AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2287231 - RJ (2023/0026181-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE SA
OUTRO NOME	:	JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
OUTRO NOME	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915 DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920 MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO	:	MARCUS SENNA CALUMBY
AGRAVADO	:	VANDA SENNA CALUMBY
ADVOGADOS	:	FREDERICO TRINDADE GARCIA DA SILVA - RJ097993 DENNIS BRAGA MENDES GONÇALVES - RJ133732

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESILIÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OMISSÃO, CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO OU CONTRADIÇÃO INEXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE JUSTIFICADO. CONCLUSÃO NO SENTIDO DA CULPA PELA RESILIÇÃO DA AVENÇA E PERCENTUAL DE RESTITUIÇÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CABIMENTO DA DEVOLUÇÃO EM SINTONIA COM A SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO DO VERBETE SUMULAR N. 83 DESTA CORTE SUPERIOR. FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E DETERMINAÇÃO POR APURAÇÃO EM LIQUIDAÇÃO DA SENTENÇA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão, carência de fundamentação ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e 1.022, I e II, do CPC. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pelas insurgentes.

2. A Corte de origem concluiu que a resilição da promessa de compra e venda do imóvel decorreu de culpa da parte promitente compradora, que deixou de pagar as parcelas relativas ao financiamento. Dessa forma, deveriam serem devolvidos aos agravados 80% (oitenta por cento) dos valores já pagos, percentual que respeitaria o princípio da razoabilidade. Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento, nos termos da Súmula 543/STJ. O leilão

Documento eletrônico VDA36740725 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 16/05/2023 16:04:36
Código de Controle do Documento: fe9d9fac-7e0a-4aba-9252-5f56295e2afd

do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito" (AgInt no REsp n. 1.980.430/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 1/7/2022.). Óbice da Súmula 83/STJ.

4. O *decisum* estabeleceu que a distribuição dos honorários advocatícios em favor das insurgentes deveria ser feita em liquidação de sentença. Isso porque teria existido sucumbência recíproca e os pedidos seriam ilíquidos, motivos a afastar sua delimitação com base no valor da causa. Incidência do verbete sumular n. 7 desta Corte Superior.

5. Conforme consta no AgInt no AREsp n. 1.323.423/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 3/12/2018, DJe 13/12/2018, configurada a sucumbência recíproca (art. 86 do CPC), as custas e o valor total dos honorários advocatícios deverão ser suportados na proporção do decaimento das partes, apurando-se os respectivos valores em liquidação.

6. 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 09/05/2023 a 15/05/2023, 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 Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de maio de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA36740725 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 16/05/2023 16:04:36
Código de Controle do Documento: fe9d9fac-7e0a-4aba-9252-5f56295e2afd

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2287231 - RJ (2023/0026181-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE SA
OUTRO NOME	:	JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
OUTRO NOME	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915 DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920 MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO	:	MARCUS SENNA CALUMBY
AGRAVADO	:	VANDA SENNA CALUMBY
ADVOGADOS	:	FREDERICO TRINDADE GARCIA DA SILVA - RJ097993 DENNIS BRAGA MENDES GONÇALVES - RJ133732

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESILIÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OMISSÃO, CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO OU CONTRADIÇÃO INEXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE JUSTIFICADO. CONCLUSÃO NO SENTIDO DA CULPA PELA RESILIÇÃO DA AVENÇA E PERCENTUAL DE RESTITUIÇÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CABIMENTO DA DEVOLUÇÃO EM SINTONIA COM A SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO DO VERBETE SUMULAR N. 83 DESTA CORTE SUPERIOR. FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E DETERMINAÇÃO POR APURAÇÃO EM LIQUIDAÇÃO DA SENTENÇA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão, carência de fundamentação ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e 1.022, I e II, do CPC. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pelas insurgentes.

