



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2077588 - SP (2023/0180753-2)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : SETCORP 213 URBANIZADORA LTDA
ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
AGRAVADO : DAIANE FERNANDES DE SOUSA LUCENTE
AGRAVADO : TIAGO FELIPE LUCENTE COSTA
ADVOGADOS : FABIO DE OLIVEIRA BASSI - SP178581
FABRICIO AUGUSTO DOS SANTOS FERREIRA - SP405869

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LOTE DE TERRENO URBANO. INADIMPLÊNCIA DOS COMPRADORES. SÚMULA N. 7 DO STJ. LOTE NÃO EDIFICADO. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 25% DOS VALORES PAGOS. CONTRATO FIRMADO ANTES DA LEI N. 13.786/08. VIABILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. NÃO PROVIDO.

1."Incabível a cobrança de taxa de fruição nas hipóteses em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado. Precedentes" (AgInt no REsp n. 1.934.702/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022). Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP (Relatora Ministra ISABEL GALLOTTI), reafirmou o entendimento de que, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por conveniência do comprador, ausente qualquer peculiaridade na apreciação da razoabilidade da cláusula penal contida nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo adquirente, conforme anteriormente estabelecido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Relator Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor incorporador das despesas gerais realizadas e do rompimento unilateral imotivado do contrato. Incidência da Súmula n. 83 do 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 27/02/2024 a 04/03/2024, 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, 04 de março de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2.077.588 - SP (2023/0180753-2)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por SETCORP 213 URBANIZADORA LTDA contra decisão que não conheceu do recurso especial, em razão da incidência da Súmula nº 83/STJ.

Nas razões do presente agravo, reitera a parte agravante a argumentação desenvolvida no recurso especial.

Argumenta, em síntese, que, em caso de desistência em contrato de compra e venda, seria devido o pagamento de taxa de fruição pelo promitente-adquirente, conquanto se trata de lote não edificado.

Defende, ainda, que seria inaplicável o percentual de 25% de retenção, previsto na Lei nº 13.786/18, em relação a contratos celebrados antes de sua vigência.

Aberto prazo para contrarrazões, não foram apresentadas, conforme certificado (fls. 302/303).

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2.077.588 - SP (2023/0180753-2)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : SETCORP 213 URBANIZADORA LTDA
ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
AGRAVADO : DAIANE FERNANDES DE SOUSA LUCENTE
AGRAVADO : TIAGO FELIPE LUCENTE COSTA
ADVOGADOS : FABIO DE OLIVEIRA BASSI - SP178581
FABRICIO AUGUSTO DOS SANTOS FERREIRA - SP405869

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LOTE DE TERRENO URBANO. INADIMPLÊNCIA DOS COMPRADORES. SÚMULA N. 7 DO STJ. LOTE NÃO EDIFICADO. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 25% DOS VALORES PAGOS. CONTRATO FIRMADO ANTES DA LEI N. 13.786/08. VIABILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. NÃO PROVIDO.

1."Incabível a cobrança de taxa de fruição nas hipóteses em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado. Precedentes" (AgInt no REsp n. 1.934.702/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022). Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP (Relatora Ministra ISABEL GALLOTTI), reafirmou o entendimento de que, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por conveniência do comprador, ausente qualquer peculiaridade na apreciação da razoabilidade da cláusula penal contida nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo adquirente, conforme anteriormente estabelecido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Relator Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor incorporador das despesas gerais realizadas e do rompimento unilateral imotivado do contrato. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (RELATORA): O recurso não merece prosperar.

De início, observo que a Corte Local afastou a pretensão de indenização por danos materiais, em virtude do atraso na entrega do imóvel, destacando se tratar de imóvel não edificado, conforme se depreende do trecho do acórdão abaixo reproduzido (fls. 153/154, e-STJ):

De igual modo, não assiste razão ao Apelante no que concerne à taxa de fruição. O lote objeto do compromisso de compra e venda não chegou a ser ocupado ou edificado pelos compradores, ausente prova de que tenham usufruído quaisquer dos espaços, o que afasta a justificativa para a indenização pela sua fruição, ainda que prevista em contrato. [...]

A orientação adotada não destoa da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, pacificada no sentido de que: "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 1.896.690/SP, rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, j. em 23/8/2021, DJe 26/8/2021).

Pertinente o registro do declinado pela Ministra Nancy Andrighi, no caso de terreno não edificado: "não existe possibilidade segura e concreta, diante dos fatores anteriores ao momento da contratação e sem qualquer outra nova interferência causal, de que a recorrente auferiria proveito com a cessão de seu uso e posse a terceiros, se não o tivesse concedido à recorrida, estando, pois, ausente o requisito de seu empobrecimento; tampouco seria possível o enriquecimento da compradora, que não pode residir no terreno não edificado" (REsp 1863007/SP, Terceira Turma, julgado em 23/3/2021, DJe 26/3/2021).

Nesse contexto, verifica-se que a Corte de origem adotou posicionamento em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, não comportando reparo em vista da aplicação da Súmula 83/STJ no ponto.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LOTE DE TERRENO URBANO. INADIMPLÊNCIA DOS COMPRADORES. SÚMULA N. 7 DO STJ.

