SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2326551 - GO (2023/0086365-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA E INCORPORADORA MERZIAN LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703
		MATHEUS DIAS MACIEL DE ALMEIDA LIMA - GO055871
AGRAVADO	:	LEONARDO MORAIS AGUIAR
AGRAVADO	:	MARA LUCIA XAVIER MARANHAO JAPIASSU AGUIAR
ADVOGADO	:	RODRIGO DUARTE XAVIER - GO025650

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. PERCENTUAL CONTRATUAL DE RETENÇÃO. HONORÁRIOS. DISTRIBUIÇÃO DE SUCUMBÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA.

1. "Para impugnar a incidência da Súmula 83 do STJ, o agravante deve demonstrar que os precedentes indicados na decisão agravada são inaplicáveis ao caso ou deve colacionar precedentes contemporâneos ou supervenientes aos indicados na decisão para comprovar que outro é o entendimento jurisprudencial do STJ, o que não ocorreu" (AgRg nos EAREsp n. 263.820/DF, Terceira Seção, Rel. Min. Nefi Cordeiro, DJe de 30/10/2018).
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 12/12/2023 a 18/12/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 18 de dezembro de 2023.

Documento eletrônico VDA39594357 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/12/2023 21:56:01
Código de Controle do Documento: 49ac0c81-69c9-47fa-99da-4be10fecb22c

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA39594357 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/12/2023 21:56:01
Código de Controle do Documento: 49ac0c81-69c9-47fa-99da-4be10fecb22c

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.326.551 - GO (2023/0086365-2)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto em face da decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial.

Nas razões do presente recurso, a parte agravante sustenta que o tema da incidência da correção monetária sobre as parcelas pagas, para efeito de restituição, não tem orientação pacífica neste STJ, pugnando pelo afastamento do óbice da Súmula 83/STJ.

No que diz respeito ao percentual de retenção, afirma não ser aplicável o óbice previsto nas Súmulas 5 e 7/STJ, uma vez que "basta a simples leitura do acórdão recorrido, para se chegar a conclusão de que os Agravados simplesmente desistiram da compra do imóvel vários anos depois (tanto que já há a retenção de 15%), sendo, portanto, lícita a majoração para 20% ou 25%, limites que este STJ entende razoável".

Alega que os agravados já estavam imitidos na posse do bem, razão pela qual devem arcar com a taxa de fruição, impostos e demais despesas sobre o imóvel.

Assevera que a verificação de violação ao conteúdo normativo do art. 86 do CPC prescinde de reexame do arcabouço fático-probatório dos autos, já que exige "apenas o estudo da sentença e do acórdão, os quais retratam os pedidos julgados procedentes e improcedentes, e justifica a fixação dos honorários".

Impugnação às fls. 490-492

É o relatório.

Documento eletrônico VDA39422733 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 06/12/2023 17:50:51
Código de Controle do Documento: C1B936CF-03CC-4E86-BF9A-479B0D391852

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.326.551 - GO (2023/0086365-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA E INCORPORADORA MERZIAN LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703
		MATHEUS DIAS MACIEL DE ALMEIDA LIMA - GO055871
AGRAVADO	:	LEONARDO MORAIS AGUIAR
AGRAVADO	:	MARA LUCIA XAVIER MARANHAO JAPIASSU AGUIAR
ADVOGADO	:	RODRIGO DUARTE XAVIER - GO025650

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. PERCENTUAL CONTRATUAL DE RETENÇÃO. HONORÁRIOS. DISTRIBUIÇÃO DE SUCUMBÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA.