2. A Corte de origem concluiu que a resilição da promessa de compra e venda do imóvel decorreu de culpa da parte promitente compradora, que deixou de pagar as parcelas relativas ao financiamento. Dessa forma, deveriam serem devolvidos aos agravados 80% (oitenta por cento) dos valores já pagos, percentual que respeitaria o princípio da razoabilidade. Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento, nos termos da Súmula 543/STJ. O leilão

Documento eletrônico VDA36556405 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 05/05/2023 20:06:58
Código de Controle do Documento: 8b64e796-7201-4e49-ad0d-91cc024311ad

do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito" (AgInt no REsp n. 1.980.430/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 1/7/2022.). Óbice da Súmula 83/STJ.
4. O *decisum* estabeleceu que a distribuição dos honorários advocatícios em favor das insurgentes deveria ser feita em liquidação de sentença. Isso porque teria existido sucumbência recíproca e os pedidos seriam ilíquidos, motivos a afastar sua delimitação com base no valor da causa. Incidência do verbete sumular n. 7 desta Corte Superior.
5. Conforme consta no AgInt no AREsp n. 1.323.423/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 3/12/2018, DJe 13/12/2018, configurada a sucumbência recíproca (art. 86 do CPC), as custas e o valor total dos honorários advocatícios deverão ser suportados na proporção do decaimento das partes, apurando-se os respectivos valores em liquidação.
6. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. e JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. contra a decisão desta relatoria de fls. 1.210-1.216 (e-STJ), que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial, mas, na extensão conhecida, negou-lhe provimento.

O apelo especial foi fundado nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, no qual se insurgiram contra acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro assim ementado (e-STJ, fls. 910-911):

> AGRAVOS INTERNOS em apelação cível. Promessa de compra e venda de imóvel na planta. Sentença de parcial procedência. Recurso de ambas as partes. Ação ajuizada após a ciência do leilão extrajudicial. Ausência de acordo entre as partes. Súmula nº 543, do STJ: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador -integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento". Leilão extrajudicial que não afasta o direito do promitente comprador quanto à restituição de parte do valor pago, bem como a resolução contratual, sob pena de enriquecimento sem causa. Restituição de 20% dos valores pagos. Os pedidos autorais de lucros cessantes e de pagamento da valorização não merecem prosperar, eis que a mora dos autores impede a imissão na posse do imóvel. Configurada a sucumbência recíproca. Não cabe a fixação dos honorários com base no valor da causa, eis que tal valor engloba todos os pedidos na inicial, e a parte autora somente restou sucumbente quanto aos dois pedidos. Anova sistemática de fixação de honorários de sucumbência retira da apreciação equitativa do juiz a fixação dos honorários de sucumbência. Questões já abordadas quando da decisão monocrática, que ora se mantém. NEGADO PROVIMENTO AOS AGRAVOS.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 945-948).

Documento eletrônico VDA36556405 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 05/05/2023 20:06:58
Código de Controle do Documento: 8b64e796-7201-4e49-ad0d-91cc024311ad

No recurso especial, as recorrentes apontaram, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 85, § 2º, 489, § 1º, IV e 1.022, I e II, do CPC; 1º, VII, da Lei n. 4.864/1965; 63 da Lei n. 4.591/64; e 413 do CC.

Esclareceram que se opuseram ao acórdão que fixou a restituição de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos, em virtude do desfazimento do negócio envolvendo imóvel na planta.

Afirmaram que a legislação brasileira realmente confere ao adquirente o direito de extinguir contratos e devolver imóveis, mas o caso envolve uma peculiaridade, tratando-se de decidir se, uma vez rescindida a avença em virtude de leilão extrajudicial, teriam os adquirentes direito de receber os valores desembolsados.

Arguiram que o montante a ser devolvido deve ser apenas o que sobejar do leilão extrajudicial, o que não ocorreu. Acrescentaram que são os agravados que devem quantias às insurgentes. Frisaram que a Lei n. 4.591/1964 é especial, regulando de forma detalhada a matéria, razão pela qual se afastaria a aplicação da Súmula 543/STJ.

