SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2559191 - SP (2024/0030715-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	ITAUBA-EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
AGRAVADO	:	VALDOMIRO ALVES DA SILVA
AGRAVADO	:	MARIA JOSE DA SILVA
ADVOGADOS	:	MARCELO ALEXANDRE TRUMANN SILVA - SP164681 DANIELE FRANCO DELLA TORRE - SP313513

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DOS PROMITENTES COMPRADORES. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE JUSTIFICADO. QUESTÕES SOLUCIONADAS NA SEGUNDA INSTÂNCIA COM BASE FÁTICO-PROBATÓRIA E INTERPRETAÇÃO DE TERMOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. JULGADO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão, contradição ou carência de fundamentação a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa ao art. 489, § 1º, IV, do CPC. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.

2. A conclusão no sentido da necessidade de correção do valor da causa decorreu da observância de que a ação debatia rescisão contratual cumulada com reintegração de posse; bem como estabeleceu o aresto que seu montante deveria corresponder à quantia existente no contrato. Essas ponderações foram extraídas da apreciação fático-probatória da causa e da interpretação de termos contratuais; não se vislumbrando a busca por mera qualificação jurídica do quadro desenhado pela segunda instância. Óbice das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. A fixação do percentual de retenção pela insurgente (10% dos valores recebidos pelo preço do imóvel) foi estipulada com suporte também fático-probatório (verbete sumular n. 7/STJ).

4. A jurisprudência "desta Corte permite a retenção no percentual entre 10% e 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.645.384/RJ, relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/10/2021, DJe de 3/11/2021). Aplicação da Súmula 83/STJ.

5. O Tribunal de origem, igualmente com base em fatos e provas (Súmula 7/STJ), entendeu pela ausência de má-fé, de forma que estaria configurada a hipótese de restituição pelas benfeitorias.

6. Agravo interno desprovido.

Documento eletrônico VDA42737861 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 13/08/2024 17:50:01
Código de Controle do Documento: 2d3baa49-8425-49eb-9e04-24314b064d15

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 06/08/2024 a 12/08/2024, 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 Humberto Martins.

Brasília, 12 de agosto de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA42737861 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 13/08/2024 17:50:01
Código de Controle do Documento: 2d3baa49-8425-49eb-9e04-24314b064d15

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2559191 - SP (2024/0030715-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	ITAUBA-EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
AGRAVADO	:	VALDOMIRO ALVES DA SILVA
AGRAVADO	:	MARIA JOSE DA SILVA
ADVOGADOS	:	MARCELO ALEXANDRE TRUMANN SILVA - SP164681 DANIELE FRANCO DELLA TORRE - SP313513

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DOS PROMITENTES COMPRADORES. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE JUSTIFICADO. QUESTÕES SOLUCIONADAS NA SEGUNDA INSTÂNCIA COM BASE FÁTICO-PROBATÓRIA E INTERPRETAÇÃO DE TERMOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. JULGADO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão, contradição ou carência de fundamentação a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa ao art. 489, § 1º, IV, do CPC. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.

2. A conclusão no sentido da necessidade de correção do valor da causa decorreu da observância de que a ação debatia rescisão contratual cumulada com reintegração de posse; bem como estabeleceu o aresto que seu montante deveria corresponder à quantia existente no contrato. Essas ponderações foram extraídas da apreciação fático-probatória da causa e da interpretação de termos contratuais; não se vislumbrando a busca por mera qualificação jurídica do quadro desenhado pela segunda instância. Óbice das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. A fixação do percentual de retenção pela insurgente (10% dos valores recebidos pelo preço do imóvel) foi estipulada com suporte também fático-probatório (verbete sumular n. 7/STJ).

4. A jurisprudência "desta Corte permite a retenção no percentual entre 10% e 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.645.384/RJ, relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/10/2021, DJe de 3/11/2021). Aplicação da Súmula 83/STJ.

5. O Tribunal de origem, igualmente com base em fatos e provas (Súmula 7/STJ), entendeu pela ausência de má-fé, de forma que estaria configurada a hipótese de restituição pelas benfeitorias.

