AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2067527 - SP (2023/0131381-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	ALEX XAVIER DA CUNHA
AGRAVANTE	:	EDILMA DE OLIVEIRA CAMPE CUNHA
ADVOGADO	:	HENRIQUE OLIVEIRA DE MACENA - SP340874
AGRAVADO	:	VCI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVADO	:	VEGUS DESENVOLVIMENTO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	LEANDRO BONINI FARIAS - SP258513
		GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617
		EVANDRO AZEVEDO NETO - SP276957
		ARIANE DE SOUSA LEON - SP418500

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA. SUMULA N. 283/STF. ALEGAÇÃO DE APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 211/STJ. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. COBRANÇA. CABIMENTO. AUSÊNCIA DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELOS ADQUIRENTES. PRECEDENTES. TERMO INICIAL. POSSE. PRECEDENTES. TAXA DE FRUIÇÃO EXCESSIVIDADE E HONORÁRIOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido apto, por si só, a manter a conclusão a que chegou a Corte estadual (Súmula n. 283/STF).

2. A ausência de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede o conhecimento do apelo especial (Súmula n. 211/STF).

3. O prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC/2015 exige a oposição de embargos de declaração na origem e a indicação do art. 1.022 do CPC/2015 como violado. Precedentes.

4. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem.

5. O pagamento de taxa de ocupação é devido pelo promissário comprador por consubstanciar uma retribuição pela utilização do imóvel durante determinado período temporal, evitando que ele se favoreça da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor.

6. Agravo Interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas,

Documento eletrônico VDA43040937 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 21/08/2024 18:56:17
Código de Controle do Documento: 0237cb11-3fa5-4460-a7f8-dfd2f110ad23

acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de agosto de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA43040937 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 21/08/2024 18:56:17
Código de Controle do Documento: 0237cb11-3fa5-4460-a7f8-dfd2f110ad23

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2067527 - SP (2023/0131381-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	ALEX XAVIER DA CUNHA
AGRAVANTE	:	EDILMA DE OLIVEIRA CAMPE CUNHA
ADVOGADO	:	HENRIQUE OLIVEIRA DE MACENA - SP340874
AGRAVADO	:	VCI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVADO	:	VEGUS DESENVOLVIMENTO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	LEANDRO BONINI FARIAS - SP258513
		GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617
		EVANDRO AZEVEDO NETO - SP276957
		ARIANE DE SOUSA LEON - SP418500

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA. SUMULA N. 283/STF. ALEGAÇÃO DE APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 211/STJ. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. COBRANÇA. CABIMENTO. AUSÊNCIA DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELOS ADQUIRENTES. PRECEDENTES. TERMO INICIAL. POSSE. PRECEDENTES. TAXA DE FRUIÇÃO EXCESSIVIDADE E HONORÁRIOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido apto, por si só, a manter a conclusão a que chegou a Corte estadual (Súmula n. 283/STF).

2. A ausência de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede o conhecimento do apelo especial (Súmula n. 211/STF).

3. O prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC/2015 exige a oposição de embargos de declaração na origem e a indicação do art. 1.022 do CPC/2015 como violado. Precedentes.

4. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem.

5. O pagamento de taxa de ocupação é devido pelo promissário comprador por consubstanciar uma retribuição pela utilização do imóvel durante determinado período temporal, evitando que ele se favoreça da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor.

