AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2106781 - SP (2023/0395737-1)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.
AGRAVANTE	:	TERRAS DA ESTANCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	JOÃO INÁCIO CORREIA - SP049990 THIAGO HENRIQUES ZULATTO SANT`ANNA CORREIA - SP289579
AGRAVADO	:	THAMYRIS BALDUINO MACHADO
AGRAVADO	:	STEFANNY MARIANA BALDUINO MACHADO
ADVOGADO	:	MARCEL NOGUEIRA MANTILHA - SP224973

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. APLICAÇÃO DAS NORMAS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA DE RESCISÃO CONTRATUAL. ABUSIVIDADE CONSTATADA. CONCLUSÕES PAUTADAS EM FATOS E PROVAS, BEM COMO INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REVISÃO INVIÁVEL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. DEVOLUÇÃO DOS VALORES EM PARCELA ÚNICA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E CUSTAS PROCESSUAIS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não se verifica a propalada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, tendo o acórdão recorrido resolvido satisfatoriamente as questões deduzidas no processo, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição, omissão ou erro material com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação da tutela jurisdicional.

2. A relação jurídica discutida nos autos, qual seja, contrato de promessa de compra e venda, enquadra-se em típica relação de consumo, de modo que incidem as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

3. A Corte local concluiu que a cláusula prevista no instrumento contratual referente à rescisão contratual se mostrou abusiva, colocando as compromissárias compradoras em verdadeira desvantagem financeira. Diante desse cenário, percebe-se que a alteração do entendimento firmado no aresto impugnado só seria possível mediante o revolvimento do acervo fático-probatório do respectivo processo e do reexame das cláusulas contratuais, providência vedada nesta instância extraordinária em decorrência do disposto nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. No que diz respeito ao percentual de retenção, em virtude do desfazimento do negócio,

Documento eletrônico VDA40726362 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 19/03/2024 16:54:58
Código de Controle do Documento: a1ac4611-85fd-4e57-8825-5e82d74f29e8

segundo a orientação desta Corte de Justiça, o percentual de retenção de 25% é sobre o valor do montante pago (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1.756.835/PR, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/02/2022, DJe 24/02/2022).

5. Concernente à taxa de fruição, a jurisprudência deste Superior Tribunal se firmou no sentido de ser indevida a cobrança da taxa de ocupação do imóvel no caso de lote não edificado.

6. Quanto à retenção da comissão de corretagem, depreende-se que os fundamentos apontados pelo colegiado local estão lastreados nos elementos fático-probatórios constantes dos autos. Claro está, portanto, que o Superior Tribunal de Justiça, para chegar a entendimento diverso, precisaria empreender novo e aprofundado exame de tais circunstâncias, providência vedada a esta Corte, na via do recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

7. Relativamente à pretensão de condenação das recorridas ao pagamento de honorários advocatícios e custas processuais, verifica-se das argumentações recursais que as agravantes não indicaram quais os dispositivos de lei federal que teriam sido violados pelo acórdão estadual. Dessa maneira, a admissibilidade do recurso especial encontra óbice na Súmula 284/STF.

8. 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 12/03/2024 a 18/03/2024, 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 Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 18 de março de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA40726362 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 19/03/2024 16:54:58
Código de Controle do Documento: a1ac4611-85fd-4e57-8825-5e82d74f29e8

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2106781 - SP (2023/0395737-1)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.
AGRAVANTE	:	TERRAS DA ESTANCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	JOÃO INÁCIO CORREIA - SP049990 THIAGO HENRIQUES ZULATTO SANT`ANNA CORREIA - SP289579
AGRAVADO	:	THAMYRIS BALDUINO MACHADO
AGRAVADO	:	STEFANNY MARIANA BALDUINO MACHADO
ADVOGADO	:	MARCEL NOGUEIRA MANTILHA - SP224973

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. APLICAÇÃO DAS NORMAS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA DE RESCISÃO CONTRATUAL. ABUSIVIDADE CONSTATADA. CONCLUSÕES PAUTADAS EM FATOS E PROVAS, BEM COMO INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REVISÃO INVIÁVEL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. DEVOLUÇÃO DOS VALORES EM PARCELA ÚNICA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E CUSTAS PROCESSUAIS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não se verifica a propalada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, tendo o acórdão recorrido resolvido satisfatoriamente as questões deduzidas no processo, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição, omissão ou erro material com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação da tutela jurisdicional.

