SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2121153 - RJ (2022/0131872-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	AGER INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA
AGRAVADO	:	JORGE LUIS BARBOSA DE MOURA
ADVOGADO	:	FÁBIO QUEIROZ NUNES - RJ155313
INTERES.	:	CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.
OUTRO NOME	:	CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
ADVOGADOS	:	FERNANDO PEREIRA ZACHARIAS E OUTRO(S) - RJ083153 MARCIO RICARDO CRETTON MONTEIRO NETO - RJ177062 BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS - SP386783 NATALIA FAZANO NOVAES - SP327197 RAQUEL DOS SANTOS - SP450014

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. PERCENTUAL DE 20% DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA N. 83/STJ. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A revisão das conclusões estaduais – quanto à legitimidade passiva da agravante – demandaria necessariamente a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Percentual de retenção de 20% (vinte por cento), apurado diante das peculiaridades do caso concreto. Súmula n. 83/STJ.

3. Não houve, neste agravo interno, impugnação dos fundamentos da decisão monocrática – atinentes à inexistência de violação ao art. 1.022 do CPC/2015; não ocorrência de negativa de prestação jurisdicional; impossibilidade de retenção das arras confirmatórias; incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356/STF; e deficiência na comprovação da divergência jurisprudencial. Logo, permanecem hígidos os entendimentos adotados.

4. Agravo interno 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 22/11/2022 a 28/11/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura

Documento eletrônico VDA34718368 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 29/11/2022 17:03:57
Código de Controle do Documento: 9d22472d-8056-4137-bb9a-d51f849ac36e

Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

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

Brasília, 28 de novembro de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA34718368 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 29/11/2022 17:03:57
Código de Controle do Documento: 9d22472d-8056-4137-bb9a-d51f849ac36e

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2121153 - RJ (2022/0131872-2)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	AGER INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA
AGRAVADO	:	JORGE LUIS BARBOSA DE MOURA
ADVOGADO	:	FÁBIO QUEIROZ NUNES - RJ155313
INTERES.	:	CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.
OUTRO NOME	:	CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
ADVOGADOS	:	FERNANDO PEREIRA ZACHARIAS E OUTRO(S) - RJ083153 MARCIO RICARDO CRETTON MONTEIRO NETO - RJ177062 BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS - SP386783 NATALIA FAZANO NOVAES - SP327197 RAQUEL DOS SANTOS - SP450014

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. PERCENTUAL DE 20% DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA N. 83/STJ. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A revisão das conclusões estaduais – quanto à legitimidade passiva da agravante – demandaria necessariamente a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Percentual de retenção de 20% (vinte por cento), apurado diante das peculiaridades do caso concreto. Súmula n. 83/STJ.

3. Não houve, neste agravo interno, impugnação dos fundamentos da decisão monocrática – atinentes à inexistência de violação ao art. 1.022 do CPC/2015; não ocorrência de negativa de prestação jurisdicional; impossibilidade de retenção das arras confirmatórias; incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356/STF; e deficiência na comprovação da divergência jurisprudencial. Logo, permanecem hígidos os entendimentos adotados.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Ager Incorporações Imobiliárias Ltda. contra decisão desta relatoria, assim ementada (e-STJ, fl. 1.038):

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1.

Documento eletrônico VDA34500956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 16/11/2022 17:43:39
Código de Controle do Documento: 87c0cd02-5746-4b45-b557-8137aff8f553

> VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. LEGITIMIDADE PASSIVA. REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E A ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 3. RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS ESTIPULADA NO PERCENTUAL DE 20% SOBRE O MONTANTE PAGO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. 4. MANTENÇA DAS ARRAS CONFIRMATÓRIAS QUANDO DO INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. NÃO CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ. 5. MATÉRIAS NÃO ENFRENTADAS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM SOB O ENFOQUE PRETENDIDO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 e 356 DO STF. 6. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. 7. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. MULTA. DESCABIMENTO. PROPÓSITO DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA. SÚMULA 98/STJ. 8. AGRAVO DE AGER INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, DAR-LHE PROVIMENTO.

