SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2032609 - SP (2022/0323111-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	TANGARA INCORPORADORA LTDA
OUTRO NOME	:	AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA
ADVOGADOS	:	ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
		ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP218065
AGRAVADO	:	FRANCISCO TROIANI NETO
AGRAVADO	:	MICHELE BAIONI TROIANI
ADVOGADO	:	WAGNER JERREM PEREIRA - SP264652

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA. ADQUIRENTE. RESTITUIÇÃO DE ARRAS. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. LOTE NÃO EDIFICADO. HONORÁRIOS. REVISÃO. CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Discute-se nos autos acerca da possibilidade de cobrança de taxa de ocupação/fruição de lote não edificado, após o desfazimento da promessa de compra e venda por iniciativa do adquirente.
2. A ausência de discussão pelo tribunal de origem acerca da tese ventilada no recurso especial (arts. 418 e 419 do Código Civil) acarreta a falta de prequestionamento, atraindo a incidência da Súmula nº 211/STJ.
3. O entendimento firmado do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição de lote não edificado após o desfazimento da promessa de compra e venda por iniciativa do adquirente.
4. A jurisprudência do STJ preleciona que de não é possível a revisão do quantitativo em que autor e ré decaíram do pedido, para fins de aferir a sucumbência recíproca ou mínima, por implicar reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado pela Súmula nº 7/STJ.
5. 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 26/09/2023 a 02/10/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 02 de outubro de 2023.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA38685345 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/10/2023 15:21:59
Código de Controle do Documento: 54e6cec3-d907-4459-a0e3-25a26a27ff6b

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2032609 - SP (2022/0323111-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	TANGARA INCORPORADORA LTDA
OUTRO NOME	:	AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA
ADVOGADOS	:	ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
		ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP218065
AGRAVADO	:	FRANCISCO TROIANI NETO
AGRAVADO	:	MICHELE BAIONI TROIANI
ADVOGADO	:	WAGNER JERREM PEREIRA - SP264652

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA. ADQUIRENTE. RESTITUIÇÃO DE ARRAS. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. LOTE NÃO EDIFICADO. HONORÁRIOS. REVISÃO. CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Discute-se nos autos acerca da possibilidade de cobrança de taxa de ocupação/fruição de lote não edificado, após o desfazimento da promessa de compra e venda por iniciativa do adquirente.
2. A ausência de discussão pelo tribunal de origem acerca da tese ventilada no recurso especial (arts. 418 e 419 do Código Civil) acarreta a falta de prequestionamento, atraindo a incidência da Súmula nº 211/STJ.
3. O entendimento firmado do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição de lote não edificado após o desfazimento da promessa de compra e venda por iniciativa do adquirente.
4. A jurisprudência do STJ preleciona que de não é possível a revisão do quantitativo em que autor e ré decaíram do pedido, para fins de aferir a sucumbência recíproca ou mínima, por implicar reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado pela Súmula nº 7/STJ.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por TANGARÁ INCORPORADORA LTDA. (outro nome: AGROSETA AGROPECUÁRIA SEBASTIÃO TAVARES LTDA.) contra a decisão que negou provimento ao recurso especial devido aos seguintes fundamentos:

(i) a jurisprudência firmada no Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de ser cabível a retenção no percentual de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos em virtude da rescisão da promessa de compra e venda do imóvel por iniciativa do promitente comprador;

(ii) óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ no tocante ao pedido de restituição integral das arras/sinal;

Documento eletrônico VDA38371134 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/09/2023 13:22:48
Código de Controle do Documento: 8539d157-42d7-40ef-b532-e569191cc971

(iii) harmonia entre o acórdão recorrido e a jurisprudência do STJ no sentido de que não tem cabimento a cobrança de taxa de fruição de imóveis não edificados, e

(iv) inviabilidade de revisão da distribuição da sucumbência, atraindo o óbice da Súmula nº 7/STJ.

Em suas razões (fls. 358-368, e-STJ), a agravante refuta os óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, aduzindo que pretende a revaloração das provas.

Insiste na alegada violação dos arts. 418 e 419 do Código Civil, defendendo o cabimento da retenção integral do valor relativo às arras, diante da rescisão da promessa de compra e venda do imóvel por iniciativa do promitente comprador.

Afirma a existência de previsão contratual.