1. "Para impugnar a incidência da Súmula 83 do STJ, o agravante deve demonstrar que os precedentes indicados na decisão agravada são inaplicáveis ao caso ou deve colacionar precedentes contemporâneos ou supervenientes aos indicados na decisão para comprovar que outro é o entendimento jurisprudencial do STJ, o que não ocorreu" (AgRg nos EAREsp n. 263.820/DF, Terceira Seção, Rel. Min. Nefi Cordeiro, DJe de 30/10/2018).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

Documento eletrônico VDA39422733 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 06/12/2023 17:50:51
Código de Controle do Documento: C1B936CF-03CC-4E86-BF9A-479B0D391852

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): A irresignação não prospera.

Para melhor compreensão da controvérsia, eis os termos da decisão agravada (fls. 472-474):

> Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 359):
>
> > DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA C/C RESTITUIÇÃO. RECURSO ADESIVO E RECURSO PRINCIPAL INTERPOSTOS PELA MESMA PARTE. NÃO CONHECIMENTO DO IMPULSO SECUNDÁRIO. APELO DO RÉU. VALIDADE DAS NORMAS CONTRATUAIS. BASE DE CÁLCULO MULTA. VALOR DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. RESTITUIÇÃO PARCELADA. IMPOSSIBILIDADE.
> > TAXA DE FRUIÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS E TRIBUTÁRIAS. IMISSÃO NA POSSE PELO COMPRADOR. INEXISTÊNCIA. DISPOSIÇÃO CONTRATUAL INEFICAZ. COBRANÇA INDEVIDA. ÍNDICE DE RETENÇÃO. RAZOABILIDADE. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. DESEMBOLSO. ÔNUS DA SUCUmBÊNCIA. AUTOR QUE DECAIU EM PARTE MÍNIMA. INTELIGÊNCIA DO ART. 86, PARÁGRAFO ÚNICO DO CPC. APELO DO AUTOR. HONORÁRIOS SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO. TEMA 1076/STJ.
> > 1. Em virtude da preclusão consumativa, não é cabível a interposição de recurso adesivo quando a parte já tenha manifestado recurso autônomo. Recurso adesivo da parte autora não conhecido. Precedentes do STJ.
> > 2. É abusiva a cláusula que fixa a multa pelo descumprimento do contrato com base não no valor das prestações pagas, mas no valor do imóvel, onerando demasiadamente o devedor, hipótese vertente.
> > 3. Nas rescisões de contrato de promessa de compra e venda, seja por culpa do contratante ou da contratada, é cabível a fixação de valor referente à taxa de ocupação do imóvel durante

Documento eletrônico VDA39422733 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 06/12/2023 17:50:51
Código de Controle do Documento: C1B936CF-03CC-4E86-BF9A-479B0D391852

a execução do contrato, bem como do rateio condominial e de tributos, desde que haja a imissão na posse do bem pelo adquirente, o que não ocorrera na espécie, pelo que, embora válidas, são ineficazes, no caso vertente, tais previsões contratuais em face dos consumidores.

Precedentes STJ.

4. Nos termos do enunciado 543 da súmula do STJ, 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, do que se extrai a nulidade da cláusula contratual que prevê a restituição parcelada ao promitente comprador.

5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto, razoabilidade evidenciada no caso vertente.

6. Em caso de rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeito de restituição, incide a partir de cada desembolso.

7. Tendo a parte autora decaído em parte mínima do seu pedido inicial, o ônus sucumbencial deve ser suportado integralmente pela parte adversa. Inteligência do art. 86, §único do CPC.

8. Consoante tema 1076/STJ, o ônus sucumbencial deve ser fixado sobre o valor da condenação, o que impõe a reforma da sentença neste ponto.

9. RECURSOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, a parte agravante aponta violação dos arts. 1º, § 2º, da Lei 6.899/81; 86 do Código de Processo Civil; e 421 -A do Código Civil.

Sustenta que o termo inicial de incidência da correção monetária, para fins de devolução, só deve ocorrer a partir do ajuizamento da ação.

Afirma ser válida a retenção de valores em percentual maior que 15% (quinze por cento) dos valores adimplidos.