6. Agravo Interno desprovido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA42610889 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 06/08/2024 16:07:47
Código de Controle do Documento: 3a6f5072-edaf-4fd2-9611-125ba79de4db

Trata-se de agravo interno interposto por ALEX XAVIER DA CUNHA e EDILMA DE OLIVEIRA CAMPE CUNHA contra decisão desta relatoria, assim ementada (e-STJ, fl. 590):

> RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA. SUMULA N. 283/STF. ALEGAÇÃO DE APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 211/STJ. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. COBRANÇA. CABIMENTO. AUSÊNCIA DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELOS ADQUIRENTES. PRECEDENTES. TERMO INICIAL. POSSE. PRECEDENTES. TAXA DE FRUIÇÃO EXCESSIVIDADE E HONORÁRIOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Nas razões do agravo, os insurgentes alegam inaplicabilidade dos óbices apontados e repisam as razões da peça inicial de legitimidade passiva da empresa Vegus Desenvolvimento e Participações Ltda., haja vista pertencer ao mesmo grupo econômico da recorrida; que, ao manter a taxa de fruição desde a entrega das chaves do imóvel, comprometeu a totalidade dos investimentos por eles feitos, colocando-os na posição de devedor das empresas recorridas, ocasionando, assim, uma desvantagem exagerada que implica o perdimento total de todos os valores pagos; sucumbência distribuída de forma aleatória, sem considerar o valor da condenação; e ser a taxa de fruição devida desde a mora, e não desde a posse.

Defendem que o prequestionamento das matérias ficou configurado pela oposição de embargos de declaração, e que a exigência de alegação de violação ao art. 1.022 do CPC para configurar o prequestionamento ficto é um evidente excesso de formalismo, que apenas serve para perpetuar uma injustiça contra eles.

Requerem o provimento do agravo interno.

Impugnação às fls. 625-645 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para alterar os fundamentos da decisão ora agravada.

Consoante assentado na decisão recorrida, em relação à legitimidade passiva, constata-se, da leitura do acórdão recorrido, que o Tribunal de origem asseverou que Vegus Desenvolvimento e Participações Ltda. é estranha à relação

Documento eletrônico VDA42610889 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 06/08/2024 16:07:47
Código de Controle do Documento: 3a6f5072-edaf-4fd2-9611-125ba79de4db

contratual, sendo irrelevante a circunstância de integrar ou não o mesmo grupo societário, questão que deverá ser objeto de eventual incidente de desconsideração da personalidade jurídica. Concluiu que não há solidariedade entre as rés, mas subsidiariedade.

Veja-se (e-STJ, fl. 420-421):

> Preliminarmente, como bem fundamentado pelo juízo a quo; cumpre reconhecer a ilegitimidade passiva ad causam de Vegus Desenvolvimento e Participações Ltda., por ser estranha à relação contratual. É irrelevante a circunstância de integrar ou não o mesmo grupo societário: tal questão deverá ser objeto de eventual incidente de desconsideração da personalidade jurídica.
> Com efeito, nos termos do artigo 28, § 2.º, da Lei n.º 8.078/1990: "As sociedades integrantes dos grupos societários e as sociedades controladas, são subsidiariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste código" (g.n.). Em outras palavras, não há solidariedade entre as rés, mas subsidiariedade.

Todavia, contra esses fundamentos a parte não se manifestou nas razões do recurso especial, limitando-se a alegar, em síntese, que ficou comprovado que a Vegus pertence ao mesmo grupo econômico da recorrida, defendendo a responsabilidade solidária entre elas e pugnando pela aplicação da Teoria da Aparência.

Em face desse contexto, verifica-se que o referido fundamento, por si só, se mostra suficiente a manter o acórdão recorrido quanto ao ponto, incidindo, por analogia, o enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Acrescente-se, ainda, que se denota do trecho acima transcrito que a questão – da forma como apresentada no recurso especial, com o fim de aplicação da Teoria da Aparência – não foi objeto de apreciação pelo Tribunal estadual, configurando-se a falta de prequestionamento a atrair a incidência da Súmula n. 211/STJ.

Como se sabe, para que se configure o prequestionamento das matérias, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos por vulnerados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal.

Assim sendo, como não houve manifestação pela Corte local acerca da referida questão, foi desatendido o requisito do prequestionamento.