Ressalta que,

> *"(...) independe de prova sobre a natureza das arras penitenciais e sobre a inexecução do contrato que, in casu, ocorreu por parte dos agravados, e, além disso, a retenção integral do seu valor trata-se de uma imposição jurídica legal àquele que não executa o contrato, não sendo, portanto, abusiva, como data venia entendeu o tribunal"* (fl. 360, e-STJ).

Além disso, reafirma a ofensa aos arts. 402, 475, 884, 885 e 1.196 do CC bem como o dissídio jurisprudencial suscitado alegando que tem cabimento a cobrança de taxa de fruição do imóvel, em razão da desistência da promessa de compra e venda do imóvel.

Defende que o promitente comprador esteve na posse do imóvel.

Argumenta que, em atendimento ao princípio da causalidade, a condenação da verba honorária deve ser suportada por quem deu causa à propositura da ação. Aduz que, não importa o fato de a parte autora ter decaído em parte mínima de seus pedidos.

Ao final, requer o provimento do apelo nobre.

A parte contrária impugnou o recurso às fls. 373-380, (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

De início, observa-se que a agravante não impugnou o seguinte fundamento da decisão atacada: a jurisprudência do STJ é firme no sentido de que, na rescisão da promessa de compra e venda por iniciativa do promitente comprador, mostra-se razoável a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos.

Ressalta-se que a Corte Especial, no julgamento do EREsp nº 1.424.404/SP (Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, DJe 17/11/2021), pacificou o entendimento de que, no agravo interno, a ausência de impugnação de fundamentos aplicados a capítulos autônomos não acarreta o não conhecimento do recurso, mas, tão somente,

Documento eletrônico VDA38371134 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/09/2023 13:22:48
Código de Controle do Documento: 8539d157-42d7-40ef-b532-e569191cc971

preclusão do tema.

Quanto ao cabimento da restituição integral dos valores a título de arras (arts. 418 e 419 do CC) verifica-se que a matéria não foi objeto de debate no Tribunal de origem, embora opostos embargos de declaração. Ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal* a quo*."*

Observa-se, ainda, que, de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal, a admissão de prequestionamento ficto em recurso especial, previsto no art. 1.025 do Código de Processo Civil exige que no mesmo recurso seja reconhecida a existência de violação do art. 1.022 do CPC, o que não é o caso dos autos.

Confira-se:

> *"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INVENTÁRIO. - LIQUIDAÇÃO PARCIAL DE SOCIEDADE LIMITADA. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS PROPORCIONAIS ÀS COTAS INVENTARIADAS - HERDEIROS SÓCIOS EM CONDOMÍNIO - CABIMENTO - PRESCRIÇÃO DO DIREITO - NÃO OCORRÊNCIA.*
> *01. Inviável o recurso especial na parte em que a insurgência recursal não estiver calcada em violação a dispositivo de lei, ou em dissídio jurisprudencial..*
> *02. Avaliar o alcance da quitação dada pelos recorridos e o que se apurou a título de patrimônio líquido da empresa, são matérias insuscetíveis de apreciação na via estreita do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.*
> *03.* ***Inviável a análise de violação de dispositivos de lei não prequestionados na origem, apesar da interposição de embargos de declaração.***
> *04.* ***A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.***
> *05. O pedido de abertura de inventário interrompe o curso do prazo prescricional para todas as pendengas entre meeiro, herdeiros e/ou legatários que exijam a definição de titularidade sobre parte do patrimônio inventariado.*
> *06. Recurso especial não provido".* (REsp nº 1.639.314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 10/4/2017 - grifou-se).

No que diz respeito à taxa de fruição do imóvel, verifica-se que o entendimento do tribunal local encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de ser inviável o pagamento de taxa de fruição de imóveis não edificados.

É o que se extrai dos seguintes julgados:

> *"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO MONOCRÁTICO DO RECURSO PELO RELATOR. POSSIBILIDADE. SÚMULA 568/STJ. ILEGALIDADE. AUSÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE OCUPAÇÃO OU FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DO STJ.*

Documento eletrônico VDA38371134 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/09/2023 13:22:48
Código de Controle do Documento: 8539d157-42d7-40ef-b532-e569191cc971

1. Ação de rescisão contratual c/c pedido de devolução de quantias pagas. (...)
3. Consoante a jurisprudência dominante deste Superior Tribunal de Justiça, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.
4. Agravo interno não provido". (AgInt no REsp nº 1.974.289/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/6/2022, DJe de 22/6/2022).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE OCUPAÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO CONSENTÂNEO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR.
1. O entendimento firmado no âmbito das Turmas que integram a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.
2. Agravo interno não provido". (AgInt no REsp nº 1.949.444/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/6/2022, DJe de 22/6/2022).

