



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2403988 - MT (2023/0224421-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **BARÚ 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
AGRAVANTE : **GINCO URBANISMO LTDA**
ADVOGADOS : **ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT015020B**
 ADRIANA MAIA ARRUDA - MT023605O
 ANA LUIZA FERRO BRAZ BARTH - MT025882O
 LEANDRO TAVARES BARROS - MT015327O
 KEZIA GONCALVES DA SILVA SARAGIOTTO RABELO -
 MT008370O
AGRAVADO : **ANTONIO CASSIANO DE SOUZA**
ADVOGADO : **ANTONIO CASSIANO DE SOUZA (EM CAUSA PRÓPRIA) -**
 MT021684O

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL PELO COMPRADOR. MANUTENÇÃO DA RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES PAGO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. MODIFICAÇÃO. REEXAMES DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, admite-se a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

2. A modificação do percentual fixado na origem demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado, em recurso especial, por esbarrar nos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Agravo interno improvido.

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 05/03/2024 a 11/03/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 11 de março de 2024.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2403988 - MT (2023/0224421-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **BARÚ 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
AGRAVANTE : **GINCO URBANISMO LTDA**
ADVOGADOS : **ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT015020B**
 ADRIANA MAIA ARRUDA - MT0236050
 ANA LUIZA FERRO BRAZ BARTH - MT0258820
 LEANDRO TAVARES BARROS - MT0153270
 KEZIA GONCALVES DA SILVA SARAGIOTTO RABELO -
 MT0083700
AGRAVADO : **ANTONIO CASSIANO DE SOUZA**
ADVOGADO : **ANTONIO CASSIANO DE SOUZA (EM CAUSA PRÓPRIA) -**
 MT0216840

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL PELO COMPRADOR. MANUTENÇÃO DA RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES PAGO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. MODIFICAÇÃO. REEXAMES DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, admite-se a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

2. A modificação do percentual fixado na origem demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado, em recurso especial, por esbarrar nos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por **BARÚ 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **GINCO URBANISMO LTDA.** contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em razão da Súmula n. 83 do STJ (fls. 592-596).

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO assim ementado (fls. 402-403):

DUPLO RECURSO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – LEGITIMIDADE PASSIVA DA GINCO URBANISMO LTDA- CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - LEI 9.514/97 – IMPROCEDENCIA - AVENÇA NÃO REGISTRADA EM CARTÓRIO – GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA – ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA – PRELIMINAR REJEITADA- DEMORA POR PARTE DAS PROMITENES VENDEDORAS EM REGULARIZAR DÉBITO IPTU – CULPA DE AMBAS AS PARTES – RESCISÃO PELO PROMISSÁRIO COMPRADOR MANUTENÇÃO DA RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES PAGOS – IPTU – RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE VENDEDOR – ALEGAÇÃO DE ATO ILÍCITO – NÃO COMPROVAÇÃO- ÔNUS QUE COMPETE A AUTORA - ART. 373, I, DO CPC - DEVER DE INDENIZAR NÃO CARACTERIZADO –RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS.

1- A Empresa Gingo Urbanismo Ltda é parte legítima para responder, visto que, participa ativamente das tratativas do negócio celebrado, assim, configurada a relação de consumo e tendo mais de um autor a ofensa, todos os envolvidos na cadeia de fornecimento do produto ou serviço responderão solidariamente pela reparação dos danos causados ao consumidor.

2- Quando ambas as partes incorrem em mora, tendo o promitente comprador deixado de efetuar os pagamentos das prestações antes do término do prazo para entrega do imóvel, e as promitentes vendedoras deixado de entregar a obra no prazo contratual, aquele não terá direito ao recebimento de indenização, e estas, por sua vez, também não poderão reter qualquer percentual dos valores pagos como forma de abatimento ou compensação, em razão da repartição dos ônus contratuais.

3-O fato do promitente comprador desistir do contrato não quer dizer que se sujeita à aplicação de valores abusivos e onerosas multas contratuais, sob pena de configurar locupletamento ilícito da vendedora. Razoável, assim, a fixação de retenção no percentual de 10% (dez por cento) sobre os valores efetivamente adimplidos pela compradora em favor da vendedora, é a medida que se impõe.

4- O contrato de compra e venda de imóvel garantido por alienação fiduciária que não foi levado a registro no Cartório de Imóveis, não serve como título fiduciário, por ausência de cumprimento do disposto no artigo 23 da Lei nº 9.514/97. Logo, não se aplica os procedimentos do referido

diploma legal à hipótese dos autos.

5-Nos termos do entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça “as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente” (AgInt no REsp n. 1.697.414/SP, Relator Ministro MARCO AURELIO BELLIZZE, DJe 15/12/2017).

6- Na forma do art. 373, inc. I, do CPC compete ao autor a prova do fato constitutivo do seu direito, ônus do qual não se desincumbiu. Apesar da aplicação das regras do CDC, a inversão do ônus da prova não é absoluta, e ao autor cabe minimamente demonstrar os fatos, não havendo que se exigir prova negativa da parte adversa.

7-In casu, não houve a comprovação de qualquer conduta por parte da empresa/apelada que pudesse abalar a honra da Apelante, visto não haver qualquer prova nos autos capaz de formar um conjunto probatório da assertiva desta.