Cumpre registrar que não se desconhece ter o CPC/2015, no art. 1.025,

Documento eletrônico VDA42610889 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 06/08/2024 16:07:47
Código de Controle do Documento: 3a6f5072-edaf-4fd2-9611-125ba79de4db

disciplinado a possibilidade de prequestionamento ficto de tese jurídica, quando, a despeito da oposição de embargos de declaração, o Tribunal estadual não se manifesta acerca do tema, considerando-se inclusas no aresto as questões deduzidas pela parte recorrente nos aclaratórios.

Contudo, o Superior Tribunal de Justiça, intérprete da legislação federal, possui jurisprudência assentada no sentido de que o prequestionamento ficto só pode ocorrer quando, na interposição do recurso especial, a parte recorrente tiver sustentado violação ao art. 1.022 do CPC/2015 e esta Corte Superior houver constatado o vício apontado, o que não ocorreu na hipótese.

Na mesma linha de cognição:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PREQUESTIONAMENTO. EXIGÊNCIA CONSTITUCIONAL. ART. 1.025 DO CPC/15. NATUREZA FICTA. POSSIBILIDADE. REQUISITOS NÃO CUMPRIDOS. SÚMULA Nº 282/STF. USUCAPIÃO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA. Nº 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.
> 1. O prequestionamento é exigência constitucional, devendo ser observado quando da interposição de recurso especial.
> 2. O prequestionamento ficto previsto no art. 1025 do CPC/15 exige a oposição de embargos de declaração na origem e a indicação do art. 1022 do CPC/15 como violado. Precedentes.
> 3. Verificar se caracterizado ou não o usucapião somente se processa mediante reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, diante do óbice da Súmula nº 7/STJ.
> 4. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp 1187992/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2018, DJe 02/05/2018)

Quanto ao mérito, os autores ajuizaram a presente demanda no intuito de obter rescisão contratual da compra de imóvel adquirido das recorridas, em decorrência dos reajustes por elas aplicados nas prestações, com pedido de devolução do valor pago, assim como indenização por benfeitorias.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao dirimir a controvérsia, assim consignou (e-STJ, fls. 421-425):

> No mérito, deixo consignado, desde logo, que dúvida não há de que a relação jurídica havida entre as partes é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, uma vez que o prestador de serviços assume os riscos de sua atividade empresarial perante seus clientes.
> A parte autora ajuizou a presente ação pleiteando a rescisão do contrato com a devolução do quantum pago, bem como indenização por benfeitorias.
> Com efeito, rescindido o negócio, nada mais correto do que determinar que as partes contratantes voltem à situação anterior à celebração do negócio.
> De acordo com os ensinamentos do ilustre jurista RUY ROSADO DE

Documento eletrônico VDA42610889 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 06/08/2024 16:07:47
Código de Controle do Documento: 3a6f5072-edaf-4fd2-9611-125ba79de4db

AGUIAR JR, a resolução produz efeitos liberatórios e recuperatórios. Produz a liberação de ambas as partes, que tornam ao estado anterior. Produz o direito à restituição das prestações já pagas que, no caso do compromisso de venda e compra, implica a devolução da coisa ao promitente vendedor e do preço ao promitente comprador (cf. Extinção dos contratos por incumprimento do devedor. 2ª ed., Rio de Janeiro:Ed. AIDE, p. 259).

Pois bem, admitida a retenção de percentual em favor da vendedora para compensação que teve com gastos próprios de administração e propaganda, a teor da Súmula 01 deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Assim, em atenção aos parâmetros tidos como razoáveis pelo C. STJ e aqueles utilizados por esta C. Câmara em casos semelhantes, tem-se entendido razoável a retenção de 25%, dos valores pagos.

“A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga. 2. O percentual a ser retido pelo vendedor é fixado pelas instâncias ordinárias em conformidade com as particularidades do caso concreto, de maneira que não se mostra adequada sua revisão na via estreita do recurso especial...4. Agravo regimental não provido." (AgRg no AREsp n. 600.887/PE, 4ª Turma, Relator Min. Raul Araujo, julgado em 19.05.2015; destaque não original).