2. A relação jurídica discutida nos autos, qual seja, contrato de promessa de compra e venda, enquadra-se em típica relação de consumo, de modo que incidem as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

3. A Corte local concluiu que a cláusula prevista no instrumento contratual referente à rescisão contratual se mostrou abusiva, colocando as compromissárias compradoras em verdadeira desvantagem financeira. Diante desse cenário, percebe-se que a alteração do entendimento firmado no aresto impugnado só seria possível mediante o revolvimento do acervo fático-probatório do respectivo processo e do reexame das cláusulas contratuais, providência vedada nesta instância extraordinária em decorrência do disposto nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. No que diz respeito ao percentual de retenção, em virtude do desfazimento do negócio,

Documento eletrônico VDA40526514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 06/03/2024 19:17:21
Código de Controle do Documento: 52d10399-af6c-4e42-8713-0fc21918a03e

segundo a orientação desta Corte de Justiça, o percentual de retenção de 25% é sobre o valor do montante pago (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1.756.835/PR, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/02/2022, DJe 24/02/2022).

5. Concernente à taxa de fruição, a jurisprudência deste Superior Tribunal se firmou no sentido de ser indevida a cobrança da taxa de ocupação do imóvel no caso de lote não edificado.

6. Quanto à retenção da comissão de corretagem, depreende-se que os fundamentos apontados pelo colegiado local estão lastreados nos elementos fático-probatórios constantes dos autos. Claro está, portanto, que o Superior Tribunal de Justiça, para chegar a entendimento diverso, precisaria empreender novo e aprofundado exame de tais circunstâncias, providência vedada a esta Corte, na via do recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

7. Relativamente à pretensão de condenação das recorridas ao pagamento de honorários advocatícios e custas processuais, verifica-se das argumentações recursais que as agravantes não indicaram quais os dispositivos de lei federal que teriam sido violados pelo acórdão estadual. Dessa maneira, a admissibilidade do recurso especial encontra óbice na Súmula 284/STF.

8. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e TERRAS DA ESTÂNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. em contrariedade à decisão proferida por esta relatoria, assim ementada (e-STJ, fl. 308):

> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. APLICAÇÃO DAS NORMAS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA DE RESCISÃO CONTRATUAL. ABUSIVIDADE CONSTATADA. CONCLUSÕES PAUTADAS EM FATOS E PROVAS, BEM COMO INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REVISÃO INVIÁVEL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DEVOLUÇÃO DOS VALORES EM PARCELA ÚNICA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E CUSTAS PROCESSUAIS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, IMPROVIDO.

Em suas razões (e-STJ, fls. 321-328), as agravantes repisam os argumentos suscitados no recurso especial, notadamente no que concerne à negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem; à aplicação da Lei do Distrato em detrimento do CDC; ao cabimento do pagamento da taxa de fruição; à condenação

Documento eletrônico VDA40526514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 06/03/2024 19:17:21
Código de Controle do Documento: 52d10399-af6c-4e42-8713-0fc21918a03e

da parte contrária ao pagamento de honorários advocatícios pelo princípio da causalidade.

Defendem que os óbices apontados na decisão agravada não são aplicáveis ao presente caso, devendo ser afastados, com o consequente conhecimento e provimento do recurso.

No mais, asseveram que possuem interesse de agir no que diz respeito ao percentual de retenção, uma vez que pleiteiam sobre todo o valor do contrato.

Requerem, por fim, a reconsideração da decisão monocrática ou sua reforma pela Turma julgadora.

Impugnação apresentada (e-STJ, fls. 333-336).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão impugnada.

Nos fundamentos expostos na decisão agravada, ficou constatada a ausência de violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015.

Em relação ao tema, cumpre enfatizar que, segundo orientação jurisprudencial vigente no Superior Tribunal de Justiça, não há falar em omissão, contradição, obscuridade ou erro material, nem em deficiência na fundamentação quando a decisão recorrida está adequadamente motivada com base na aplicação do direito considerado cabível ao caso concreto, pois o mero inconformismo da parte com a solução da lide não configura deficiência de prestação jurisdicional.