Pontuaram que a retenção de apenas 20% (vinte por cento) dos valores a serem restituídos estabelece uma penalidade extremamente excessiva para as recorrentes, devido aos gastos com a unidade imobiliária, desrespeitando os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e o art. 413 do CC, motivo a reivindicar sua majoração para 25% (vinte e vinco por cento) do *quantum* quitado pelos compradores.

Destacaram que os honorários advocatícios devem ser fixados no patamar entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, tendo em consideração o montante atualizado da causa. Contudo, suscitaram que, mesmo expressamente reconhecendo que os pedidos são ilíquidos, o acórdão afastou o pedido de aplicação do percentual dos honorários sobre o valor da causa, a evidenciar a ofensa ao art. 85 do CPC. Requereram o provimento do recurso especial (e-STJ, fls. 950-964).

Negado trâmite ao apelo excepcional, foi protocolado agravo em recurso especial, o qual foi julgado monocraticamente por esta relatoria, negando-se a pretensão (e-STJ, fls. 1.210-1.216).

Contra esse *decisum* se insurgem as agravantes. Reafirmam as teses lançadas no recurso especial acima sumariadas. Defendem que o deferimento de sua pretensão não perpassa pela análise de fatos, provas ou termos contratuais, mas sim de mera qualificação jurídica do acervo fático-probatório, o que é viável de ser feito nesta instância superior. Logo, não seria caso dos óbices sumulares n. 5 e 7 do

Documento eletrônico VDA36556405 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 05/05/2023 20:06:58
Código de Controle do Documento: 8b64e796-7201-4e49-ad0d-91cc024311ad

Superior Tribunal de Justiça.

Pondera que o julgamento da segunda instância não está em sintonia com a jurisprudência desta Corte Superior, portanto seria equivocada a adoção das Súmulas 83 e 543/STJ. Pugnam pelo provimento do agravo interno (e-STJ, fls. 1.219-1.235).

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 1.239-1257), reivindicando a manutenção da decisão agravada e a fixação da multa do art. 1.021, § 4º, do CPC.

É o relatório.

VOTO

Reexaminando a controvérsia, não se observam motivos aptos a deferir o pleito externado neste agravo interno.

Com efeito, não há nenhuma omissão, carência de fundamentação ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e 1.022, I e II, do CPC.

O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pelas insurgentes. Ademais, o órgão julgador não está obrigado a responder a questionamentos das partes, mas tão só a declinar as razões de seu convencimento motivado, como de fato ocorreu nos autos.

A Corte de origem concluiu que a resilição da promessa de compra e venda do imóvel decorreu de culpa da parte promitente compradora, que deixou de pagar as parcelas relativas ao financiamento. Dessa forma, deveriam serem devolvidos aos agravados 80% (oitenta por cento) dos valores já pagos, percentual que respeitaria o princípio da razoabilidade.

Veja-se (e-STJ, fls. 915-916):

> Conforme e extrato financeiro juntado na contestação, verifica-se que os autores quitaram as prestações até janeiro de 2016 (i-161 e ss).
> Vejamos:(...) Não houve, no entanto, acordo extrajudicial entre as partes com relação ao distrato.
> A parte autora não apresentou prova cabal de que tentou a mencionada resolução amigável do negócio com a parte ré, ex vi do art. 373, I, do CPC, e simplesmente deixou de pagar as prestações previstas. A demanda somente foi ajuizada em 26/10/2017, após a ciência do leilão.
> Não obstante o esforço argumentativo da parte autora quanto à resolução do contrato por culpa da parte ré, a sentença deu adequada solução ao caso ao afirmar que a “inadimplência dos autores que deu ensejo ao leilão extrajudicial promovido pelas rés, e a consequente rescisão contratual operada administrativamente”.