Assevera que os honorários de sucumbência devem ser fixados de forma recíproca, tendo em vista que ambas as partes são vencedoras e vencidas.

Documento eletrônico VDA39422733 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 06/12/2023 17:50:51
Código de Controle do Documento: C1B936CF-03CC-4E86-BF9A-479B0D391852

Alega que aos agravados cabe adimplir com a taxa de fruição do imóvel e demais impostos e despesas, em razão do caráter propter rem das obrigações.

Contrarrazões apresentadas.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

De início, ressalto que o caso em questão versa sobre rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, e esta Corte possui jurisprudência firme no sentido de que a correção monetária das parcelas pagas, para efeito de restituição, incide a partir de cada desembolso. Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO POR CULPA DO COMPRADOR. INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO AUTOR (TAXA DE OCUPAÇÃO). LOTE DE TERRENO NÃO EDIFICADO. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. DESEMBOLSO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
>
> 1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "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 n. 1.896.690/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 23/8/2021, DJe 26/8/2021).
>
> 2. Os juros moratórios, na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexiste mora anterior do promitente vendedor.
>
> 3. O entendimento desta Corte é no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.
>
> 4. Agravo interno não provido.
>
> (AgInt no REsp n. 1.988.931/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 19/8/2022).

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO

Documento eletrônico VDA39422733 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 06/12/2023 17:50:51
Código de Controle do Documento: C1B936CF-03CC-4E86-BF9A-479B0D391852

> CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULAS NºS 283 E 284/STF. COMPRADOR. DESISTÊNCIA. SINAL. SEGURO. TAXA DE RATEIO. BASE DE CÁLCULO. ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO.
> [...] 6. O termo inicial da correção monetária das parcelas pagas a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda é a data de cada desembolso. Precedentes.
> 7. Agravo interno não provido.
> (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.882.426/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 24/6/2022).

O Tribunal de origem efetivamente seguiu esse entendimento, o que atrai o óbice da Súmula 83 do STJ, a qual dispõe que "não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida", aplicável tanto para a hipótese da alínea "c", do art. 105, III, da Constituição Federal, como para a alínea "a" do mesmo dispositivo.

Tampouco merece prosperar seu recurso no que tange à alegada violação ao art. 421-A do Código Civil.

Segundo a parte agravante, houve ofensa a esse dispositivo, pois seria necessária a majoração do percentual de retenção.

Em que pesem seus argumentos, o Tribunal de origem foi expresso em mencionar que haveria cláusula contratual específica afirmando que a retenção seria de 15% dos valores pagos pelo consumidor.

É o que se extrai dos seguintes excertos (fl. 364):

> Pretende o apelante a retenção de 25% dos valores pagos pelo consumidor, devidamente atualizados. A esse respeito, entende o STJ ser razoável a retenção de 10% a 25% dos valores pagos pelo comprador desistente. [...] No caso, reputo razoável o índice de retenção fixado na sentença, qual seja, 15% dos valores pagos pelo consumidor devidamente atualizados, não só ante a previsão contratual nesse sentido – após correção da base de cálculo da denominada "despesa de comercialização (cláusula 11.1, "a"); como também pela ausência de prova que

Documento eletrônico VDA39422733 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 06/12/2023 17:50:51
Código de Controle do Documento: C1B936CF-03CC-4E86-BF9A-479B0D391852

> justifique a majoração ao patamar máximo desejado pela construtora apelante, notadamente se o imóvel sempre esteve à sua inteira disposição desde a venda, bem como pelo fato de estar em correspondência sobre a jurisprudência do STJ sobre o tema.

Por isso, modificar a conclusão do Tribunal de origem quanto ao percentual devido estipulado em sede contratual evidentemente demandaria reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 7 e 5, ambas do STJ.