6. Agravo interno desprovido.

Documento eletrônico VDA42264395 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 01/07/2024 20:58:00
Código de Controle do Documento: d94668f9-7412-49bc-acc7-95b869a2140b

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ITAÚBA – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão desta relatoria de fls. 551-557 (e-STJ), que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

O recurso especial foi fundado nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, no qual se insurgiu contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 392):

> APELAÇÃO. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada. Correção do valor causa. Art. 292, II, do CPC. Valor do contrato. Incontroverso inadimplemento contratual dos adquirentes. Rescisão do contrato e reintegração da autora-reconvinda na posse do imóvel. Inaplicável a teoria da exceção do contrato não cumprido. Alegação de usucapião como matéria de defesa. Posse precária, decorrente de proposta de compra e venda não quitada, indigna de proteção judicial. Devolução dos valores pagos. A retenção pela vendedora de 10% dos valores recebidos pelo preço do imóvel compensa razoavelmente os prejuízos decorrentes da resolução do contrato. Juros de mora. Incidência a partir do trânsito em julgado. Indenização pela ocupação gratuita do imóvel. Indenização devida pelo período em que os adquirentes utilizaram o imóvel sem a devida contraprestação até a data da efetiva devolução do imóvel. Benfeitorias. Os réus-reconvintes compraram o lote para sua moradia, e construíram no local porque assim autorizava o contrato, a despeito do exercício de posse precária. Indenização pelas acessões e benfeitorias úteis e necessária. Art. 34 da Lei nº 6.766/79, a se apurarem liquidação de sentença. Recursos parcialmente providos.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 423-429).

No recurso especial, a recorrente apontou, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 292, II, 489, § 1º, IV, do CPC; 34 e 38 da Lei n. 6.766/1979; e 34 do CTN.

Esclareceu que se opôs ao acórdão por deferir a retenção de 10% (dez por cento) sobre o montante pago pelos compradores; obrigar a recorrente a indenizar as benfeitorias; e corrigir o valor da causa.

Afirmou que o julgado deixou de observar que o condicionamento da cobrança dos encargos moratórios à comprovação da regularização do loteamento não foi requerida pelos recorridos, além de a própria inicial ter confessado a mora que justifica a rescisão do contrato.

Destacou que, ante a inadimplência dos agravados, sua posse se tornou injusta, de modo que passou a figurar como possuidor de má-fé; sendo assim, não há

Documento eletrônico VDA42264395 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 01/07/2024 20:58:00
Código de Controle do Documento: d94668f9-7412-49bc-acc7-95b869a2140b

motivo a justificar a indenização pelas benfeitorias.

Aduziu que, ao assinar o contrato, os ora demandados concordaram com todas as cláusulas, inclusive com o ônus de arcar com o IPTU e demais impostos e despesas que recaíssem sobre o bem; sendo eles, portanto, que devem arcar com os custos por esse imposto, porquanto também está na posse da unidade imobiliária desde 2009 sem a devida quitação.

Mencionou que o valor da causa está correto, tendo em vista que a insurgente não tem interesse nas construções, mas apenas no lote vazio. Sustentou que, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, as prestações somente serão restituídas se o culpado tratar-se do vendedor; ao passo que, no caso em tela, é visível que a culpa é exclusiva dos promitentes compradores, que não honraram com o negócio jurídico, mesmo tendo sido notificados para tanto. Requereu o provimento do recurso especial (e-STJ, fls. 431-460).

Inadmitido o recurso especial, foi proposto agravo em recurso especial, o qual foi julgado monocraticamente por esta relatoria, negando-se a pretensão (e-STJ, fls. 551-557).

Questionando essa manifestação, interpõe a insurgente agravo interno. Reforça as teses do recurso especial acima sumariadas.

Destaca que seu pleito não esbarra nos textos das Súmulas 5 e 7/STJ, pois não pretende a reanálise de fatos, provas ou interpretação de termos contratuais, mas sim busca por mera qualificação jurídica do quadro fático e o reconhecimento da ofensa aos dispositivos supracitados.

Pondera que o acórdão de origem não está em sintonia com a jurisprudência desta Corte Superior, logo não é hipótese de incidência do enunciado sumular n. 83/STJ.

Frisa que os prestamistas, ora recorridos, tiveram a oportunidade de regularizar sua dívida, tanto é que houve o ajuizamento da notificação judicial de n. 008477-75.2018.8.26.0224 para cientificá-los, no entanto, mesmo notificados, permaneceram silentes, não restando alternativa à recorrente senão propor a ação.

Enfatiza que a retenção das parcelas pagas deve ser afastava, pois, em respeito ao princípio da causalidade, a culpa fora unicamente dos agravados, que não cumpriram com o ônus de arcar e honrar o contrato.

Pugna pelo provimento do agravo interno (e-STJ, fls. 561-588).

Contraminuta não apresentada (e-STJ, fls. 592-593).