Na mesma linha de cognição:

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. OBJETIVO DE REFORMA DA DECISÃO. INADEQUAÇÃO. TERCEIRO INTERESSADO. EQUIPARAÇÃO AO ASSISTENTE. ASSESSORIEDADE.
> 1. Os embargos de declaração objetivam sanar eventual existência de obscuridade, contradição, omissão e/ou erro material no julgado (CPC, art. 1022), sendo inadmissível a oposição para rediscutir questões tratadas e devidamente fundamentadas na decisão embargada, mormente porque não são cabíveis para provocar novo julgamento da lide.
> 2. O terceiro possui legitimidade para recorrer de decisão judicial quando não é parte, mas, para tanto, deve ter interesse jurídico no processo e atuará de forma análoga ao assistente.
> 3. A assistência simples segue o regime da acessoriedade, cessando se o

Documento eletrônico VDA40526514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 06/03/2024 19:17:21
Código de Controle do Documento: 52d10399-af6c-4e42-8713-0fc21918a03e

assistido não recorre. Precedentes.
4. Embargos de declaração rejeitados.
(EDcl no REsp 1909451/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/04/2022, DJe 19/04/2022)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ERRO MATERIAL. OCORRÊNCIA. OMISSÃO. AUSÊNCIA.
1- Os embargos de declaração objetivam sanar eventual existência de obscuridade, contradição, omissão e/ou erro material no julgado (CPC, art. 1022), sendo inadmissível a oposição para rediscutir questões tratadas e devidamente fundamentadas na decisão embargada, mormente porque não são cabíveis para provocar novo julgamento da lide.
2- Assiste razão à embargante ante a existência de erro material no acórdão recorrido, pois em seu dispositivo divergência entre o valor dos honorários indicado por extenso e o valor dos honorários indicado em algarismos arábicos, devendo prevalecer o primeiro.
3- Embargos de declaração parcialmente acolhidos apenas para correção de erro material.
(EDcl no REsp 1961480/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/03/2022, DJe 07/04/2022)

Na espécie, verifica-se que o Tribunal local se manifestou de forma expressa e fundamentada acerca da controvérsia, com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

Portanto, apresentando a Corte local os fundamentos necessários para a solução da causa, não há falar em afronta aos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC/2015.

Ilustrativamente:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATOS DE EMPRÉSTIMO C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. PRECLUSÃO CONSUMATIVA DE MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. POSSIBILIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO NA ESPÉCIE. OBSERVÂNCIA DOS LIMITES DA LIDE. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO REVISIONAL. TERMO INICIAL. ASSINATURA DO CONTRATO. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. BASE DE CÁLCULO. PROVEITO ECONÔMICO.
(...)
3. Não ocorre ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, examina fundamentada e expressamente todos os pontos relevantes para a solução da controvérsia, ainda que de forma distinta daquela pretendida pela parte.
(...)
7. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.
(REsp n. 1.986.909/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/2/2023, DJe de 2/3/2023.)

Por outro lado, apesar do esforço argumentativo das agravantes – como destacado anteriormente – a relação jurídica discutida, qual seja, contrato de promessa de compra e venda, enquadra-se em típica relação de consumo, de modo que incidem

Documento eletrônico VDA40526514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 06/03/2024 19:17:21
Código de Controle do Documento: 52d10399-af6c-4e42-8713-0fc21918a03e

as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

Fixada tal premissa, não se pode olvidar de que, não obstante a induvidosa importância do princípio no tange à higidez da relação contratual, nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, o *pacta sunt servanda* não é absoluto, podendo ser mitigado à luz do caso concreto e das normas do Código de Defesa do Consumidor.