Já no que diz respeito à pretensão de cobrança dos valores referentes ao IPTU e demais despesas relacionadas ao imóvel, a Corte local assim se pronunciou (fl. 363):

> Em continuidade, no que alude às alíneas "c.4" e "c.5" do item 11.01 do contrato em deslinde, vale esclarecer que a cobrança, pelo promitente vendedor, da taxa de fruição e das taxas de manutenção do bem (condomínio, energia, tributos, gás etc.), desde a imissão na posse do imóvel pelo comprador até a sua devolução à empresa é válida e já reconhecida pelo Superior Tribunal de Justiça nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por culpa do promitente comprador.
>
> Todavia, o caso concreto envolve uma peculiaridade, qual seja: os promitentes compradores nunca exerceram a posse do imóvel litigioso. Logo, não há como imputá-los o pagamento das referidas taxas que, embora válidas, são ineficazes no caso concreto em face dos consumidores ora apelados. [...]
>
> Logo, embora válidas as previsões vistas no item 11.01, alíneas "c.4" e "c.5" do contrato, tais disposições são ineficazes contra os autores, que nunca exerceram a posse do imóvel – alegação fática da petição inicial não contestada pelos réus o portunamente com a juntada do termo de entrega das chaves. Necessária, portanto, a reforma do édito sentencial para reconhecer a validade da previsão contratual mencionada, a qual é ineficaz em relação aos autores no caso vertente.

Ao assim decidir, a Corte de origem adotou entendimento convergente com a jurisprudência do STJ, no sentido de que o promitente comprador somente é responsável pelos encargos condominiais e IPTU após a sua imissão na posse do imóvel.

Documento eletrônico VDA39422733 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 06/12/2023 17:50:51
Código de Controle do Documento: C1B936CF-03CC-4E86-BF9A-479B0D391852

Nesse sentido, confiram-se os seguintes precedentes:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. TERMO FINAL. EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL VIOLADOS. SÚMULA 284/STF. RESTITUIÇÃO DOS JUROS DE OBRA. LEGITIMIDADE PASSIVA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS. PAGAMENTO INDEVIDO ANTES DA IMISSÃO DE POSSE NO IMÓVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.
> [...] 4. A jurisprudência do STJ entende que é abusiva a cláusula que transfere as despesas de condomínio e IPTU ao adquirente do imóvel que ainda não tenha sido imitido na posse do bem.
> 7. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.
> (AgInt no AREsp n. 2.263.061/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 27/4/2023.)

> CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR INTERESSE DO VENDEDOR. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE VIOLAÇÃO DA NORMA FEDERAL (LEI Nº 13.786/2018). FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284 DO STF. CARÊNCIA DA AÇÃO. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. SÚMULA Nº 7 DO STJ. RESCISÃO POR CULPA DOS AGRAVADOS. RETENÇÃO. 20% DOS VALORES PAGOS. PERDIMENTO DO SINAL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DAS PENALIDADES CONTRATUAIS. SÚMULA Nº 284 DO STF. INDENIZAÇÃO POR FRUIÇÃO DO IMÓVEL. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DESPESAS TRIBUTÁRIAS E CONDOMINIAIS. TERMO

Documento eletrônico VDA39422733 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 06/12/2023 17:50:51
Código de Controle do Documento: C1B936CF-03CC-4E86-BF9A-479B0D391852

> INICIAL. IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL. COMPENSAÇÃO DE VALORES. INVIABILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA DEVIDA. MERA RECOMPOSIÇÃO DA MOEDA. PRECEDENTES. DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. NECESSIDADE DE REVISÃO DOS FATOS DA CAUSA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. [...]
> 8. É assente nesta Corte que a responsabilidade pelo pagamento da taxa condominial e do IPTU incide a partir da efetiva posse do imóvel, que se dá com o recebimento das chaves, o que não ocorreu no caso dos autos.
> [...] 13. Agravo interno não provido.
> (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.881.812/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 25/5/2021, DJe de 28/5/2021.)

Novamente, tem incidência o óbice da Súmula 83/STJ.

