SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2087828 - SP (2023/0262177-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	ADRIANA DA SILVA MUNIZ
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
		ARIANE DE SOUSA LEON - SP418500

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. TAXA DE OCUPAÇÃO DO BEM. PERÍODO DE INCIDÊNCIA. SÚMULA N. 83 DO STJ. BASE DE CÁLCULA DO VERBA HONORÁRIA. INOVAÇÃO RECURSAL. NÃO CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ na hipótese em que o acolhimento das teses defendidas no recurso especial reclama a intepretação de cláusulas contratuais e o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos.

2. A resolução do contrato de compra e venda de imóvel implica a fixação de indenização pela ocupação do bem desde a sua posse. Precedentes.

3. Os pedidos não formulados no recurso especial ou nas suas contrarrazões e, portanto, não apreciados na decisão que o julgou não são passíveis de conhecimento em agravo interno, em razão da indevida inovação recursal.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA39399111 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/12/2023 10:20:52
Código de Controle do Documento: 3da16078-bbce-46c7-9513-8d56e61111d8

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 28/11/2023 a 04/12/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 04 de dezembro de 2023.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA39399111 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/12/2023 10:20:52
Código de Controle do Documento: 3da16078-bbce-46c7-9513-8d56e61111d8

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2087828 - SP (2023/0262177-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	ADRIANA DA SILVA MUNIZ
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
		ARIANE DE SOUSA LEON - SP418500

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. TAXA DE OCUPAÇÃO DO BEM. PERÍODO DE INCIDÊNCIA. SÚMULA N. 83 DO STJ. BASE DE CÁLCULA DO VERBA HONORÁRIA. INOVAÇÃO RECURSAL. NÃO CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ na hipótese em que o acolhimento das teses defendidas no recurso especial reclama a intepretação de cláusulas contratuais e o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos.

2. A resolução do contrato de compra e venda de imóvel implica a fixação de indenização pela ocupação do bem desde a sua posse. Precedentes.

3. Os pedidos não formulados no recurso especial ou nas suas contrarrazões e, portanto, não apreciados na decisão que o julgou não são passíveis de conhecimento em agravo interno, em razão da indevida inovação recursal.

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA39072756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 09/11/2023 15:27:19
Código de Controle do Documento: ff9687ad-3e0c-4670-817a-2ec05f2a72dd

Trata-se de agravo interno interposto por ADRIANA DA SILVA MUNIZ contra a decisão de fls. 860-863, retificada pela decisão de fls. 902-904, que não conheceu do recurso especial em razão da incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

A agravante alega que não incide no caso as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, uma vez que a análise das apontadas violações não demanda reexame de provas e a interpretação de cláusulas contratuais. Ressalta se tratar de flagrante violação de lei federal.

Afirma que a fixação da taxa de fruição desde a posse a coloca em posição de extrema desvantagem e compromete a totalidade dos investimentos por ela feitos, além de ocasionar o enriquecimento ilícito das empresas agravadas.

Aduz que a penalidade imposta é manifestamente excessiva, só beneficia a parte adversa, evidenciando assim o enriquecimento ilícito, de modo que deve haver a redução, de ofício, dessa penalidade.

Transcreve ementas de julgados do STJ visando demonstrar que o entendimento majoritário desta Corte Superior é no sentido de possibilitar a redução equitativa da multa contratual manifestamente excessiva.

Defende que a verba honorária sucumbencial deve ser fixada com base no valor da causa e não no valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º do CP, uma vez que a sentença é ilíquida.

Requer a concessão de efeito suspensivo bem como o conhecimento e o provimento do recurso para que seja reformada a decisão agravada reconhecendo as violações arguidas a fim de reduzir a penalidade imposta e fixando a verba de sucumbência com base no valor da causa.

Documento eletrônico VDA39072756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 09/11/2023 15:27:19
Código de Controle do Documento: ff9687ad-3e0c-4670-817a-2ec05f2a72dd

As contrarrazões foram apresentadas (fls. 951-963).

É o relatório.

VOTO

O agravo não reúne condições de êxito.

A decisão agravada não conheceu do agravo em recurso especial pelas seguintes razões (fls. 861-862 e 904):

> Consta do acórdão impugnado o seguinte (fls. 745-747):
>
> > A sentença decretou o desfazimento do contrato com a devolução da quantia efetivamente paga pela autora no montante de R$143.106,38, a ser atualizada na forma ali determinada com as seguintes deduções acolhidas nos pedidos reconvencionais: 10% a título de despesas administrativas; 2% de multa em substituição à previsão contratual de 10% (cláusula 7.2.1, fls. 33) e 10% por ano, a título de indenização pela posse exercida pela autora sobre o imóvel, o que corresponde a um percentual locatício de 0,83% ao mês, acrescendo-se os encargos decorrentes da distribuição das verbas de sucumbência, tanto na ação, como na reconvenção.
> >
> > Ou seja, como dedução direta a ser realizada tem-se um percentual de 10% a incidir sobre o valor do contrato atualizado para compensação das despesas administrativas incorridas e um percentual de 2%igualmente sobre o valor atualizado do contrato que por se tratar de cláusula penal a sentença reduziu para o percentual de 2% (CC, art. 413):
> >
> > [...]
> >
> > Com relação ao percentual indenizatório (ou locatício, se preferir) referente à ocupação da autora no imóvel, a cláusula 7.3.2 dispõe:
> >
> > [...]
> >
> > Conforme salientado, esta cláusula estabelece o percentual mensal de 0,83% ao mês pela ocupação do imóvel, o que se distancia do parâmetro estabelecido pela jurisprudência de 0,5% ao mês, que deve ser computado desde a data da imissão na posse pela autora (recebimento das chaves) visto que, desde esse momento, ela passou a usufruir do imóvel.