Documento eletrônico VDA36556405 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 05/05/2023 20:06:58
Código de Controle do Documento: 8b64e796-7201-4e49-ad0d-91cc024311ad

> No caso, porém, é possível o desfazimento do contrato por desistência do comprador. O cabimento da devolução dos valores pagos pelo contratante, em caso de resolução em contratos imobiliários, foi tratado pelo Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de recurso repetitivo:(...).
> A realização de leilão extrajudicial do imóvel objeto da lide não afasta o direito do promitente comprador de perseguir a restituição de parte do valor pago, bem como a resolução contratual, uma vez que a retenção integral dos valores pagos referente ao contrato por parte do promitente vendedor, como almejado, configuraria enriquecimento sem causa, vedado pelo ordenamento jurídico.
> Prosseguindo, constata-se que a fixação do percentual de restituição no patamar de 20% dos valores pagos, conforme cláusula 6.2.1, afigura-se razoável e merece prosperar, conforme jurisprudência predominante(...).
> Os pedidos autorais de lucros cessantes e de pagamento da valorização não merecem prosperar, eis que a mora dos autores impede a imissão na posse do imóvel.
> [...]
> Ad argumentandum, a realização de leilão extrajudicial do imóvel não afastados consumidores o direito de perseguir com a restituição de parte do valor pago, vez que, como já analisado, a retenção integral dos valores configurara enriquecimento ilícito, o que afasta a tese da ré quanto à aplicação do artigo 63, §4º da Lei nº 4.591/64 e do artigo 1º, VII da Lei nº 4.864/65.

Essas ponderações – no sentido da culpa dos adquirentes do bem pela resilição da avença e estipulação do percentual de retenção e restituição – foram extraídas da análise fática-probatória da causa e termos contratuais, a ocasionar a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Destarte, não se nota intuito por mera qualificação jurídica do acervo de fatos, provas ou de termos contratuais, mas sim busca por sua efetiva reapreciação, o que é vedado ao Superior Tribunal de Justiça.

Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento, nos termos da Súmula 543/STJ. O leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito" (AgInt no REsp n. 1.980.430/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/6/2022, DJe 1º/7/2022).

Nessa linha:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA

Documento eletrônico VDA36556405 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 05/05/2023 20:06:58
Código de Controle do Documento: 8b64e796-7201-4e49-ad0d-91cc024311ad

PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. DIREITO DE RETENÇÃO. OBSERVÂNCIA DA JURISPRUDÊNCIA ASSENTADA DO STJ. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 543/STJ. REALIZAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA QUANTO AO DIREITO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES AO PROMITENTE COMPRADOR. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE-COMPRADOR. DIREITO DE RETENÇÃO DO VENDEDOR. PERCENTUAL DE 25% ADEQUADO E SUFICIENTE. PENALIDADE. ART. 1.026, § 2º, DO NCPC. SÚMULA 98/STJ AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que o agravo em recurso especial impugnou devidamente os fundamentos da decisão que inadmitiu o apelo nobre, exarada na instância a quo.

2. Não constitui ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/15 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento, nos termos da Súmula 543/STJ.

4. O leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito.

5. A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP (Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI), consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, mesmo anteriormente à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção pelo fornecedor, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Rel. Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser esse percentual adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato.

6. Os embargos de declaração foram opostos com o intuito de prequestionamento. Tal o desiderato dos embargos, não há por que inquiná-los de protelatórios; daí que, em conformidade com a Súmula 98/STJ, deve ser afastada a multa aplicada pelo Tribunal local.

7. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial.(AgInt no AREsp n. 1.889.730/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/10/2022, DJe de 21/10/2022.)

Como se vê desse entendimento, a argumentação das empresas não merece guarida. A realização de leilão não afasta o direito à restituição das parcelas pagas, e o percentual de retenção foi extraído da apreciação fático-probatória. Dessa forma, o aresto, no ponto em que estabeleceu a possibilidade de devolução de valores,

Documento eletrônico VDA36556405 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 05/05/2023 20:06:58
Código de Controle do Documento: 8b64e796-7201-4e49-ad0d-91cc024311ad

mesmo tendo havido a praça, está em sintonia com a jurisprudência deste Superior Tribunal, ensejando a aplicação da Súmula 83/STJ.