Documento eletrônico VDA42264395 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 01/07/2024 20:58:00
Código de Controle do Documento: d94668f9-7412-49bc-acc7-95b869a2140b

É o relatório.

VOTO

Reexaminando a controvérsia, não se observam razões para o provimento do agravo interno.

Com efeito, não há nenhuma omissão, contradição ou carência de fundamentação a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa ao art. 489, § 1º, IV, do CPC.

O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente. Ademais, o órgão julgador não está obrigado a responder a questionamentos das partes, mas tão só a declinar as razões de seu convencimento motivado, como de fato ocorreu nos autos.

A título ilustrativo:

> PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURADA. MATÉRIA DE NATUREZA CONSTITUCIONAL. QUESTÃO DECIDIDA PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. REPERCUSSÃO GERAL. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> 1. Não se configura a alegada ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou, de maneira amplamente fundamentada, a controvérsia, em conformidade com o que lhe foi apresentado.
> 2. Claramente se observa que não se trata de omissão, contradição ou obscuridade, tampouco de correção de erro material, mas sim de inconformismo direto com o resultado do acórdão, que foi contrário aos interesses da parte recorrente.
> 3. Ressalte-se que a mera insatisfação com o conteúdo da decisão não enseja Embargos de Declaração. Esse não é o objetivo dos Aclaratórios, recurso que se presta tão somente a sanar contradições ou omissões decorrentes da ausência de análise dos temas trazidos à tutela jurisdicional, no momento processual oportuno, conforme o art. 1.022 do CPC/2015.
> 4. A Corte a quo analisou a controvérsia sob o aspecto exclusivamente constitucional, consistente no posicionamento pacificado pelo STF no julgamento do RE 729.107/DF (Tema 792).
> 5. Vê-se, assim, que a análise de questão cujo deslinde reclama a apreciação de matéria de natureza constitucional é inviável no âmbito de cabimento do Recurso Especial, pois de competência do Supremo Tribunal Federal, conforme dispõe o art. 102, III, da Constituição Federal.6. Agravo Interno não provido.
> (AgInt no REsp n. 2.031.487/DF, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 8/5/2023, DJe de 19/5/2023.)

A conclusão no sentido da necessidade de correção do valor da causa

Documento eletrônico VDA42264395 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 01/07/2024 20:58:00
Código de Controle do Documento: d94668f9-7412-49bc-acc7-95b869a2140b

decorreu da observância de que a ação debatia rescisão contratual cumulada com reintegração de posse; bem como estabeleceu o aresto que seu montante deveria corresponder à quantia existente no contrato.

Leia-se (e-STJ, fls. 395 e 425-426):

> Ademais, de acordo com o artigo 292, inciso II, do Código de Processo Civil, o valor da causa será o valor do ato ou de sua parte controvertida, no que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a resilição, ou a rescisão de ato jurídico.
> Assim, tratando-se de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, corrijo o valor da causa para corresponder ao do contrato R$ 94.000,00 (fl. 33/35).
> O posicionamento adotado mostrou-se cristalino ao fundamentar que o valor da causa deve corresponder ao do contrato, R$ 94.000,00, de acordo com o artigo 292, II, do CPC; que o percentual de retenção de 10% dos valores recebidos, considerando o preço ajustado e a quantia desembolsada pelos adquirentes, compensa razoavelmente os prejuízos decorrentes da rescisão do contrato e; que é devida indenização pelas acessões e benfeitorias úteis e necessárias construídas no terreno, nos termos do artigo 34 da Lei 6.766/79.

Essas ponderações foram extraídas da apreciação fático-probatória da causa e interpretação de termos contratuais; não se vislumbrando a busca por mera qualificação jurídica do quadro desenhado pela segunda instância. Óbice das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

A fixação do percentual de retenção pela insurgente (10% dos valores recebidos pelo preço do imóvel) foi estipulada com suporte também fático-probatório (verbete sumular n. 7/STJ).

A jurisprudência "desta Corte permite a retenção no percentual entre 10% e 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.645.384/RJ, relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/10/2021, DJe de 3/11/2021). Aplicação da Súmula 83/STJ.

Nota-se:

> CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR INTERESSE DO COMPRADOR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INOCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS INTEGRANTES DA CADEIA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. RETENÇÃO DE PARTE DAS PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL (20%). ALTERAÇÃO. SÚMULA Nº 83 DO STJ. ARRAS. PRINCÍPIO DE PAGAMENTO.