No ponto (sem grifos no original):

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REVISIONAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.
> 1. Para alterar as conclusões contidas no decisum e acolher o inconformismo recursal no sentido de verificar a apontada afronta à liberdade de contratar, seria imprescindível a interpretação de cláusulas do contrato celebrado entre as partes e a incursão no conjunto fático e probatório dos autos, providências que atraem os óbices estabelecidos pelas Súmulas 5 e 7 do STJ. Precedentes.
> **1.1. Ademais, a jurisprudência deste Tribunal Superior é firme no sentido de que o princípio da pacta sunt servanda pode ser relativizado, visto que sua aplicação prática está condicionada a outros fatores, como, por exemplo, a função social, a onerosidade excessiva e o princípio da boa-fé objetiva dos contratos.** Incidência da Súmula 83/STJ.
> 2. Segundo a jurisprudência desta Corte, a aferição do percentual em que cada litigante foi vencedor ou vencido ou a conclusão pela existência de sucumbência mínima ou recíproca das partes é questão que não comporta exame em recurso especial, por envolver aspectos fáticos e probatórios, aplicando-se à hipótese a Súmula 7/STJ. Precedentes.
> 3. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no AREsp n. 1.506.600/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/12/2019, DJe de 12/12/2019.)

Quanto ao mérito, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo dirimiu a controvérsia consignando os seguintes argumentos (e-STJ, fls. 242-243):

> De fato, o contrato fora entabulado em data posterior à vigência da Lei nº. 13.786/2018. Contudo, ainda assim, cabível a modulação do quanto disposto no item G.1 do Compromisso de Compra e Venda.
> A cláusula contratual acima referida indica que, no caso de distrato, descontar-se-iam dos valores pagos pela parte adquirente os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel (até0,75% sobre o valor atualizado do contrato), a quantia paga a título de sinal, 10% do valor total do contrato, atualizado, os encargos moratórios, os débitos de IPTU, contribuições à Associação dos Proprietários, bem como tributos e comissão de corretagem, procedendo-se à devolução em 12 parcelas mensais, iniciadas no prazo de12 meses após a formalização do distrato.

Documento eletrônico VDA40526514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 06/03/2024 19:17:21
Código de Controle do Documento: 52d10399-af6c-4e42-8713-0fc21918a03e

> Ainda que não se ignore que tais disposições estão, a princípio, em consonância com estabelecido no art. 32-A do referido diploma legal, importa salientar que a aplicação dos descontos ali previstos implicará no perdimento de parte relevante da quantia paga pelas apeladas, resultando em perda excessiva dos valores desembolsados quiçá superando o valor que fora desembolsado pelas adquirentes, deixando-os em débito com a vendedora - o que não se pode admitir.
> Isto considerado, desproporcional o percentual de perda estabelecido na cláusula G.1 do contrato (fls. 18/19), com vistas a se ressarcir as despesas operacionais de venda, por incidir sobre o valor total do contrato (R$ 341.612,04 cf. fls. 17).

Do que se depreende da análise desse contexto, observa-se que a Corte estadual concluiu que a cláusula prevista no instrumento contratual referente à rescisão contratual se mostrou abusiva, colocando as compromissárias compradoras em verdadeira desvantagem financeira.

Essas considerações foram extraídas de fatos, provas e termos contratuais, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional. Revisando o caderno processual, nota-se que as partes não pretendem a mera qualificação jurídica do acervo fático-probatório, mas sim sua efetiva reapreciação, o que é vedado a este Superior Tribunal em virtude dos citados verbetes sumulares.

No que diz respeito ao percentual de retenção, em virtude do desfazimento do negócio, o colegiado local assim se manifestou (e-STJ, fls. 243-245):

> Com relação ao percentual de retenção arbitrado, importa salientar que, ainda que considerada a hipótese de rescisão contratual por iniciativa das compromissárias compradoras, suficiente se afigura a fixação do percentual em 25% do total pago, não se justificando, pois, o arbitramento de porcentagem superior, ponderando-se, ainda, que haverá nova alienação do bem.
> Tal percentual está em sintonia não apenas com o que tem decidido o Colendo STJ em casos de rescisão por culpa do promitente comprador (cf. AgInt no AgRg no AREsp 816434/DF, Terceira Turma, Rel. Min Marco Aurélio Bellizze, j. 27.09.2016), mas também com entendimento adotado por este Eg. Tribunal e, em especial, esta Colenda Câmara, não tendo a parte vendedora comprovado efetivamente a ocorrência de maiores consequências em razão da rescisão que justificasse diferente percentual de retenção.
> […]
> Portanto, de rigor a majoração da retenção fixada na origem para 25% dos valores pagos pela parte adquirente.

