**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1996203 - SP (2022/0102415-8)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE** |
| AGRAVANTE | : | RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA 363 - SPE LTDA |
| ADVOGADO | : | JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165 |
| AGRAVADO | : | JULIO FERNANDO VITAL PEREIRA |
| ADVOGADOS | : | ARIÁDNE EUGÊNIO DIAS - SP355832 |
| | | LILIANE COSTA DE CAMARGO - SP369515 |

## EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. **1.** RETENÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO VIOLADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284 DO STF. RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. **2.** ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. NÃO CABIMENTO. SÚMULA N. 83/STJ. **3.** TAXA DE FRUIÇÃO. TERRENO NÃO EDIFICADO. INVIABILIDADE DE COBRANÇA. PRECEDENTES. **4.** AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

**1.** No tocante à tese sobre a retenção da comissão de corretagem, além de não ter sido indicado qualquer dispositivo legal violado – o que, por si só, já ensejaria a incidência da Súmula n. 284/STF, por deficiência na fundamentação – verifica-se que o acórdão recorrido concluiu pela prescrição de tal valor, de forma que não estaria incluído no montante a ser de devolvido ao comprador. Desse modo, verifica-se ausência de interesse recursal no ponto.

**2.** "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 11/12/2020). No caso, o entendimento do Tribunal estadual está em harmonia com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que não cabe a retenção das arras confirmatórias quando do inadimplemento do comprador, não havendo que se falar em reforma neste aspecto. Incidente o óbice da Súmula 83/STJ.

**3.** “A Terceira Turma desta Corte firmou entendimento no sentido de que, na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição.” (AgInt no REsp 1941068/SP, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/09/2021, DJe 29/09/2021).

**4.** 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 09/08/2022 a 15/08/2022, por unanimidade, negar provimento ao

**Documento eletrônico VDA33438504 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 16/08/2022 17:46:14**
**Código de Controle do Documento: d937a1ac-a365-40c5-8a72-f9e563fc9d50**

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, 15 de agosto de 2022.

**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Relator

**Documento eletrônico VDA33438504 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 16/08/2022 17:46:14**
**Código de Controle do Documento: d937a1ac-a365-40c5-8a72-f9e563fc9d50**

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1996203 - SP (2022/0102415-8)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE** |
| AGRAVANTE | : | RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA 363 - SPE LTDA |
| ADVOGADO | : | JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165 |
| AGRAVADO | : | JULIO FERNANDO VITAL PEREIRA |
| ADVOGADOS | : | ARIÁDNE EUGÊNIO DIAS - SP355832 |
| | | LILIANE COSTA DE CAMARGO - SP369515 |

## EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. **1.** RETENÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO VIOLADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284 DO STF. RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. **2.** ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. NÃO CABIMENTO. SÚMULA N. 83/STJ. **3.** TAXA DE FRUIÇÃO. TERRENO NÃO EDIFICADO. INVIABILIDADE DE COBRANÇA. PRECEDENTES. **4.** AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

**1.** No tocante à tese sobre a retenção da comissão de corretagem, além de não ter sido indicado qualquer dispositivo legal violado – o que, por si só, já ensejaria a incidência da Súmula n. 284/STF, por deficiência na fundamentação – verifica-se que o acórdão recorrido concluiu pela prescrição de tal valor, de forma que não estaria incluído no montante a ser de devolvido ao comprador. Desse modo, verifica-se ausência de interesse recursal no ponto.

**2.** "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 11/12/2020). No caso, o entendimento do Tribunal estadual está em harmonia com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que não cabe a retenção das arras confirmatórias quando do inadimplemento do comprador, não havendo que se falar em reforma neste aspecto. Incidente o óbice da Súmula 83/STJ.

**3.** “A Terceira Turma desta Corte firmou entendimento no sentido de que, na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição.” (AgInt no REsp 1941068/SP, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/09/2021, DJe 29/09/2021).

**4.** Agravo interno desprovido.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Rodobens Incorporadora Imobiliária 363-SPE Ltda. contra decisão monocrática desta relatoria, proferida nos

Documento eletrônico VDA33228017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 02/08/2022 16:55:12
Código de Controle do Documento: 587c8751-a259-456c-b22e-62aa36a45a6a

seguintes termos (e-STJ, fls. 373-378):

> RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. **1.** RETENÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA DE DISPOSITIVO VIOLADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284 DO STF. RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. **2.** ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. NÃO CABIMENTO. SÚMULA N. 83/STJ. **3.** TAXA DE FRUIÇÃO. TERRENO NÃO EDIFICADO. INVIABILIDADE. PRECEDENTES. **4.** RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO.

Nas razões recursais, a agravante alega inaplicabilidade das Súmulas 284/STF e 83/STJ. Sustenta que a tese sobre a comissão de corretagem foi devidamente impugnada, não havendo que se falar em óbice processual. Além disso, caberia a incidência de taxa de fruição no caso em apreço, conforme entendimento desta Corte.