Em suas razões, a agravante sustenta a inaplicabilidade das Súmulas n. 5 e 7/STJ, sob a alegação de que não há necessidade de revolvimento de matéria fático-probatória nem de reexame de cláusula contratual, e sim de nova qualificação jurídica das provas constantes dos autos.

Assevera a não incidência da Súmula n. 83/STJ, tendo em conta a discordância do julgado ao entendimento firmado no REsp n. 1.723.519/SP, no tocante ao direito de retenção de 25% (vinte e cinco) por cento do valor pago pelos promitentes compradores do imóvel.

Sem impugnação ao recurso (fl. 1.071, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

De fato, conforme asseverado na decisão agravada, o acórdão, ao afastar a ilegitimidade passiva arguida por ambas as demandadas, assim se manifestou (e-STJ, fls. 641-642):

> Inicialmente, deve ser afastada a ilegitimidade passiva arguida por ambas as demandadas, tendo em vista a responsabilidade solidária que permeia a relação de consumo.
> Ademais, verifica-se que a 1ª ré figura como promitente vendedora do imóvel (index 45):
> (...)
> Havendo, também, correspondência da 2ª ré informando a respeito da necessidade de aditamento contratual para dar continuidade ao negócio (index 126).
> (...)

Documento eletrônico VDA34500956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 16/11/2022 17:43:39
Código de Controle do Documento: 87c0cd02-5746-4b45-b557-8137aff8f553

> Dessa forma, resta evidente que as demandas são legitimadas para responderem ao pedido de rescisão contratual formulado pelo autor, valendo-se de ação regressiva, caso assim desejem, em face de quem entenderem ser responsável pelos prejuízos sofridos.

Nesse contexto, ao contrário do afirmado pela agravante, reverter a conclusão do Tribunal de origem para acolher a pretensão recursal demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Em relação ao percentual de retenção, verifica-se que, quando do julgamento do REsp n. 1.723.519/SP, ficou estabelecido que, nos contratos de compra e venda de imóvel anteriores à Lei n. 13.786/2018, havendo rescisão contratual pelo promitente comprador, é garantida, em favor do promitente vendedor, a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, **salvo peculiaridade do caso concreto,** que autorize a fixação em percentual menor.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. RESCISÃO. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO COMPRADOR. DIREITO DE RETENÇÃO. PERCENTUAL. ALTERAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. 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. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que, nos casos de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel por desistência imotivada pelo comprador realizada antes da Lei nº 13.786/2018, deve prevalecer a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos como forma de compensação dos custos administrativos do empreendimento. Havendo peculiaridade que justifique, esse percentual pode ser reduzido.
> 3. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal estadual no que diz respeito à justificativa para reduzir o percentual de retenção exigiria o reexame de provas, procedimento inviável na estreita via do recurso especial (Súmula nº 7/STJ).
> 4. Agravo interno não provido.
> (AgInt no REsp n. 1.956.747/PE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 25/5/2022.)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA 7 DO STJ. LEILÃO DO IMÓVEL. SÚMULA 283 DO STF. RESTITUIÇÃO E ARRAS. SÚMULA 83 DO STJ. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

Documento eletrônico VDA34500956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 16/11/2022 17:43:39
Código de Controle do Documento: 87c0cd02-5746-4b45-b557-8137aff8f553

> 1. O acolhimento da pretensão recursal quanto à ilegitimidade passiva demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é defeso nesta instância especial (Súmula 7/STJ).
> 2. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não-conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula nº 283/STF.
> 3. De acordo com a jurisprudência sedimentada na Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, DJe 02/10/2019, é razoável a retenção de 25% dos valores pagos pelos promissários compradores de imóvel, que desistiram da aquisição do bem, caso o acórdão recorrido não mencione qualquer peculiaridade que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial.
> 4. 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 de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2017, Dje 12/12/2017).
> 5. A tese de incidência da correção monetária a partir do ajuizamento da ação não foi apreciada pela Corte local, carecendo do indispensável prequestionamento.
> 6. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp n. 1.956.285/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/4/2022, DJe de 27/4/2022.)