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

O *decisum* estabeleceu que a distribuição dos honorários advocatícios em favor das insurgentes deveria ser feita em liquidação de sentença. Isso porque teria existido sucumbência recíproca e os pedidos seriam ilíquidos, motivos a afastar sua delimitação com base no valor da causa.

Leia-se (e-STJ, fls. 915-915):

> Por fim, considerando que a parte autora também foi sucumbente, reconheço a sucumbência recíproca (art. 86, do CPC), devendo ser rateadas as custas e condenada a parte ré ao pagamento de honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação.
> Fixo honorários a serem pagos pela parte autora em 10% da verba pleiteada nos pedidos “d” e “e” da inicial.
> [...]
> Quanto aos ônus sucumbenciais, imperioso o reconhecimento da sucumbência recíproca.
> Diferente do alegado pelos réus, não cabe a fixação dos honorários com base no valor da causa, eis que tal valor engloba todos os pedidos na inicial, e a parte autora somente restou sucumbente quanto aos pedidos “d” e “e”. Como esses pedidos são ilíquidos, o valor dos honorários será apurado em sede de liquidação.
> Nesse ponto, cumpre esclarecer que, quanto à alegação dos autores, anova sistemática de fixação de honorários de sucumbência retira da apreciação equitativa do juiz a fixação dos honorários de sucumbência. Sendo assim, o recurso não prospera, já que a agravante não logrou êxito em apresentar motivo ensejador da reforma da decisão agravada perante o Colegiado.

Tal entendimento igualmente foi extraído da análise fático-probatória da demanda, a ocasionar a incidência da Súmula 7/STJ, que se aplica a ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Por fim, conforme consta no AgInt no AREsp n. 1.323.423/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 3/12/2018, DJe 13/12/2018, configurada a sucumbência recíproca (art. 86 do CPC), as custas e o valor total dos honorários advocatícios deverão ser suportados na proporção do decaimento das partes, apurando-se os respectivos valores em liquidação. Logo, não cabe alterar esse trecho do julgado da segunda instância.

Documento eletrônico VDA36556405 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 05/05/2023 20:06:58
Código de Controle do Documento: 8b64e796-7201-4e49-ad0d-91cc024311ad

Não se constata um quadro ensejador da multa do art. 1.021, § 4º, do CPC. Isso porque está ausente intuito meramente protelatório ou evidente má-fé com o manejo do recurso.

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 de declaração manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA36556405 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 05/05/2023 20:06:58
Código de Controle do Documento: 8b64e796-7201-4e49-ad0d-91cc024311ad

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.287.231 / RJ

Número Registro: 2023/0026181-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00256119120168190000 00523359220178190002 202224513329 256119120168190000 523359220178190002

Sessão Virtual de 09/05/2023 a 15/05/2023

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

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

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE SA
OUTRO NOME	:	JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
OUTRO NOME	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO	:	MARCUS SENNA CALUMBY
AGRAVADO	:	VANDA SENNA CALUMBY
ADVOGADOS	:	FREDERICO TRINDADE GARCIA DA SILVA - RJ097993
		DENNIS BRAGA MENDES GONÇALVES - RJ133732

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE SA
OUTRO NOME	:	JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
OUTRO NOME	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

Documento eletrônico VDA36739228 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/05/2023 11:57:34
Código de Controle do Documento: 1ed9f3d5-cec5-4eb7-bee9-c4fabd259a1a

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : MARCUS SENNA CALUMBY
AGRAVADO : VANDA SENNA CALUMBY
ADVOGADOS : FREDERICO TRINDADE GARCIA DA SILVA - RJ097993
DENNIS BRAGA MENDES GONÇALVES - RJ133732

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/05/2023 a 15/05/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 16 de maio de 2023

Documento eletrônico VDA36739228 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/05/2023 11:57:34
Código de Controle do Documento: 1ed9f3d5-cec5-4eb7-bee9-c4fabd259a1a