corte.

Afirma que "o percentual de apenas 20% de retenção das prestações pagas pela agravada, concedido pela Corte local, fere a Lei n.º 13.786/2018 (que se aplica aos contratos anteriores à sua vigência) e discrepa da jurisprudência do Eg. STJ (Súmula nº 83)". Aduz, ainda, a violação de julgamento sob o rito de recursos repetitivos que fixou como patamar razoável de retenção o equivalente a 25% dos valores das prestações do contrato de compra e venda imobiliária. Repisa os argumentos do recurso especial.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ, fl. 502).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento.

Conforme consignado na decisão agravada, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, ao analisar a apelação, consignou o seguinte (e-STJ, fls. 331-334):

A hipótese dos autos versa sobre pretensão de desfazimento da relação contratual em razão do óbito da promitente compradora de unidade imobiliária. Na inicial, o espólio-autor narrou que o prazo inicialmente pactuado com a incorporadora "CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SA" para entrega da unidade era o último dia de fevereiro/2017, com tolerância de 180 dias.

Entretanto, em setembro/2017, a adquirente repactuou o prazo de entrega da unidade com a ré, que seria sucessora da incorporadora contratada, que paralisara as obras em razão de crise financeira.

Ocorre que a adquirente foi acometida de grave doença, vindo a óbito de forma prematura em janeiro/2019, aos 28 anos, e seu espólio não tinha recursos para suportar o pagamento das prestações contratadas, razão pela qual a herdeira requereu a resolução do contrato e devolução integral das prestações, mas a ré ofereceu a devolução de apenas 70% desses valores.

Nenhum desses fatos foi impugnado, limitando-se a ré a alegar que efetuou a entrega da unidade dentro do prazo contratado e irretratabilidade da avença.

Ora, como bem ressaltou o espólio, caso o imóvel houvesse sido entregue na data inicialmente pactuada —no mais tardar, agosto/2017 —, por ocasião do óbito da adquirente o imóvel já teria sido quitado —com recursos próprios ou, como sói ocorrer, mediante financiamento do saldo devedor por instituição financeira com seguro habitacional obrigatório.

Além disso, não se pode falar em desistência imotivada do contrato, na medida em que o óbito da adquirente —pessoa cuja renda foi levada em consideração para pactuação da promessa de compra e venda, sendo ela a

única responsável pelo pagamento —tornou impossível o cumprimento do contrato, o que autorizaria sua resolução e devolução das prestações.

À míngua, entretanto, de recurso para afastar a retenção parcial de valores, deve ser mantido o percentual de 20% fixado pelo sentenciante.

Passo, pois, à análise dos pedidos subsidiários.

No que respeita às arras, é preciso reconhecer a sua natureza confirmatória no caso dos autos, uma vez que o contrato, como tanto insiste a incorporadora, não previu direito de arrendimento.

Ora, a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça vai no sentido de que, 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.

Noutras palavras, a incidência dos arts. 418 e 420 do Código Civil somente teria lugar na hipótese de o negócio ser desfeito quando pagas, somente e tão-somente, as arras confirmatórias ou penitenciais, respectivamente.

(...)

Não prospera, também, a pretensão da incorporadora de aplicação da novel normativa introduzida pela Lei 13.786/18, que introduziu a possibilidade de parcelamento dos valores pagos — em condições, portanto, mais desfavoráveis aos adquirentes de unidades imobiliárias¹—,que não pode regular hipóteses de contratos firmados antes de sua entrada em vigor, em razão da vedação constitucional (art. 5º, XXXVI) à retroatividade — ainda que mínima —das leis; especialmente no caso dos autos, e que há expressa previsão contratual de “devolução imediata [...] dentro de 30 dias”(cláusula 8.4.1).

Avançando para a análise do recurso autoral, melhor razão não lhe assiste. Ora, como bem salientou o sentenciante, a repactuação do prazo de entrega do imóvel foi aceita de forma expressa pela falecida, que firmou aditamento contratual em condições financeiras mais favoráveis a si(e-fls. 190-194), não havendo falar em lesão imaterial. (Sem grifo no original).

Ratifica-se que reverter a conclusão do colegiado originário, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado devido à natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

A propósito:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUJEITA ÀS NORMAS DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL MOTIVADO POR INTERESSE DOS ADQUIRENTES. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO (20% DOS VALORES PAGOS) PREVISTOS CONTRATUALMENTE. REFORMA. SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DE CADA PAGAMENTO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES

GASTOS COM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO NÃO FORMULADO NA INICIAL. REFORMA. SÚMULA Nº 7 DO STJ.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, a jurisprudência desta Corte admite a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga.

3. Tendo o contrato objeto do litígio expressa previsão de retenção de 20% dos valores pagos, inviável reformar o acórdão que aplicou referido índice, de forma inversa, sob pena de ofensa das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Tem aplicação, na espécie, a Súmula nº 83 do STJ.

5. A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica no sentido de que 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.

6. A Corte estadual reputou inviável a retenção das despesas havidas com a realização do leilão extrajudicial, porque referida pretensão não fora deduzida em qualquer peça processual da fase de conhecimento, de modo que a formulação de tal pedido somente quando inaugurada a fase recursal revela-se inovação recursal, o que impede seu conhecimento, sob pena de acarretar violação dos princípios do contraditório e da ampla defesa. Reforma do entendimento que atrai a incidência da Súmula nº 7 do STJ.

7. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.940.984/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 6/6/2022, DJe de 8/6/2022).

Por fim, ressalte-se mais uma vez que, quanto ao dissídio jurisprudencial, tendo o Tribunal local concluído com base na apreciação de fatos e provas da causa, impossível se torna o confronto entre o paradigma e o acórdão recorrido, dado que a comprovação do alegado dissenso reclama consideração sobre a situação fático-probatória de cada julgamento, medida defesa nesta via excepcional, por força da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista

no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.096.017 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0089595-0

Número de Origem:

00174479020198190208 174479020198190208 202224500985

Sessão Virtual de 06/09/2022 a 12/09/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A

ADVOGADOS : FERNANDO PEREIRA ZACHARIAS - RJ083153

MARCIO RICARDO CRETTON MONTEIRO NETO - RJ177062

AGRAVADO : CAMILA FERREIRA PEREIRA - ESPÓLIO

REPR. POR : ERCILIA MARIA FERREIRA PEREIRA - INVENTARIANTE

ADVOGADO : MARCELO LUIZ PERISSÉ - RJ093030

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A

ADVOGADOS : FERNANDO PEREIRA ZACHARIAS - RJ083153

MARCIO RICARDO CRETTON MONTEIRO NETO - RJ177062

AGRAVADO : CAMILA FERREIRA PEREIRA - ESPÓLIO

REPR. POR : ERCILIA MARIA FERREIRA PEREIRA - INVENTARIANTE

ADVOGADO : MARCELO LUIZ PERISSÉ - RJ093030

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/09/2022 a 12/09/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de setembro de 2022