Na espécie, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro fixou o percentual de retenção em 20% (vinte por cento), sob os seguintes fundamentos (e-STJ, fl. 644):

> O percentual fixado pelo juiz para devolução de 80% do valor pago deve ser mantido, pois se mostra razoável e em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, o qual se posicionou no sentido de que “A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados.” (STJ; AgInt no AREsp 1062082/AM; Ministro Luis Felipe Salomão; Quarta Turma; DJe 23/05/2017).
> Registre-se que os custos operacionais e de publicidade para promoção do empreendimento justificam a retenção de 20% do valor pago, devendo os valores pagos serem corrigidos pelos índices oficiais da CGJ a contar dos desembolsos e os juros moratórios a partir do transito em julgado da sentença, pois “Na hipótese em que a rescisão contratual deu-se por iniciativa do comprador, por não mais suportar o pagamento das parcelas, o termo inicial dos juros moratórios é a data do trânsito em julgado, pois inexiste mora anterior da parte ré/vendedora. (STJ; AgRg no REsp 1342255/SP; Ministro João Otávio de Noronha; Terceira Turma; DJe 11/03/2016).

Documento eletrônico VDA34500956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 16/11/2022 17:43:39
Código de Controle do Documento: 87c0cd02-5746-4b45-b557-8137aff8f553

Dessa forma, o entendimento firmado pelo colegiado estadual, no ponto, está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai o óbice da Súmula n. 83/STJ.

Oportunamente, observa-se que, neste agravo interno, a insurgente não refutou aos fundamentos da decisão monocrática – atinentes à inexistência de violação ao art. 1.022 do CPC/2015; não ocorrência de negativa de prestação jurisdicional; impossibilidade de retenção das arras confirmatórias; incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356/STF; e deficiência na comprovação da divergência jurisprudencial. Logo, permanecem hígidos os entendimentos adotados.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição de multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.

Documento eletrônico VDA34500956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 16/11/2022 17:43:39
Código de Controle do Documento: 87c0cd02-5746-4b45-b557-8137aff8f553

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.121.153 / RJ

Número Registro: 2022/0131872-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00320221120168190208 202224501969 320221120168190208

Sessão Virtual de 22/11/2022 a 28/11/2022

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

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

Secretário
Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	AGER INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA
ADVOGADOS	:	FERNANDO PEREIRA ZACHARIAS - RJ083153
		JACKSON UCHÔA VIANNA - RJ024697
		MARCIO RICARDO CRETTON MONTEIRO NETO - RJ177062
		JÚLIA CÂNDIDA TEIXEIRA - RJ243049
AGRAVANTE	:	CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.
OUTRO NOME	:	CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
ADVOGADOS	:	BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS - SP386783
		RAQUEL DOS SANTOS - SP450014
AGRAVADO	:	JORGE LUIS BARBOSA DE MOURA
ADVOGADO	:	FÁBIO QUEIROZ NUNES - RJ155313

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	AGER INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA
AGRAVADO	:	JORGE LUIS BARBOSA DE MOURA
ADVOGADO	:	FÁBIO QUEIROZ NUNES - RJ155313
INTERES.	:	CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.

Documento eletrônico VDA34708396 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/11/2022 04:22:19
Código de Controle do Documento: 25f8bf7c-5c1a-48e1-9563-e304834a96f1

OUTRO NOME	:	CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
ADVOGADOS	:	FERNANDO PEREIRA ZACHARIAS E OUTRO(S) - RJ083153
		MARCIO RICARDO CRETTON MONTEIRO NETO - RJ177062
		BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS - SP386783
		NATALIA FAZANO NOVAES - SP327197
		RAQUEL DOS SANTOS - SP450014

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 22/11/2022 a 28 /11/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

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

Brasília, 29 de novembro de 2022

Documento eletrônico VDA34708396 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/11/2022 04:22:19
Código de Controle do Documento: 25f8bf7c-5c1a-48e1-9563-e304834a96f1