Sendo assim, requer a reconsideração da decisão agravada.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 393).

É o relatório.

**VOTO**

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão impugnada.

O Tribunal de origem, ao dirimir as questões postas nos autos, assim fundamentou (e-STJ, fls. 284-296 – sem grifo no original):

> Cuida-se de ação relativa a rescisão de contrato de compromisso de compra e venda, julgada parcialmente procedente.
> Consigne-se que a Lei13.786/2018, de 27/12/2018, conhecida como Lei do Distrato Imobiliário, não encontra aplicação na espécie, tendo em vista que o contrato foi assinado pelas partes em 2015 (fls. 33/37 e seguintes), anteriormente, portanto, à vigência daquela lei.
> É o que se depreende do conteúdo da ementa do REsp Nº 1.635.428-SC, submetido ao rito dos recursos repetitivos, de relatoria do Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO:
> (...)
> Assim sendo, e não se discutindo o direito do autor de pleitear a rescisão, não há nada a alterar quanto ao decidido em primeiro grau a respeito da restituição de 75% (setenta e cinco por cento) dos valores pagos pelo autor.
> Em casos de desistência dos compradores, como nos autos, a jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça fixou entendimento pela retenção de 25% sobre os valores pagos pelos adquirentes:

**Documento eletrônico VDA33228017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 02/08/2022 16:55:12**
**Código de Controle do Documento: 587c8751-a259-456c-b22e-62aa36a45a6a**

(...)

**Neste cômputo, o percentual deve incidir sobre todos os valores vertidos pelo autor, exceto a comissão de corretagem porquanto atingida pela prescrição.**

Ao julgar o Recurso Especial Repetitivo nº 1.551.956/São Paulo, o Colendo Superior Tribunal de Justiça assim deliberou: "Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º,IV, CC)."

A prescrição começa a correr no momento da assinatura do contrato, consoante entendimento já pacificado na jurisprudência e no Superior Tribunal de Justiça.

Portanto, impõe-se o reconhecimento da prescrição do direito ao ressarcimento do valor pago a título de comissão de corretagem, pois no momento da propositura da demanda já se encontrava superado o prazo trienal previsto no artigo 206, § 3º, do Código Civil.

**Neste cômputo também, em que o percentual deve incidir sobre todos os valores vertidos pelo autor, devem estar incluídas as arras ou sinal, que não comportam retenção em separado, como pretende a imobiliária.**

A propósito do tema, a jurisprudência da Corte Superior de Justiça:

(...)

Em relação à taxa de fruição, com razão o promitente comprador. Isso porque não se tem notícia de fruição do imóvel (lote) pelo adquirente, já que se trata de lote de terreno vago, em construção.

Com efeito, a posse precária prevista no compromisso de compra e venda não justifica a indenização pretendida, não tendo sido provado que houve de fato fruição por parte do autor.

De início, insiste a agravante na tese sobre a retenção da comissão de corretagem. Neste ponto, além de não ter sido indicado qualquer dispositivo legal violado – o que, por si só, já ensejaria a incidência da Súmula n. 284/STF, por deficiência na fundamentação – verifica-se que o acórdão recorrido concluiu pela prescrição de tal valor, de forma que não estaria incluído no montante a ser de devolvido ao comprador. Desse modo, verifica-se ausência de interesse recursal no ponto.

Quanto à tese sobre o direito de retenção das arras, consta da sentença de 1ª instância, confirmada pela Corte estadual, que "não se trata de mero sinal ou arras, mas sim de início de pagamento (entrada), conforme se verifica à fl. 33/34." (e-STJ, fl. 204).

Sobre o tema, de acordo com a jurisprudência desta Corte, "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

**Documento eletrônico VDA33228017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 02/08/2022 16:55:12**
**Código de Controle do Documento: 587c8751-a259-456c-b22e-62aa36a45a6a**

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 11/12/2020 – sem grifo no original).

No caso, o entendimento do Tribunal estadual está em harmonia com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que não cabe a retenção das arras confirmatórias quando do inadimplemento do comprador, não havendo que se falar em reforma neste aspecto. Incidente o óbice da Súmula 83/STJ.

Por fim, em relação à taxa de fruição, a agravante fundamenta seu direito na Lei n. 13.786/2018, ainda argumentando sobre a possibilidade de incidência da referida taxa no caso de lote não edificado. Contudo, consoante o acórdão recorrido, o contrato em apreço é anterior à Lei n. 13.786/2018, afastando a regência desta norma ao caso concreto.

Ainda assim, verifica-se que o acórdão está em consonância com o STJ, já que “a Terceira Turma desta Corte firmou entendimento no sentido de que, na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição.” (AgInt no REsp 1941068/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2021, DJe 29/09/2021).

