



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2068367 - SP (2023/0135462-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : ALEXSSANDRO DE JESUS LIMA  
**AGRAVANTE** : EVELLIN LOPES COSTA  
**AGRAVANTE** : FELIPE DE JESUS  
**AGRAVANTE** : MARIA LUIZA LIMA DE SOUZA  
**ADVOGADOS** : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404  
PAULO ROBERTO FRANCISCO FRANCO - SP207876  
**AGRAVADO** : INCORPORADORA SANTA LUZIA LTDA  
**ADVOGADOS** : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319  
ANDRE GUSTAVO TRINDADE COELHO - SP412683

### **EMENTA**

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE URBANO NÃO EDIFICADO EM QUE HOUVE A CONSTRUÇÃO DE MORADIA. DESISTÊNCIA POR INICIATIVA DOS COMPRADORES. RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. JURISPRUDÊNCIA SEDIMENTADA NA SEGUNDA SEÇÃO. SÚMULA N.º 568 DO STJ. ALEGAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE DA RETENÇÃO DE VALORES CUMULATIVAMENTE COM A COBRANÇA DE TAXA DE OCUPAÇÃO. INOVAÇÃO DE ARGUMENTO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA PRECLUSA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O recurso especial da incorporadora foi parcialmente provido, apenas para majorar o percentual de retenção de 20% para 25% dos valores pagos pelos compradores, conforme orientação fixada pela eg. Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP, no qual se concluiu pela possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, mesmo em contratos firmados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, como no caso.

2. A alegação pelos adquirentes, em agravo interno, de que a retenção de parte dos valores pagos não poderia ser cumulada com a cobrança da taxa de ocupação, configura inovação de argumento,

inadmissível na via eleita, por se tratar de questão que não foi suscitada, oportunamente, nas instâncias ordinárias, tendo sido alcançada pela preclusão consumativa.

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 26/09/2023 a 02/10/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 02 de outubro de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2068367 - SP (2023/0135462-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : ALEXSSANDRO DE JESUS LIMA  
**AGRAVANTE** : EVELLIN LOPES COSTA  
**AGRAVANTE** : FELIPE DE JESUS  
**AGRAVANTE** : MARIA LUIZA LIMA DE SOUZA  
**ADVOGADOS** : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404  
PAULO ROBERTO FRANCISCO FRANCO - SP207876  
**AGRAVADO** : INCORPORADORA SANTA LUZIA LTDA  
**ADVOGADOS** : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319  
ANDRE GUSTAVO TRINDADE COELHO - SP412683

### **EMENTA**

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE URBANO NÃO EDIFICADO EM QUE HOUVE A CONSTRUÇÃO DE MORADIA. DESISTÊNCIA POR INICIATIVA DOS COMPRADORES. RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. JURISPRUDÊNCIA SEDIMENTADA NA SEGUNDA SEÇÃO. SÚMULA N.º 568 DO STJ. ALEGAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE DA RETENÇÃO DE VALORES CUMULATIVAMENTE COM A COBRANÇA DE TAXA DE OCUPAÇÃO. INOVAÇÃO DE ARGUMENTO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA PRECLUSA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O recurso especial da incorporadora foi parcialmente provido, apenas para majorar o percentual de retenção de 20% para 25% dos valores pagos pelos compradores, conforme orientação fixada pela eg. Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP, no qual se concluiu pela possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, mesmo em contratos firmados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, como no caso.

2. A alegação pelos adquirentes, em agravo interno, de que a retenção de parte dos valores pagos não poderia ser cumulada com a cobrança da taxa de ocupação, configura inovação de argumento,

inadmissível na via eleita, por se tratar de questão que não foi suscitada, oportunamente, nas instâncias ordinárias, tendo sido alcançada pela preclusão consumativa.

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por FELIPE DE JESUS, MARIA LUIZA LIMA DE SOUZA, ALEXSSANDRO DE JESUS LIMA e EVELLIN LOPES COSTA (FELIPE e outros) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

*CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA POR INICIATIVA DOS COMPRADORES. (1) RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. JURISPRUDÊNCIA SEDIMENTADA NA SEGUNDA SEÇÃO. SÚMULA N.º 568 DO STJ. (2) LOTE URBANO NÃO EDIFICADO EM QUE HOVE A CONSTRUÇÃO DA MORADIA. COBRANÇA DE TAXA DE OCUPAÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DA CONSTRUÇÃO DA EDIFICAÇÃO. SÚMULA N.º 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.*

Nas razões do presente inconformismo, defenderam que o percentual de retenção fixado em 25% dos valores pagos já engloba todas as rubricas devidas à empresa loteadora, razão pela qual não deve ser admitida a sua cobrança cumulativa com a taxa de ocupação.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

## VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões adotadas pela decisão recorrida.

Narram os autos que FELIPE e outros ingressaram com ação de distrato de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com indenização por danos materiais e morais contra INCORPORADORA SANTA LUZIA LTDA. (INCORPORADORA), alegando abusividade das disposições

contratuais e dos encargos cobrados.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados parcialmente procedentes, para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, e condenar a requerida a devolver 80% dos valores pagos aos autores, inclusive a título de sinal, corrigidos monetariamente a partir do efetivo desembolso, descontadas as parcelas referentes ao IPTU até a efetiva desocupação do imóvel. "A construção existente sobre o lote de terreno será objeto de indenização, sob pena de indevido enriquecimento da requerida que voltará a comercializar o lote, cujo valor será apurado em execução. Taxa de ocupação é devida a partir da sua construção e da mora no pagamento das prestações, se esta foi posterior, pois antes dela ocupava o autor o imóvel na condição de promissário comprador e legítimo possuidor, ora fixada no percentual de 0,2% sobre o valor do contrato" (e-STJ, fl. 1.169).