Por fim, também não vejo como prosperar seu recurso no que tange à alegada violação ao art. 86 do Código de Processo Civil.

Segundo a parte agravante, houve ofensa a esse dispositivo, pois o Tribunal de origem deveria ter reconhecido a sucumbência recíproca das partes e fixado os honorários dessa forma.

Quanto ao tema, o Tribunal de origem assim entendeu (fl. 366):

> Finalmente, sem razão o apelante em sua argumentação de que houve sucumbência recíproca.
> Os autores decaíram em parte mínima já que, em seu pedido inicial, pretendiam a retenção de 10% sobre os valores pagos e a sentença reconheceu devido o índice de 15% de retenção. Quanto ao pedido de nulidade das cláusulas contratuais, também se depreende que o seu decaimento mínimo vez que, na prática, mesmo as cláusulas reputadas válidas são ineficazes perante o consumidor apelado de modo que, em termos práticos, o pedido do autor se mostra prevalecente.
> [...] Assim, em atenção ao art. 86, §único, revela-se correta a sentença que fixa o ônus sucumbencial inteiramente em desfavor da parte ré, ante o decaimento em parte mínima pelos autores.

Com efeito, o STJ tem entendimento pacífico de que a aferição do quantitativo em que autor e réu saíram vencidos na demanda, bem

Documento eletrônico VDA39422733 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 06/12/2023 17:50:51
Código de Controle do Documento: C1B936CF-03CC-4E86-BF9A-479B0D391852

como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, mostra-se inviável em Recurso Especial, tendo em vista a circunstância obstativa decorrente do disposto na Súmula 7 desta Corte.
A propósito:

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE COBERTURA. TRATAMENTO MÉDICO. CLÁUSULA CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO. DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CONTEXTO FÁTICO. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ. (...)
> 3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de não ser 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.
> 4. Agravo interno não provido.
> (AgInt nos EDcl no REsp 1.915.778/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 16.12.2021).
>
> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO E NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA. [...]
> 2. A jurisprudência deste Tribunal Superior é no sentido de que a apreciação do quantitativo em que autor e réu saíram vencidos na demanda, bem como a verificação da existência de sucumbência mínima ou recíproca, encontram óbice na Súmula 7/STJ, por revolver matéria eminentemente fática. Precedentes.
> 2.1. Nos termos da Súmula 326 desta Corte, "na ação de indenização por dano moral, a condenação em montante inferior ao postulado na inicial não implica sucumbência recíproca".
> 3. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AREsp 1.442.456/MT, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe 30.8.2019).

Em face do exposto, nego provimento ao agravo em recurso especial.
Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 10% (dez por

Documento eletrônico VDA39422733 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 06/12/2023 17:50:51
Código de Controle do Documento: C1B936CF-03CC-4E86-BF9A-479B0D391852

> cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal.
> Intimem-se.

Conforme relatado, as razões do presente agravo interno visam a afastar a aplicação do óbice da Súmula 83/STJ, no que diz respeito ao termo inicial da correção monetária incidente sobre as parcelas pagas, em caso de rescisão de contrato de compra e venda.

Para tanto, indica o entendimento proferido no AgRg no REsp 1150359/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/6/2013, DJe 1/8/2013.

Para impugnar a incidência da Súmula 83 do STJ, no entanto, o agravante deve demonstrar que os precedentes indicados na decisão agravada são inaplicáveis ao caso ou deve trazer precedentes contemporâneos ou supervenientes aos indicados na decisão para comprovar que outro é o entendimento jurisprudencial do STJ, o que não ocorreu.