Em relação à violação dos arts. 51, IV, e 53 do CDC e 413 do CC, considerando os trechos do acórdão ora transcritos, verifica-se que o Tribunal local, instância soberana na análise das provas, concluiu que o desfazimento do contrato pelas partes não ensejou onerosidade excessiva do contrato à parte recorrente.

Desse modo, é importante aduzir que, para adotar conclusões diversas das assentadas no acórdão de origem e acolher a tese defendida pela parte ora recorrente, implicaria a interpretação de cláusula contratual e o reexame de matéria fático-probatória dos autos, medidas inviáveis em recurso especial, em face do óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A propósito:

[...]

Quanto à incidência da taxa de fruição, o entendimento adotado no acórdão recorrido coaduna-se com a jurisprudência desta Corte de que a resolução do contrato de compra e venda de imóvel implica fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que ocorreu a posse.

[...]

Documento eletrônico VDA39072756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 09/11/2023 15:27:19
Código de Controle do Documento: ff9687ad-3e0c-4670-817a-2ec05f2a72dd

Cabível, portanto, a aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

Verifica-se, assim, que a Corte de origem, soberana na análise dos fatos e provas dos autos, concluiu que apenas o parâmetro estabelecido para o ressarcimento pela ocupação do imóvel deveria ser reduzido, mantendo-se, no mais, a sentença que determinou a retenção de 10% dos valores a serem restituídos e que reduziu a multa contratual para 2% sobre o valor atualizado do contrato.

Desse modo, para rever as conclusões adotadas na origem e acatar a tese recursal de enriquecimento ilícito, seria imprescindível a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos, medidas vedadas em recurso especial, em face do óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Quanto à taxa de fruição, a conclusão adotada na origem se coaduna com a jurisprudência do STJ, firmada no sentido de que a resolução do contrato de compra e venda de imóvel implica a fixação de indenização pela ocupação do bem desde a sua posse.

A propósito, confiram-se:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO-COMPRADOR. TAXA DE OCUPAÇÃO (ALUGUEL). OBRIGAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE POSSE. PRECEDENTES. INOVAÇÃO RECURSAL. INVIABILIDADE. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.
>
> 1. Conforme o atual entendimento desta Corte Superior, "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**" (AgInt no REsp 1.959.759/RS, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/5/2022, DJe de 4/5/2022).
>
> 2. É inadmissível, no agravo interno, a adição de tese não exposta em recurso especial, por constituir indevida inovação recursal. Circunstância verificada em relação à pretensão de redução equitativa de multa e revisão da base de cálculo de honorários advocatícios.
>
> 3. Agravo interno parcialmente conhecido e desprovido. (AgInt no REsp n. 2.007.964/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023,

Documento eletrônico VDA39072756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 09/11/2023 15:27:19
Código de Controle do Documento: ff9687ad-3e0c-4670-817a-2ec05f2a72dd

DJe de 8/9/2023, destaquei.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE TRÊS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS C/C INDENIZAÇÃO CONTRAPOSTA POR RECONVENÇÃO. INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO VENDEDOR. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO USO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO. CONSECTÁRIO LÓGICO DO RETORNO AO ESTADO ANTERIOR. PRECEDENTES DA CORTE.

1. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo adquirente, mesmo quando constatada a culpa exclusiva da incorporadora/construtora, 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.

2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.601.141/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023, destaquei.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE POSSE SOBRE O IMÓVEL. ENTENDIMENTO ADOTADO PARA EVITAR O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO COMPRADOR.

1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

2. A jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, por ser montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. Julgado da Segunda Seção.

3. 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

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, parcialmente provido (AgInt no REsp n. 1.959.759/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/5/2022, DJe de 4/5/2022, destaquei.)

Correta, portanto, a aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

Por fim, registre-se que em momento algum a base para o cálculo da verba honorária sucumbencial foi objeto de discussão, argumento que, só agora, a parte agravante apresenta como forma de afastar a sua incidência sobre o valor da condenação, o que não é admitido em agravo interno, por caracterizar inadmissível inovação.

Consoante entendimento firmado pelo STJ, "os argumentos apresentados

Documento eletrônico VDA39072756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 09/11/2023 15:27:19
Código de Controle do Documento: ff9687ad-3e0c-4670-817a-2ec05f2a72dd

em momento posterior à interposição do recurso especial ou das respectivas contrarrazões não são passíveis de conhecimento por importar em inovação recursal, a qual é considerada indevida em virtude da preclusão consumativa" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.983.737/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/10/2022, DJe de 4/11/2022).

Dessa forma, constata-se que a parte ora agravante não apresentou argumentos suficientes para a modificação da decisão agravada.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno**.

Fica prejudicado o pedido de efeito suspensivo.

É o voto.

Documento eletrônico VDA39072756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 09/11/2023 15:27:19
Código de Controle do Documento: ff9687ad-3e0c-4670-817a-2ec05f2a72dd

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.087.828 / SP

Número Registro: 2023/0262177-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10458752220198260224

Sessão Virtual de 28/11/2023 a 04/12/2023

Relator do AgInt nos EDcl
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário
Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	ADRIANA DA SILVA MUNIZ
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
		ARIANE DE SOUSA LEON - SP418500

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	ADRIANA DA SILVA MUNIZ
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
		ARIANE DE SOUSA LEON - SP418500

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/11/2023 a 04/12/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA39390167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 05/12/2023 00:12:50
Código de Controle do Documento: bfc41233-2df0-4336-b26b-c6a51466d3f1

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 05 de dezembro de 2023

Documento eletrônico VDA39390167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 05/12/2023 00:12:50
Código de Controle do Documento: bfc41233-2df0-4336-b26b-c6a51466d3f1