Ressalta-se que, a revisão da distribuição da sucumbência é matéria eminentemente fática e exige o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, medida inviável na estreita via do recurso especial, devido ao óbice da Súmula nº 7/STJ.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. MULTA POR RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO. CABIMENTO. ANÁLISE. INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. INCIDÊNCIA. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA, PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ANÁLISE. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem, no sentido de que não se configurou nenhum motivo excludente de força maior previsto no contrato apto a causar o atraso na entrega do imóvel, ensejando a multa por rescisão contratual por inadimplemento, também prevista no instrumento, decorreu de convicção formada em face do contrato celebrado entre as partes e dos elementos fáticos existentes nos autos. Rever os fundamentos do acórdão recorrido importa necessariamente na interpretação das cláusulas contratuais e no reexame de provas, o que é vedado nesta fase recursal. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.
2. O STJ possui entendimento uniforme no sentido de que a análise sobre a distribuição do ônus da sucumbência, a aplicação do princípio da causalidade e o valor dos honorários advocatícios demanda o reexame do conjunto fático-probatório, o que é inviável nesta via especial. Incidência da Súmula 7/STJ.
3. Agravo interno não provido". (AgInt no AgInt no AREsp nº 1.628.525/PE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 29/6/2020, DJe 3/8/2020).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ACIDENTE

Documento eletrônico VDA38371134 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/09/2023 13:22:48
Código de Controle do Documento: 8539d157-42d7-40ef-b532-e569191cc971

DE TRÂNSITO. SEGURO DPVAT. EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. INTERESSE RECURSAL. AUSÊNCIA. EXTINÇÃO DO FEITO. PEDIDO ADMINISTRATIVO. NÃO COMPROVAÇÃO. PRETENSÃO RESISTIDA. INEXISTÊNCIA. SÚMULA Nº 7/STJ. HONORÁRIOS. RESPONSABILIDADE DO AUTOR. SÚMULA Nº 568/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. Nas hipóteses de extinção do processo sem resolução do mérito, a responsabilidade pelo pagamento de honorários e custas deve ser fixada com base no princípio da causalidade, segundo o qual a parte que deu causa à instauração do processo deve suportar as despesas dele decorrentes.

3. Na presente hipótese, não está comprovado nos autos que foi realizado o pedido administrativo e que houve recusa injustificada da seguradora em exibir os documentos pleiteados, impondo-se à parte autora os ônus de sucumbência. Incidência das Súmulas nºs 7 e 568/STJ.

4. Agravo interno não provido". (AgInt no AgInt no AREsp nº 1.441.082/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/8/2019, DJe 30/8/2019).

Assim, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA38371134 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/09/2023 13:22:48
Código de Controle do Documento: 8539d157-42d7-40ef-b532-e569191cc971

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.032.609 / SP

Número Registro: 2022/0323111-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10369951820208260576 10369951820208260576 50000 20220000082901 20220000155715

Sessão Virtual de 26/09/2023 a 02/10/2023

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

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

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	TANGARA INCORPORADORA LTDA
OUTRO NOME	:	AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA
ADVOGADOS	:	ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
		ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP218065
RECORRIDO	:	FRANCISCO TROIANI NETO
RECORRIDO	:	MICHELE BAIONI TROIANI
ADVOGADO	:	WAGNER JERREM PEREIRA - SP264652

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	TANGARA INCORPORADORA LTDA
OUTRO NOME	:	AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA
ADVOGADOS	:	ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
		ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP218065
AGRAVADO	:	FRANCISCO TROIANI NETO
AGRAVADO	:	MICHELE BAIONI TROIANI
ADVOGADO	:	WAGNER JERREM PEREIRA - SP264652

TERMO

Documento eletrônico VDA38631936 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/10/2023 00:10:42
Código de Controle do Documento: 05128295-6c90-4881-8ffe-dc8d86c275a2

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 26/09/2023 a 02 /10/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 03 de outubro de 2023

Documento eletrônico VDA38631936 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/10/2023 00:10:42
Código de Controle do Documento: 05128295-6c90-4881-8ffe-dc8d86c275a2