Nesse sentido é firma a jurisprudência adota por esta Colenda 4ª Câmara de Direito Privado:

“Compromisso de compra e venda de imóvel. Inadimplência dos adquirentes. Rescisão contratual em condições de sobressair.

Observância do equilíbrio, que inclusive deve estar presente por ocasião do desfazimento, quando as partes retornam ao 'statu quo' primitivo. Retenção de 20% dos valores pagos se apresenta adequada, proporcionando à ré o ressarcimento pelas despesas administrativas, de publicidade e tributárias. Restituição de 80% em parcela única, com incidência de correção monetária a contar dos respectivos desembolsos e juros de mora a partir do trânsito em julgado, deve sobressair. Danos morais não caracterizados. Questão estritamente de direito patrimonial, portanto, disponível.

Susceptibilidade exacerbada é insuficiente para a verba reparatória pretendida. Apelo da ré provido em parte. Recurso dos autores desprovido.”(TJSP, Apelação nº 1016404-05.2016.8.26.0114, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Natan Zelinschi de Arruda, j., 19.04.2018).

Ressalte-se que a Lei 13.786/2018, somente é aplicável aos contratos firmados após a sua vigência, o que não é caso dos autos, pois a avença objeto da lide fora firmada em 12 de junho de 2016 (fls.

52), portanto, anterior à lei invocada.

Sinale-se, que deve ainda ser observada a Súmula 2 deste Egrégio Tribunal de Justiça, que assim dispõe:

“A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição. ”.

Daí a devolução de 75% dos pagamentos deverá ocorrer em parcela única, com correção monetária de cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, pois a mora é dos compradores (STJ, 2ª Seção, REsp. 1.740.911/DF, Rel. Minª Maria Isabel Gallotti, j. em 14.08.2019).

Documento eletrônico VDA42610889 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 06/08/2024 16:07:47
Código de Controle do Documento: 3a6f5072-edaf-4fd2-9611-125ba79de4db

> Ainda, nos termos do contrato (cláusula 7.33.pag. 46), e do artigo 34, da Lei nº 6.766/79, bem como do artigo 1.220, do Código Civil, a parte ré deverá indenizar a benfeitoria realizada no imóvel.
> Conforme bem fundamentado pelo juízo a quo;
> os autores fazem jus ao ressarcimento daquelas que forem consideradas úteis e necessárias, o que deverá ser melhor apurado em liquidação de sentença, por meio de perícia. Se houve a substituição de revestimentos, para fins de aformoseamento, p. ex., não há direito ao ressarcimento, mas, na melhor das hipóteses, a levantar as benfeitorias voluptuárias, nos termos do Código Civil.
> No mais, móveis planejados não são benfeitorias, mas pertenças, e podem ser retirados quando da desocupação.
> Ante a falta de pagamento, os autores permaneceram injustamente na posse do imóvel. Tal situação impediu a requerida de usufruir da propriedade. Seja qual for a finalidade, residência ou locação, neste ramo de negócio, para fins residenciais a taxa estimada de retorno é de 0,5% ao mês a ser calculada sobre o valor de aquisição do imóvel, corrigido e atualizado, desde a rescisão do contrato até a efetiva desocupação.
> Este percentual, da mesma forma deverá ser atualizado anualmente pelo IGPM.

Do excerto acima transcrito depreende-se que o Tribunal estadual, soberano na análise do acervo probatório produzido, concluiu pela possibilidade da rescisão contratual com a restituição de 75% dos pagamentos, admitida a retenção pelas recorridas de 25% a título de compensação pelos prejuízos decorrentes do desfazimento do negócio. Determinou-se, ainda, a restituição dos valores despendidos em benfeitorias úteis e indenização pela indisponibilidade do bem (equivalente aos lucros cessantes).