LOTE NÃO EDIFICADO. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. SÚMULA N. 83 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que o acolhimento da tese defendida no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

2. "Incabível a cobrança de taxa de fruição nas hipóteses em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado. Precedentes" (AgInt no REsp n. 1.934.702/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022). Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

(...)

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 2.034.710/SP, relator MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 26/4/2023.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE). TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante entendimento desta Corte Superior, tratando-se de terreno sem edificação e não havendo prova de realização de qualquer benfeitoria no lote, b em como ausente qualquer comprovação de prejuízo efetivo, não há que se falar em indenização a título de fruição do imóvel (REsp 1.863.007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 23/3/2021, DJe 26/3/2021).

2. "A controvérsia foi dirimida no TJSP nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, de que o arrependimento do promitente comprador de unidade habitacional em construção não importa em perda das arras se estas forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos eventualmente suportados com o desfazimento do negócio. Aplicação, ao caso, da Súmula nº 568 do STJ." (AgInt no REsp 1.864.915/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe 27/8/2020).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

"(AgInt no REsp n. 1.940.543/SP, relator MINISTRO RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 10/10/2022, DJe de 21/10/2022)

Por outro lado, no que se refere à retenção de 25% do valor adiantado pelo promitente-adquirente, verifica-se que o Tribunal de origem consignou que o percentual seria aplicável mesmo em relação aos contratos celebrados antes da Lei nº 13.786/18, a fim de evitar vantagem manifestamente abusiva ao fornecedor, em observância ao que previsto no Código de Defesa do Consumidor.

A propósito, extraído do acórdão recorrido (fls. 149/150, e-STJ):

Cumpre observar que pretensão de aplicação da multa contratual, para a hipótese de rescisão por desistência do comprador, com fundamento no artigo 32-A da Lei nº 6.766/79 (incluído pela Lei nº 13.786/2018), **no caso concreto, implicaria nítido enriquecimento sem causa da apelante, tendo em vista o montante pago (R\$11.633,08) e a forma de cálculo (10%), que incide sobre o valor total do contrato (R\$159.005,00), coloca o comprador em desvantagem excessiva**, tornando-o devedor da Apelante, o que é vedado pelo artigo 51, IV do Código de Processo do Consumidor. Saliente-se, o fato de o contrato ter sido firmado na vigência da Lei nº 13.786/2018, não afasta a incidência das regras previstas no Código de Defesa do Consumidor.

A orientação adotada não destoa da jurisprudência desta Corte, pacificada no sentido de 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.

Nesse mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 182. NÃO INCIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REVISÃO DO ACÓRDÃO OBJURGADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. TEORIA DA APARÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. RESCISÃO POR INTERESSE DOS AUTORES.

DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CABIMENTO. OBSERVÂNCIA DA JURISPRUDÊNCIA ASSENTADA DO STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. DESPESAS DE RATEIO E PARCELAS DE SEGURO. RETENÇÃO INTEGRAL. DESCABIMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. INCIDÊNCIA. CADA DESEMBOLSO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

[...]

2. A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP (Relatora Ministra ISABEL GALLOTTI), reafirmou o entendimento de que, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por conveniência do comprador, ausente qualquer peculiaridade na apreciação da razoabilidade da cláusula penal contida nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo adquirente, conforme anteriormente estabelecido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Relator Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor incorporador das despesas gerais realizadas e do rompimento unilateral imotivado do contrato.

[...]

5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada, e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.083.067/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.) (grifo acrescido)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. COMPETÊNCIA DO STF. INOVAÇÃO RECURSAL. DESCABIMENTO. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ARTS. 11, 489 E 1.022 DO CPC/2015. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO. ARRAS CONFIRMATÓRIAS.

RESTITUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça manifestar-se acerca de suposta violação de dispositivos constitucionais, sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal.

[...]

6. "A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato" (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1822832/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/02/2022, DJe 03/03/2022)

7. Segundo a jurisprudência do STJ, "não é possível a retenção das arras confirmatórias" (AgInt no REsp n. 1.879.101/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 28/9/2020, DJe 1º/10/2020).

8. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no REsp n. 1.923.246/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/11/2022, DJe de 21/11/2022.)

Portanto, como a orientação adotada no acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência atual do STJ, o recurso especial não merece ser conhecido, em razão da Súmula 83/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.077.588 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0180753-2

Número de Origem:

10203195820218260576 20220000890569

Sessão Virtual de 27/02/2024 a 04/03/2024

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

RECORRENTE : SETCORP 213 URBANIZADORA LTDA

ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964

EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059

WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927

RECORRIDO : DAIANE FERNANDES DE SOUSA LUCENTE

RECORRIDO : TIAGO FELIPE LUCENTE COSTA

ADVOGADOS : FABIO DE OLIVEIRA BASSI - SP178581

FABRICIO AUGUSTO DOS SANTOS FERREIRA - SP405869

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SETCORP 213 URBANIZADORA LTDA

ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964

EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059

WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927

AGRAVADO : DAIANE FERNANDES DE SOUSA LUCENTE

AGRAVADO : TIAGO FELIPE LUCENTE COSTA

ADVOGADOS : FABIO DE OLIVEIRA BASSI - SP178581

FABRICIO AUGUSTO DOS SANTOS FERREIRA - SP405869

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/02/2024 a 04/03/2024, 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.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 05 de março de 2024