Veja-se que aqui carece de interesse as agravantes, tendo em vista que a instância originária fixou o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, o mesmo pleiteado pelas insurgentes.

Documento eletrônico VDA40526514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 06/03/2024 19:17:21
Código de Controle do Documento: 52d10399-af6c-4e42-8713-0fc21918a03e

Além disso, não merece ser acolhida a irresignação das agravantes quanto ao argumento de que pleiteavam que a retenção fosse sobre o valor total do contrato. Isso porque, segundo a orientação desta Corte de Justiça, o percentual de retenção de 25% é sobre o valor do montante pago (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1.756.835/PR, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/02/2022, DJe 24/02/2022).

Concernente à taxa de fruição, colhem-se do aresto impugnado os fundamentos a seguir (e-STJ, fls. 245-246):

> No tocante à taxa de fruição, este E. Tribunal e, em especial, esta Câmara, posicionam-se no sentido de que a taxa de fruição ou ocupação do imóvel se dá a penas durante o período de inadimplência até a devolução da posse do imóvel, tempo no qual o então adquirente se utilizado imóvel sem qualquer contraprestação, caracterizando como uso indevido […].
> Contudo, no caso, a despeito de a parte autora se encontrar na posse precária do lote, tem-se que a incidência da taxa de fruição somente se justificaria pela efetiva ocupação daquele lote ou caso, de alguma forma, houvesse prova de proveito econômico das autoras sobre este, o que não ocorreu, pois o contrato tem por objeto lote de terreno sem construção e, portanto, sem valor de uso, não se podendo afirmar, sem sombra de dúvidas, que a parte vendedora tenha deixado de auferir lucro ao ter sido impedida de sua fruição direta.
> À falta de prova de prejuízo - e, nesse caso, não se presume -, descabe qualquer indenização nesse sentido.

Sobre o tema, observa-se a consonância de entendimento com a jurisprudência deste Superior Tribunal, que se firmou no sentido de ser indevida a cobrança da taxa de ocupação do imóvel no caso de lote não edificado. Incide, portanto, o teor da Súmula n. 83/STJ.

À guisa de exemplo (sem grifos no original):

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA. ADQUIRENTE. RESTITUIÇÃO DE ARRAS. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. LOTE NÃO EDIFICADO. HONORÁRIOS. REVISÃO. CONTEXTO FÁTICO- PROBATÓRIO. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.
> **1. Discute-se nos autos acerca da possibilidade de cobrança de taxa de ocupação/fruição de lote não edificado, após o desfazimento da promessa de compra e venda por iniciativa do adquirente**.
> 2. A ausência de discussão pelo tribunal de origem acerca da tese ventilada no recurso especial (arts. 418 e 419 do Código Civil) acarreta a falta de prequestionamento, atraindo a incidência da Súmula nº 211/STJ.
> **3. O entendimento firmado do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição de lote não edificado após o desfazimento da promessa de compra e venda por iniciativa do**

Documento eletrônico VDA40526514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 06/03/2024 19:17:21
Código de Controle do Documento: 52d10399-af6c-4e42-8713-0fc21918a03e

adquirente.
4. A jurisprudência do STJ preleciona que de não é possível a revisão do quantitativo em que autor e ré decaíram do pedido, para fins de aferir a sucumbência recíproca ou mínima, por implicar reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado pela Súmula nº 7/STJ.
5. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp n. 2.032.609/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DA COMPRADORA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. COBRANÇA DA TAXA DE FRUIÇÃO DE LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.
1. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.
2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
2.1. No caso, sem incorrer nos referidos óbices, não há como apurar, nesta instância, a natureza penitencial das arras, a fim de autorizar sua retenção pela empesa agravante.
3. "As arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no REsp n. 1.893.412/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/12/2020, DJe 11/12/2020).
4. Conforme a orientação sedimentada no âmbito desta Corte, "na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição" (AgInt no REsp n. 1.941.068/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/9/2021, DJe 29/9/2021).
5. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 282, 284 e 356 do STF e 5, 7 e 83 do STJ.
6. Agravo interno parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido.
(AgInt no REsp n. 2.020.261/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 5/9/2023, DJe de 14/9/2023)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE

Documento eletrônico VDA40526514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 06/03/2024 19:17:21
Código de Controle do Documento: 52d10399-af6c-4e42-8713-0fc21918a03e

IMÓVEL. RESCISÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO DO IMÓVEL. LOTE. NÃO EDIFICAÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 83 DO STJ. DESCABIDO O EXAME DE DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL QUANDO O ACÓRDÃO RECORRIDO DECIDE CONFORME O ENTENDIMENTO DESTE STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor (AgInt no REsp n. 2.020.258/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023).