Sem embargos de declaração.

Nas razões do agravo interno, alegam os agravantes a não incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Sustentam que (fls. 614-615):

[...] no caso de rompimento do contrato por culpa do adquirente, a lei explicitamente assegura ao empreendedor imobiliário o direito a uma multa compensatória na ordem de 25% do valor pago, e à retenção da comissão de corretagem, conforme o art. 67-A da Lei 4.591/64.

Todavia, in casu, à mingua de qualquer peculiaridade de pudesse afastar a aplicação do percentual de retenção previsto em lei, o tribunal de origem, terminou por impor a retenção de apenas 10% (dez por cento) sobre os valores pagos, em manifesto desprezo da legislação que regulamenta a espécie e em franco prejuízo das recorrentes, a ensejar, portanto, a reforma o acórdão nesse ponto a fim de conferir eficácia ao dispositivo de lei violado.

Pugnam, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contrarrazões (fls. 640-646).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso não merece prosperar, na medida em que o agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão recorrida.

Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, admite-

se a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga.

A propósito, cito os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. LIMITES. FIXAÇÃO. RAZOABILIDADE. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. SEGURO PRESTAMISTA. ARRAS. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO.

1. A falta de prequestionamento do artigo apontado como violado, atrai o óbice da Súmula nº 282/STF.

2. A jurisprudência desta Corte está consolidada 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), de acordo com as circunstâncias do caso concreto.

3. Na hipótese, rever o percentual de retenção estipulado pelas instâncias ordinárias demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, providência que esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

4. No caso em apreço, alterar as conclusões firmadas no acórdão recorrido em relação a devolução do seguro prestamista e das arras, exigiria o reexame de fatos, provas e de cláusulas contratuais por este Corte, o que atrai a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. 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. 6. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.653.920/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. REUNIÃO DOS PROCESSOS. MATÉRIA FÁTICA. ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. IMÓVEL. EDIFICAÇÃO. AUSÊNCIA. INVIABILIDADE DA COBRANÇA. RESCISÃO. CULPA DO COMPRADOR. PERCENTUAL. RETENÇÃO. SÚMULA Nº 568/STJ. CUMULAÇÃO DAS ARRAS COM A CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE.

1. Na hipótese, as conclusões da Corte de origem quanto à alegada existência de conexão entre as demandas decorreram inquestionavelmente da análise do conjunto fático-probatório dos autos, o que impede a revisão do tema em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ.

2 Nos termos da jurisprudência desta Corte, não cabe o

pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificadas. 3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça permite a retenção no percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador.

4. A modificação do percentual fixado na origem demanda a interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).

5. Evidenciada a natureza indenizatória das arras na hipótese de inexecução do contrato, revela-se inadmissível a sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de violação do princípio do non bis in idem (proibição da dupla condenação a mesmo título).

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.942.925/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 30/6/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. INICIATIVA DOS COMPRADORES. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga

2. A Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, concluindo pela impossibilidade da realização do leilão extrajudicial, haja vista a ciência do recorrente da pretensão de rescisão contratual por parte do promissário comprador. Assim, para se chegar à conclusão diversa seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

3. AGRAVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(AgInt no AREsp n. 2.051.509/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023.)

No caso dos autos, o Tribunal de origem manteve a retenção fixada pelo juiz singular em 10% das prestações pagas pelo comprador por entender que "este percentual mostra-se suficiente para cobrir as despesas do contrato, tais como, custos administrativos, operacionais e de corretagem, notadamente diante da ausência de prova em sentido contrário" (fl. 410).

Verifica-se que o acórdão recorrido não destoa da jurisprudência desta Corte. Logo, mantenho a incidência da Súmula n. 83/STJ.

Ademais, a modificação do percentual fixado na origem demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado, em recurso especial, por esbarrar nos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.403.988 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0224421-8

Número de Origem:
10279399420218110041

Sessão Virtual de 05/03/2024 a 11/03/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BARÚ 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVANTE : GINCO URBANISMO LTDA

ADVOGADOS : ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT015020B

ADRIANA MAIA ARRUDA - MT023605O

ANA LUIZA FERRO BRAZ BARTH - MT025882O

LEANDRO TAVARES BARROS - MT015327O

KEZIA GONCALVES DA SILVA SARAGIOTTO RABELO - MT008370O

AGRAVADO : ANTONIO CASSIANO DE SOUZA

ADVOGADO : ANTONIO CASSIANO DE SOUZA (EM CAUSA PRÓPRIA) - MT021684O

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BARÚ 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVANTE : GINCO URBANISMO LTDA

ADVOGADOS : ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT015020B

ADRIANA MAIA ARRUDA - MT023605O

ANA LUIZA FERRO BRAZ BARTH - MT025882O

LEANDRO TAVARES BARROS - MT015327O

KEZIA GONCALVES DA SILVA SARAGIOTTO RABELO - MT008370O

AGRAVADO : ANTONIO CASSIANO DE SOUZA

ADVOGADO : ANTONIO CASSIANO DE SOUZA (EM CAUSA PRÓPRIA) - MT021684O

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 05/03/2024 a 11/03/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 12 de março de 2024