Em relação ao pagamento da taxa de fruição e seu termo inicial, o Tribunal *a quo* expôs os seguintes argumentos (e-STJ, fls. 424-425):

> Ante a falta de pagamento, os autores permaneceram injustamente na posse do imóvel. Tal situação impediu a requerida de usufruir da propriedade. Seja qual for a finalidade, residência ou locação, neste ramo de negócio, para fins residenciais a taxa estimada de retorno é de 0,5% ao mês a ser calculada sobre o valor de aquisição do imóvel, corrigido e atualizado, desde a rescisão do contrato até a efetiva desocupação.
> Este percentual, da mesma forma deverá ser atualizado anualmente pelo IGPM.

Em embargos de declaração, o TJSP esclareceu que (e-STJ, fls. 528-529; sem destaques no original):

> Da detida análise dos autos, verifica-se que na fundamentação fixou-se a taxa estimativa de retorno em 0,5% ao mês a ser calculada sobre o valor de aquisição do imóvel, corrigido e atualizado, desde a rescisão do contrato até a efetiva desocupação.
> A par disso, deverá constar na fundamentação do acórdão: “Ante a falta de pagamento, os autores permaneceram injustamente na posse do imóvel. Tal situação impediu a requerida de usufruir da propriedade. Seja qual for a

Documento eletrônico VDA42610889 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 06/08/2024 16:07:47
Código de Controle do Documento: 3a6f5072-edaf-4fd2-9611-125ba79de4db

> finalidade, residência ou locação, neste ramo de negócio, para fins residenciais a taxa estimada é de 0,5% ao mês a ser calculada sobre o valor de aquisição do imóvel, corrigido e atualizado, desde a data da posse até a efetiva desocupação.”.

Da citada passagem, constata-se que o Tribunal local entendeu ser devida a condenação das requerentes, pois permaneceram injustamente na posse do imóvel.

Com efeito, segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem.

Referida indenização decorre dos benefícios que auferiu o adquirente pela fruição do bem, não guardando relação direta com a rescisão contratual. O pagamento de taxa de ocupação é devido pelo promissário comprador por consubstanciar uma retribuição pela utilização do imóvel durante determinado período temporal, evitando que ele se favoreça da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor.

Nesse sentido (sem destaques no original):

> PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. TAXA DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.
> 1. Cuida-se de ação de reintegração de posse cumulada com pedido de rescisão contratual e indenização por danos materiais, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 27/01/2022 e concluso ao gabinete em 21/09/2022.
> 2. O propósito recursal consiste em definir se, quando da rescisão contratual por inadimplemento do consumidor, é possível cumular a cláusula penal compensatória com a indenização pelo tempo de fruição de imóvel.
> 3. Somente na hipótese de prejuízos extraordinários, a indenização devida ao credor poderá ultrapassar o montante determinado na cláusula penal.
> 4. Entende este STJ que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, porquanto adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Precedentes.
> 5. A garantia ao promitente vendedor do recebimento de indenização pelo tempo em que o comprador desistente ocupou o bem, a fim de evitar enriquecimento ilícito, não deve ser confundida e englobada no percentual da cláusula penal de retenção em favor do construtor. Precedentes.
> 6. Independentemente de ter sido ocupado o bem, mantém-se os 25% de retenção dos valores pagos pelos adquirentes e a taxa de ocupação será cobrada separadamente, quando comprovada a utilização do imóvel

Documento eletrônico VDA42610889 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 06/08/2024 16:07:47
Código de Controle do Documento: 3a6f5072-edaf-4fd2-9611-125ba79de4db