2. O recurso especial interposto contra acórdão que decidiu em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça esbarra no óbice da Súmula n.º 83 do STJ.

3. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida (Súmula n.º 83 do STJ).

4. Não evidenciada a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.050.560/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/5/2023, DJe de 24/5/2023)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO MONOCRÁTICO DO RECURSO PELO RELATOR. POSSIBILIDADE. SÚMULA 568/STJ. ILEGALIDADE. AUSÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE OCUPAÇÃO OU FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DO STJ.

1. Ação de rescisão contratual c/c pedido de devolução de quantias pagas.

2. É firme, nesta Corte, o entendimento de que o art. 932 do CPC/2015 e a Súmula 568/STJ admitem que o relator julgue monocraticamente recurso inadmissível ou aplique jurisprudência consolidada nesta Corte. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade. Precedentes de todas as Turmas do STJ.

3. Consoante a jurisprudência dominante deste Superior Tribunal de Justiça, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.974.289/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 22/6/2022)

Com relação à retenção da comissão de corretagem, o Tribunal estadual

Documento eletrônico VDA40526514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 06/03/2024 19:17:21
Código de Controle do Documento: 52d10399-af6c-4e42-8713-0fc21918a03e

destacou que (e-STJ, fls. 248-249):

> No tocante à retenção da comissão de corretagem, razão não assiste às apelantes.
> Com efeito, no julgamento dos Recursos Especiais nºs. 1.599.511/SP, 1.551.956/SP, 1.551.951/SP e 1.551.968/SP concluiu o Eg. Superior Tribunal de Justiça pela "validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem".
> Destacou o Egrégio Superior Tribunal de Justiça que a necessidade de verificação da possibilidade de transferência do pagamento da comissão corretagem do vendedor ao comprador deve ser analisada à luz dos artigos 722 a 725 do Código Civil, artigo 3º da Lei6.530/78 e do Código de Defesa do Consumidor.
> Restou delimitada, ainda, a necessidade de "clareza e transparência na previsão contratual acerca da transferência para o comprador ou promitente-comprador (consumidor) do dever de pagar a comissão de corretagem".
> Ou seja, deve ser observado o dever de informação imposto pelo Código de Defesa do Consumidor, que dispõe que a prestação de informação adequada sobre os produtos e serviços é dever do fornecedor, nos termos dos artigos 31, 46 e 52 do Código Consumerista.
> De se destacar que tal entendimento fora assentado sob o rito do art. 543-C do Código de Processo Civil de 1973 (artigos 1.036 e seguintes do Novo Código de Processo Civil).
> Isto considerado, impõe-se o dever de prestação de informação à parte consumidora, até o momento da celebração do contrato de promessa de compra e venda, do preço total de aquisição daquela unidade, especificando-se, ainda, o valor referente à comissão de corretagem, para não se incorrer na conduta do art. 39, I, do Código de Defesa do Consumidor.
> No caso, todavia, a simples menção a percentual do valor do contrato que seria correspondente à corretagem (fls. 18) e que estaria incluído no preço do imóvel não é suficiente a cumprir com os requisitos para a não devolução dos valores pagos a tal título. Não bastasse, ausente prova de prestação de serviços nesse sentido ou de que o valor, de fato, fora destinado a corretores.
> Por isso, não há se falar em retenção da quantia.

Do que se depreende da análise desses fundamentos, estão eles lastreados nos elementos fático-probatórios constantes dos autos. Claro está, portanto, que o Superior Tribunal de Justiça, para chegar a entendimento diverso, precisaria empreender novo e aprofundado exame de tais circunstâncias, providência vedada a esta Corte, na via do recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

No mais, o aresto objurgado foi assim fundamentado (e-STJ, fl. 429):

> Ademais, conquanto não se mostre desarrazoada, por si só, a restituição de forma parcelada, patente abusividade na previsão de devolução dos valores

Documento eletrônico VDA40526514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 06/03/2024 19:17:21
Código de Controle do Documento: 52d10399-af6c-4e42-8713-0fc21918a03e

> pagos em 12 parcelas mensais com início após o prazo de carência de 12 meses do distrato, na medida em que implica a privação da parte consumidora dos valores por considerável período.
> Assim, de rigor a devolução emparcela única.