Nesse mesmo sentido:

> AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA PELO PROMITENTE-COMPRADOR. ARRAS CONFIRMATÓRIAS SEGUNDO O ACÓRDÃO. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. NECESSIDADE DE REVISÃO DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. ANÁLISE DE DISPOSITIVO CONTRATUAL. ENUNCIADOS 5 E 7/STJ. TAXA DE OCUPAÇÃO. INVIABILIDADE. TERRENO NÃO EDIFICADO. SÚMULA 83/STJ. DATA DA RESCISÃO. SÚMULA 284/STF. PRINCIPIO DA CAUSALIDADE. SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM EM DESACORDO COM JURISPRUDÊNCIA DA SEGUNDA SEÇÃO FIXANDO EM 25% PERCENTUAL DE RETENÇÃO PELO DESFAZIMENTO. ESTIPULAÇÃO ANTERIOR A LEI 13.786/2018. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO.
> 1. Assentado pelo acórdão recorrido que as arras são confirmatórias, e ausente qualquer menção a direito de arrependimento, fica obstado a esta Corte concluir, no âmbito do recurso especial, pelo caráter penitencial das arras, por demandar incursão no contexto fático-probatório e análise de disposição contratual. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.
> 2. De acordo com a jurisprudência desta Corte, "o arrependimento do promitente comprador não importa perda das arras, se forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados" (AgInt no

**Documento eletrônico VDA33228017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 02/08/2022 16:55:12**
**Código de Controle do Documento: 587c8751-a259-456c-b22e-62aa36a45a6a**

AREsp 1.273.751/DF, Relator o Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 1º/8/2018).

3. Consoante entendimento desta Corte, "não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem"(AgInt no REsp 1896690/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021).

4. No presente caso "o terreno não está edificado, de modo que não existe possibilidade segura e concreta, diante dos fatores anteriores ao momento da contratação e sem qualquer outra nova interferência causal, de que a recorrente auferiria proveito com a cessão de seu uso e posse a terceiros, se não o tivesse concedido à recorrida, estando, pois, ausente o requisito de seu empobrecimento; tampouco seria possível o enriquecimento da compradora, que não pode residir no terreno não edificado" (REsp 1863007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/03/2021, DJe 26/03/2021).

5. Tratando-se de recurso interposto pela alínea "c", deve o recorrente comprovar, analiticamente, que os acórdãos confrontados deram ao mesmo artigo de lei interpretações divergentes. Descumprido tal requisito, incide, por analogia, a Súmula n. 284/STF. Precedentes.

6. A revisão da conclusão a que chegou o Tribunal de origem (acerca do fato de que foi a parte agravada quem deu causa para o ajuizamento da demanda) exigiria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

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

8. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP, consolidou a orientação de que, nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, não havendo nenhuma particularidade que justifique a redução, deve-se estabelecer a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

9. Agravo interno parcialmente provido para dar parcial provimento ao recurso especial e fixar em 25% (vinte e cinco por cento) a retenção sobre os valores pagos pelo recorrido.

(AgInt no REsp 1930685/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/10/2021, DJe 19/10/2021)

Desse modo, tendo em vista que as alegações feitas no presente agravo interno não são capazes de alterar o convencimento manifestado no aresto impugnado, permanece íntegra a decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas 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

**Documento eletrônico VDA33228017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 02/08/2022 16:55:12**
**Código de Controle do Documento: 587c8751-a259-456c-b22e-62aa36a45a6a**

no art. 1.026, § 2°, do CPC/2015.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA33228017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 02/08/2022 16:55:12**
**Código de Controle do Documento: 587c8751-a259-456c-b22e-62aa36a45a6a**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.996.203 / SP**

Número Registro: 2022/0102415-8

**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10327064220208260576

Sessão Virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022

**Relator do AgInt**
Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

**Presidente da Sessão**
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

## AUTUAÇÃO

| | | |
|---|---|---|
| RECORRENTE | : | RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA 363 - SPE LTDA |
| ADVOGADO | : | JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165 |
| RECORRIDO | : | JULIO FERNANDO VITAL PEREIRA |
| ADVOGADOS | : | ARIÁDNE EUGÊNIO DIAS - SP355832 |
| | | LILIANE COSTA DE CAMARGO - SP369515 |

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

## AGRAVO INTERNO

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA 363 - SPE LTDA |
| ADVOGADO | : | JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165 |
| AGRAVADO | : | JULIO FERNANDO VITAL PEREIRA |
| ADVOGADOS | : | ARIÁDNE EUGÊNIO DIAS - SP355832 |
| | | LILIANE COSTA DE CAMARGO - SP369515 |

## TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022, 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, 16 de agosto de 2022

**Documento eletrônico VDA33427141 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/08/2022 04:42:17**
**Código de Controle do Documento: 1d866042-8c70-4e75-8b1c-7e6f96915bc9**