edificado.
7. A taxa de ocupação não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, razão pela qual não foi incluída no cálculo prévio que prefixou as perdas e danos na cláusula penal compensatória.
8. A indenização pelo tempo de fruição do imóvel, configura-se como um custo extraordinário que vai além daquele que naturalmente se espera quando se trata de rescisão contratual causada por uma das partes, o que justifica que a contratante faça jus à cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação.
9. A indenização pelo tempo de utilização do imóvel tem natureza jurídica de aluguéis e se justifica pela vedação ao enriquecimento sem causa. Por isso, a indenização pelo tempo de fruição do bem deve basear-se no valor de aluguel do imóvel em questão e o promissário vendedor deve receber pelo tempo de permanência do comprador desistente.
10. Não merece prosperar o entendimento de que o vendedor deve receber apenas um valor fixo estabelecido na cláusula penal compensatória, independentemente da quantidade de meses que o comprador usufruiu do imóvel, porquanto se estaria violando a teoria da reparação integral do dano.
11. Situação distinta é aquela prevista no Tema 970/STJ, o qual define que a cláusula penal moratória por ter a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afastando-se sua cumulação com lucros cessantes.
12. Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido negou a cumulação da cláusula penal compensatória com a taxa de ocupação do imóvel, sob o argumento de que o Tema 970/STJ veda a cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes. Necessária a reforma porquanto, na espécie, (i) não se discute cláusula penal moratória e (ii) a taxa de ocupação não está englobada no percentual de retenção que é devido ao vendedor em razão da rescisão unilateral do contrato de compra e venda.
13. Recurso especial conhecido e provido para condenar a recorrida ao pagamento de taxa de ocupação pelo tempo que usufruiu do imóvel.
(REsp 2024829/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/03/2023, DJe 10/03/2023)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADMISSÃO. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTOS. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. INÉPCIA. SÚMULA 182/STJ.
1. Não deve ser conhecido o agravo em recurso especial que não impugna, especificamente, todos os fundamentos da decisão agravada, conforme disposto na Súmula 182/STJ.
2. Agravo em recurso especial de JOÃO DIAS DE OLIVEIRA não conhecido. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESOLUTÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. BENFEITORIAS. DIREITO DE RETENÇÃO. ART. 1.029 DO CC/02. LIMITE. VALOR DA INDENIZAÇÃO DEVIDA. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. VEDAÇÃO. ART. 884 CC/02. ALUGUÉIS. TAXA DE OCUPAÇÃO. UTILIZAÇÃO DE IMÓVEL ALHEIO. INCIDÊNCIA. PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. INTEGRALIDADE. INDENIZAÇÕES. VALORES. COMPENSAÇÃO. PROVIMENTO.
1. Cuida-se de ação de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, fundada no inadimplemento do comprador, na qual a obrigação de pagar

Documento eletrônico VDA42610889 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 06/08/2024 16:07:47
Código de Controle do Documento: 3a6f5072-edaf-4fd2-9611-125ba79de4db

aluguéis pela ocupação do imóvel foi suspensa durante o período de exercício do direito de retenção por benfeitorias.
2. Recurso especial interposto em: 17/05/2019; conclusos ao gabinete em: 27/12/2020; aplicação do CPC/15.
3. O propósito recursal consiste em determinar se: a) ocorreu negativa de prestação jurisdicional; e b) na resolução de contrato de compra e venda de imóvel, existindo o direito à retenção por benfeitorias, deve-se, durante seu exercício, isentar o adquirente do pagamento de aluguéis ou taxa de ocupação.
4. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação do art. 1.022, I e II, do CPC/15.
5. Pelo princípio da gravitação jurídica, as benfeitorias, bens acessórios, acompanham o bem imóvel, bem principal, de forma que, em algumas hipóteses, esses melhoramentos introduzidos no imóvel pelo possuidor direto entram para o patrimônio do proprietário, possuidor indireto, quando o bem principal retorna à sua posse.
6. Na forma do art. 1.029 do CC/02, o possuidor de boa-fé tem o direito de reter o imóvel alheio até que lhe seja paga a indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis por ele introduzidas no bem.
7. A utilização do imóvel objeto do contrato de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis ou de taxa de ocupação pela integralidade do tempo de permanência, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio e da boa ou má-fé da posse exercida pelo adquirente, pois se trata de meio de evitar o enriquecimento ilícito do possuidor pelo uso de propriedade alheia.
Precedentes.
8. Ainda que o adquirente possua direito de retenção por benfeitorias, não pode ser isento, no período de exercício desse direito, da obrigação de pagar ao vendedor aluguéis ou taxa de ocupação pelo tempo que usou imóvel alheio.
9. O direito de retenção não é absoluto e deve ser exercido nos limites dos valores da correspondente indenização pelas benfeitorias, que devem ser compensados com o montante devido pela ocupação do imóvel alheio - aluguéis ou taxa de ocupação.
10. Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido isentou o recorrido (adquirente) do pagamento de aluguéis ou de taxa de ocupação no período em que estivesse exercendo o direito de retenção pelas benfeitorias por ele inseridas no citado bem, desviando-se, assim, da jurisprudência desta Corte sobre o tema.
11. Recurso especial provido.
(REsp 1.854.120/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/02/2021, DJe 11/02/2021)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.
1. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, em