Nessa direção:

> PROCESSUAL PENAL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ROUBO MAJORADO. DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. DECISÃO MANTIDA. PLEITO DE CONCESSÃO DA ORDEM DE HABEAS CORPUS, DE OFÍCIO. INVIABILIDADE. AUSÊNCIA DE CONSTRANGIMENTO ILEGAL OU DE FLAGRANTE ILEGALIDADE.
> I - Para impugnar a incidência da Súmula 83 do STJ, o agravante deve demonstrar que os precedentes indicados na decisão agravada são inaplicáveis ao caso ou deve colacionar precedentes contemporâneos ou supervenientes aos indicados na decisão para comprovar que outro é o entendimento jurisprudencial do STJ, o que não ocorreu. Agravo regimental desprovido.
> II - Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, "Descabe postular HC de ofício, em sede de regimental, como forma de tentar burlar a inadmissão do recurso especial. O deferimento ocorre por iniciativa do próprio órgão jurisdicional, quando constatada a existência de ilegalidade flagrante ao direito de locomoção, inexistente na hipótese" (AgRg nos EAREsp n. 263.820/DF, Terceira Seção, Rel. Min. Nefi Cordeiro, DJe de 30/10/2018). Precedentes.
> Agravo regimental desprovido.

Documento eletrônico VDA39422733 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 06/12/2023 17:50:51
Código de Controle do Documento: C1B936CF-03CC-4E86-BF9A-479B0D391852

(AgRg no AREsp n. 2.239.958/PA, relator Ministro Messod Azulay Neto, Quinta Turma, julgado em 14/2/2023, DJe de 2/3/2023)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. OBRIGAÇÃO DE FAZER E DANOS MORAIS. AGRAVO IMPROVIDO. NÃO CONHECIMENTO DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL QUE NÃO ATACA OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO RECORRIDA.
[...]
III - No caso em que foi aplicado o Enunciado n. 83 do STJ, incumbe à parte, no agravo em recurso especial, pelo menos, apontar precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão impugnada. Não o fazendo, é correta a decisão que não conhece do agravo nos próprios autos.
IV - Agravo interno improvido.
(AgInt no AREsp n. 2.204.575/RJ, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ORDEM DE PREFERÊNCIA LEGAL. BENS PENHORÁVEIS. MITIGAÇÃO. BAIXA LIQUIDEZ. DIFICULDADE NA EXPLORAÇÃO COMERCIAL DO IMÓVEL. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE. INÉRCIA DO EXEQUENTE NÃO VERIFICADA. SÚMULA N. 7 DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 182 DO STJ. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.
[...]
9. A impugnação específica da aplicação da Súmula n. 83 do STJ exige a efetiva demonstração de que os julgados apontados na decisão de inadmissão do recurso especial foram superados pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ou de que exista distinção entre a matéria versada nos autos e aquela utilizada para justificar a aplicação da referida súmula.
10. Agravo interno parcialmente conhecido e desprovido.
(AgInt no AREsp n. 1.852.071/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023,)

Diante da ausência de impugnação eficaz, o mencionado óbice sumular segue mantido.

No mais, também não assiste razão ao agravante quando alega que a

Documento eletrônico VDA39422733 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 06/12/2023 17:50:51
Código de Controle do Documento: C1B936CF-03CC-4E86-BF9A-479B0D391852

pretendida majoração do percentual de retenção das parcelas pagas não exigiria o reexame fático-probatório e a interpretação das cláusulas contratuais.

Com efeito, o percentual de retenção adotado pelo Tribunal de origem - 15% dos valores pagos pelo consumidor - decorreu de cláusula contratual específica firmada entre as partes.

Assim, em sendo seguido o contrato, não há se falar em direito à retenção, a menos que se promova nova exegese de seus termos, o que efetivamente esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

O óbice da Súmula 7/STJ, em específico, também obsta o conhecimento da alegação do agravante, no sentido de que os promitentes compradores estavam imitidos no imóvel, uma vez que o acórdão recorrido é expresso em delimitar que "os promitentes compradores nunca exerceram a posse do imóvel litigioso".