Irresignadas, as partes apelaram, e o Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento a ambos os recursos.

Na sequência, após a rejeição dos embargos de declaração, INCORPORADORA interpôs recurso especial, alegando, a par de divergência jurisprudencial, a violação aos arts. 402, 403, 475 e 884 do CC, ao sustentar (1) a necessidade de majoração do percentual de retenção para 25% dos valores pagos; e (2) a possibilidade de cobrança da taxa de ocupação desde a posse do imóvel ocorrida com a assinatura da promessa de compra e venda.

O apelo nobre foi provido, em parte, apenas para majorar o percentual de retenção de 20% para 25% dos valores pagos pela parte autora, conforme orientação fixada pela eg. Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP, no qual se concluiu pela possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, mesmo em contratos firmados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, como no caso.

Na ocasião foi destacado que, em casos tais, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% dos valores pagos pelos adquirentes, reputando referido índice como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

A propósito, veja-se a ementa do julgado:

*RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A*

RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).

2. Hipótese em que, **ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.**

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).

4. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado aos 28/8/2019, DJe de 2/10/2019 - sem destaque no original)

Nas razões do presente agravo interno, FELIPE e outros alegaram que o percentual de retenção fixado em 25% dos valores pagos já engloba todas as rubricas devidas à empresa loteadora, razão pela qual não deve ser admitida a sua cobrança cumulativa com a taxa de ocupação.

Todavia, essa matéria não foi suscitada pelo ora recorrentes, no momento oportuno, a fim de viabilizar a sua discussão nas instâncias ordinárias, de modo que a sua veiculação, diretamente, em agravo interno, configura inovação de argumento, incompatível com a via eleita, por envolver questão alcançada pela preclusão consumativa.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. CONSELHO PROFISSIONAL. MÍNIMO LEGAL. VALOR A SER AFERIDO NO MOMENTO DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO. INOVAÇÃO DE

**TESE RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE.**

1. A limitação imposta para o ajuizamento da execução fiscal pelos Conselhos Profissionais para a cobrança de anuidades refere-se ao valor da dívida na época da propositura da ação. A propósito: AgInt no REsp n. 1.929.383/RS, relator Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, DJe de 22/9/2021; AgInt no REsp n. 1.727.925/RS, relator Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, DJe de 19/2/2020.

2. **"É inviável o conhecimento da matéria que foi suscitada apenas em agravo interno, constituindo indevida inovação recursal, ante a configuração da preclusão consumativa"** (AgInt no AREsp n. 1.742.892/SP, relator Ministro PAULO SÉRGIO DOMINGUES, PRIMEIRA TURMA, DJe de 20/6/2023).

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.043.495/SC, relator Ministro SÉRGIO KUKINA, Primeira Turma, julgado aos 21/8/2023, DJe de 24/8/2023 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. BENS IMÓVEIS PENHORADOS. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO. ACORDO FORMULADO ENTRE AS PARTES HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. ALTERAÇÃO POSTERIOR. IMPOSSIBILIDADE. QUESTÃO PRECLUSA. REEXAME DAS CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICO-PROBATÓRIAS DA CAUSA. DESCABIMENTO. SÚMULA 7/STJ. INOVAÇÃO DE ARGUMENTO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

1. Consoante dispõe o art. 873 do CPC/2015, admite-se nova avaliação quando: i) qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador; ii) se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem; e iii) o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.

2. Todavia, a possibilidade de nova avaliação, ato a ser realizado em regra por oficial de justiça ou por perito avaliador, não se confunde com o critério a ser utilizado, o qual, no presente caso, conforme anotou o acórdão recorrido, decorreu de prévia estipulação entre as partes, devidamente assistidas por seus advogados, e homologada por decisão judicial, estando a questão, por esse motivo, sujeita aos efeitos da preclusão.

3. Nesse contexto, a revisão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal - no que se refere à natureza do acordo realizado entre as partes e à inadequação do critério de avaliação para aferir o verdadeiro preço de mercado do imóvel -, não prescindiria do reexame do acervo fático-probatório da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 deste Tribunal.

4. **A alegação, em agravo interno, de controvérsia que não foi suscitada nas razões do recurso especial, configura inovação de argumento, incompatível com a via eleita.**

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.625.439/DF, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 24/8/2020, DJe de 1º/9/2020 - sem destaque no original)

Desse modo, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação à penalidade fixada no art. 1.026, § 2º, do NCPC.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.068.367 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0135462-1

Número de Origem:

10000180780728001 10061151120208260037 1006115112020826003750000 201401457231 20210000963164  
20220000155216 22129831820208260000 533689

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

### Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

## AUTUAÇÃO

RECORRENTE : INCORPORADORA SANTA LUZIA LTDA

ADVOGADOS : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319

ANDRE GUSTAVO TRINDADE COELHO - SP412683

RECORRIDO : ALEXSSANDRO DE JESUS LIMA

RECORRIDO : EVELLIN LOPES COSTA

RECORRIDO : FELIPE DE JESUS

RECORRIDO : MARIA LUIZA LIMA DE SOUZA

ADVOGADOS : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404

PAULO ROBERTO FRANCISCO FRANCO - SP207876

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

## AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALEXSSANDRO DE JESUS LIMA

AGRAVANTE : EVELLIN LOPES COSTA

AGRAVANTE : FELIPE DE JESUS

AGRAVANTE : MARIA LUIZA LIMA DE SOUZA

ADVOGADOS : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404

PAULO ROBERTO FRANCISCO FRANCO - SP207876

AGRAVADO : INCORPORADORA SANTA LUZIA LTDA

ADVOGADOS : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319

**TERMO**

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 03 de outubro de 2023