Documento eletrônico VDA42610889 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 06/08/2024 16:07:47
Código de Controle do Documento: 3a6f5072-edaf-4fd2-9611-125ba79de4db

28/08/2019, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial.
2. "Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes." (AgInt no REsp 1216477/RS, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5a REGIÃO), Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 07/06/2018).
3. Agravo interno desprovido.
(AgInt nos EDcl no AREsp 1.657.021/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/09/2020, DJe 24/09/2020)

No que se refere à alegada onerosidade da taxa de fruição e aos honorários, observa-se que a Corte estadual não emitiu juízo de valor a respeito das matérias, mesmo com a oposição dos embargos de declaração, carecendo o apelo do requisito indispensável do prequestionamento.

Ademais, os recorrentes não alegaram a ofensa do acórdão quanto ao art. 1.022 do Código de Processo Civil acerca das respectivas matérias.

Assim, ainda que os recorrentes tenham suscitado a matéria em aclaratórios, far-se-ia, repita-se, imprescindível a alegação de violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil quando da interposição do recurso especial, o que não foi verificado no presente caso. Nessa situação, encontra-se configurada a ausência de prequestionamento, devendo incidir a Súmula n. 211/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

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

É o voto.

Documento eletrônico VDA42610889 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 06/08/2024 16:07:47
Código de Controle do Documento: 3a6f5072-edaf-4fd2-9611-125ba79de4db

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.067.527 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0131381-4

Número de Origem:
10439384020208260224 10439384020208260224 50000 10439384020208260224 50001
20220000490777 20220000803191 20220000803192

Sessão Virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ALEX XAVIER DA CUNHA
RECORRENTE	: EDILMA DE OLIVEIRA CAMPE CUNHA
ADVOGADO	: HENRIQUE OLIVEIRA DE MACENA - SP340874
RECORRIDO	: VCI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
RECORRIDO	: VEGUS DESENVOLVIMENTO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	: LEANDRO BONINI FARIAS - SP258513
	GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617
	EVANDRO AZEVEDO NETO - SP276957
	ARIANE DE SOUSA LEON - SP418500

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ALEX XAVIER DA CUNHA
AGRAVANTE	: EDILMA DE OLIVEIRA CAMPE CUNHA
ADVOGADO	: HENRIQUE OLIVEIRA DE MACENA - SP340874
AGRAVADO	: VCI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVADO	: VEGUS DESENVOLVIMENTO E PARTICIPACOES LTDA

Documento eletrônico VDA42923538 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/08/2024 00:36:20
Código de Controle do Documento: 7df3ed75-d432-437c-b74a-5ecd53503d75

ADVOGADOS : LEANDRO BONINI FARIAS - SP258513
GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617
EVANDRO AZEVEDO NETO - SP276957
ARIANE DE SOUSA LEON - SP418500

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de agosto de 2024

Documento eletrônico VDA42923538 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/08/2024 00:36:20
Código de Controle do Documento: 7df3ed75-d432-437c-b74a-5ecd53503d75