Assim, não prospera sua tentativa de imputar aos compradores os ônus de arcar com as despesas do imóvel, pois, conforme fundamentado na decisão agravada, o promitente comprador somente é responsável pelos encargos condominiais e IPTU após a sua imissão na posse do imóvel.

Por fim, sua reiterada pretensão de revisar a distribuição do ônus de sucumbência, diversamente do sustentado, não prescinde de reexame fático-probatório, conforme amplamente reconhece a jurisprudência:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. AÇÃO DE REVISÃO DE BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO. HORAS EXTRAS. PRETENSÃO DE INCLUSÃO DE VERBAS RECONHECIDAS PELA JUSTIÇA TRABALHISTA APÓS A CONCESSÃO DO BENEFÍCIO. EQUILÍBRIO ATUARIAL E FONTE DE CUSTEIO. OBSERVÂNCIA (PROAFR NO RESP 1.778.938/SP E RESP 1.740.397/RS). TEMA 1.021/STJ. SÚMULA 83/STJ. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS LEGAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356/STF. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. REVISÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. [...]
>
> 3. Modificar o entendimento do Tribunal local (acerca do percentual fixado como honorários advocatícios e da distribuição da sucumbência) exigiria reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado devido ao óbice da Súmula 7/STJ.
>
> 4. Agravo interno desprovido.
>
> (AgInt no REsp n. 1.899.814/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 16/8/2023.)

Documento eletrônico VDA39422733 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 06/12/2023 17:50:51
Código de Controle do Documento: C1B936CF-03CC-4E86-BF9A-479B0D391852

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. CESSÃO DE TÍTULO PATRIMONIAL. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 356/STF. LUCROS CESSANTES NÃO CARACTERIZADOS. DANOS INDIRETOS E HIPOTÉTICOS. SÚMULA 83/STJ. DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. INVIABILIDADE DE ALTERAÇÃO DAS CONCLUSÕES ALCANÇADAS NA INSTÂNCIA A QUO. SÚMULA 7. AGRAVO DESPROVIDO. [...]
>
> 4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a aferição do percentual em que cada litigante foi vencedor ou vencido, ou a conclusão pela existência de sucumbência mínima ou recíproca das partes, é questão que não comporta exame em recurso especial, por demandar reexame de aspectos fáticos e probatórios.
>
> 5. Agravo interno desprovido.
>
> (AgInt no AREsp n. 2.124.713/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 7/6/2023.)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA39422733 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 06/12/2023 17:50:51
Código de Controle do Documento: C1B936CF-03CC-4E86-BF9A-479B0D391852

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.326.551 / GO

Número Registro: 2023/0086365-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
536548078 53654807820208090051

Sessão Virtual de 12/12/2023 a 18/12/2023

Relator do AgInt
Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário
Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA E INCORPORADORA MERZIAN LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703
		MATHEUS DIAS MACIEL DE ALMEIDA LIMA - GO055871
AGRAVADO	:	LEONARDO MORAIS AGUIAR
AGRAVADO	:	MARA LUCIA XAVIER MARANHAO JAPIASSU AGUIAR
ADVOGADO	:	RODRIGO DUARTE XAVIER - GO025650

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA E INCORPORADORA MERZIAN LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703
		MATHEUS DIAS MACIEL DE ALMEIDA LIMA - GO055871
AGRAVADO	:	LEONARDO MORAIS AGUIAR
AGRAVADO	:	MARA LUCIA XAVIER MARANHAO JAPIASSU AGUIAR
ADVOGADO	:	RODRIGO DUARTE XAVIER - GO025650

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 12/12/2023 a 18/12/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA39581221 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 19/12/2023 00:05:36
Código de Controle do Documento: ae6ad075-326a-4ed6-a8a7-23327b772c2f

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de dezembro de 2023

Documento eletrônico VDA39581221 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 19/12/2023 00:05:36
Código de Controle do Documento: ae6ad075-326a-4ed6-a8a7-23327b772c2f