Conforme é possível verificar, reverter a conclusão do colegiado estadual, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em face da natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Relativamente à pretensão de condenação das recorridas ao pagamento de honorários advocatícios e custas processuais, verifica-se das argumentações recursais que as insurgentes não indicaram quais os dispositivos de lei federal que teriam sido violados pelo acórdão estadual. Dessa maneira, a admissibilidade do recurso especial encontra óbice na Súmula 284/STF.

A propósito:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO INDENIZATÓRIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO DE LEI VIOLADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 284 DO STF, POR ANALOGIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO NOS MOLDES LEGAIS. DANO MORAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> 1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.
> 2. A ausência de expressa indicação de artigos de lei violados inviabiliza o conhecimento do recurso especial, não bastando a mera menção a dispositivos legais ou a narrativa acerca da legislação federal, aplicando-se o disposto na Súmula nº 284 do STF.
> 3. O conhecimento do recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional exige, além de demonstração e comprovação do dissídio jurisprudencial, a indicação de qual dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação divergente entre o acórdão impugnado e os paradigmas, sob pena de incidência, por analogia, da Súmula nº 284 do STF. Precedentes.
> 4. A jurisprudência desta Corte também é firme no sentido de que a redução ou majoração do quantum indenizatório é possível somente em hipóteses excepcionais, quando manifestamente irrisória ou exorbitante a indenização arbitrada, sob pena de incidência do óbice da Súmula nº 7 do STJ. Proporcionalidade e razoabilidade observadas no caso dos autos, a justificar a manutenção do quantum indenizatório.
> 5. A jurisprudência do STJ firmou o posicionamento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em

Documento eletrônico VDA40526514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 06/03/2024 19:17:21
Código de Controle do Documento: 52d10399-af6c-4e42-8713-0fc21918a03e

> que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula nº 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional.
> 6. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp 1.960.286/PR, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/02/2022, DJe 23/02/2022).

Desse modo, tendo em vista que as ponderações feitas no presente agravo interno não são capazes de alterar o convencimento anteriormente manifestado, permanece íntegra a decisão agravada.

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 como voto.

Documento eletrônico VDA40526514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 06/03/2024 19:17:21
Código de Controle do Documento: 52d10399-af6c-4e42-8713-0fc21918a03e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.106.781 / SP

Número Registro: 2023/0395737-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10019610420218260428

Sessão Virtual de 12/03/2024 a 18/03/2024

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.
RECORRENTE	:	TERRAS DA ESTANCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	JOÃO INÁCIO CORREIA - SP049990
		THIAGO HENRIQUES ZULATTO SANT`ANNA CORREIA - SP289579
RECORRIDO	:	THAMYRIS BALDUINO MACHADO
RECORRIDO	:	STEFANNY MARIANA BALDUINO MACHADO
ADVOGADO	:	MARCEL NOGUEIRA MANTILHA - SP224973

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.
AGRAVANTE	:	TERRAS DA ESTANCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	JOÃO INÁCIO CORREIA - SP049990
		THIAGO HENRIQUES ZULATTO SANT`ANNA CORREIA - SP289579
AGRAVADO	:	THAMYRIS BALDUINO MACHADO
AGRAVADO	:	STEFANNY MARIANA BALDUINO MACHADO
ADVOGADO	:	MARCEL NOGUEIRA MANTILHA - SP224973

TERMO

Documento eletrônico VDA40712322 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 19/03/2024 00:08:13
Código de Controle do Documento: b4320bef-35ca-47c8-b71a-c898758792bc

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 12/03/2024 a 18 /03/2024, 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 Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 19 de março de 2024

Documento eletrônico VDA40712322 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 19/03/2024 00:08:13
Código de Controle do Documento: b4320bef-35ca-47c8-b71a-c898758792bc