Documento eletrônico VDA42264395 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 01/07/2024 20:58:00
Código de Controle do Documento: d94668f9-7412-49bc-acc7-95b869a2140b

RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. VALORES REFERENTES A RATEIO E SEGURO. PARCELAS QUE INTEGRAM A TOTALIDADE DO IMÓVEL. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DO DESEMBOLSO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. DECISÃO MANTIDA. 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 de9/3/2016: 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. O Tribunal estadual concluiu que a responsabilidade de Calçada e Barra Bonita se deu em virtude do princípio da solidariedade existente entre os integrantes da cadeia de prestadores de serviços.

Rever tal entendimento demandaria o revolvimento do conjunto probatório, o que é vedado na via eleita, ante o óbice das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

3. A jurisprudência consolidada nesta Corte é no sentido de permitir a retenção no percentual de 10% a 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente-comprador, bem como proibir a revisão do valor estabelecido nesta circunstância, por implicar reexame fático- probatório. Caso concreto no qual a multa contratualmente estabelecida para a supracitada hipótese foi fixada pelo Tribunal e estadual em 20% dos valores pagos. Aplicação da Súmula nº 83 do STJ.

4. O arrependimento do promitente-comprador 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 suportados. Precedentes.

5. A alteração das conclusões do acórdão recorrido quanto a impossibilidade de retenção dos valores referentes às arras, ao rateio e ao seguro exige interpretação de cláusula contratual e reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir as Súmulas nºs 5 e 7, ambas do STJ.

6. 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, nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Incidência da Súmula nº 83 desta Corte.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.893.902/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/9/2021, DJe de 29/9/2021.)

O Tribunal de origem, igualmente com base em fatos e provas (Súmula 7/SJ), entendeu pela ausência de má-fé, de forma que estaria configurada a hipótese de restituição pelas benfeitorias.

Confira-se (e-STJ, fls. 400-401):

> No mais, se de um lado temos a obrigação da vendedora em devolver o valor das prestações pagas, de outro há o dever dos compradores de pagar pelos prejuízos causados, entre eles os lucros cessantes rendimentos presumíveis do bem - à promitente vendedora.
>
> Não é lícita a ocupação de imóvel, sem respectiva contraprestação, por

Documento eletrônico VDA42264395 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 01/07/2024 20:58:00
Código de Controle do Documento: d94668f9-7412-49bc-acc7-95b869a2140b

configurar enriquecimento sem causa, posto que o bem poderia render frutos no período em que permaneceu indisponível à alienante.
Assim, devida indenização no equivalente 0,5% do valor atualizado do contrato, pelo período em que os adquirentes utilizaram o imóvel sem a devida contraprestação até a data da efetiva devolução do imóvel, admitida a compensação com seu crédito.
Por fim, verifica-se que os réus-reconvintes compraram o lote para sua moradia, e construíram no local (fls. 181/194e 197) porque assim autorizava o contrato, a despeito do exercício de posse precária.
Com efeito, os réus-reconvintes estão na condição de possuidores de boa-fé, e as edificações são equiparadas às benfeitorias, nos termos do artigo 1.219 do Código Civil, que dispõe:
[...]
Assim, deverá a autora-reconvinda indenizar os réus-reconvintes pelas acessões e benfeitorias úteis e necessárias construídas no terreno, nos termos do artigo 34 da Lei nº 6.766/79, que prevê expressamente que “em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas”, a serem apuradas em liquidação de sentença.

Em sintonia com esse trecho do julgado, observe-se:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE TERRENO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. PARCIAL PROCEDÊNCIA. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211 DO STJ. TRIBUNAL LOCAL QUE AFASTOU A ALEGAÇÃO DE MÁ FÉ E DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DA PARTE COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. REFORMA. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA.
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 matéria contida nos arts. 1.200, 1.216 e 1.220, todos do CC/02;34, parágrafo único, da Lei nº 6.766/79; e, 3º, II, da Lei nº 8.009/90, tidos por ofendidos, não foi enfrentada pelo Tribunal de origem nem mesmo depois da oposição dos embargos de declaração. Aplicável, à espécie, a Súmula nº 211 do STJ.
3. O Tribunal a quo, com base na acurada análise dos fatos da causa, reconheceu que o possuidor de boa-fé tem direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis e, por semelhança, das acessões, sob pena de enriquecimento ilícito da outra parte, salvo se houver estipulação em contrário (art 1.219 do CC/02). Rever tal conclusão encontra óbice na Súmula nº 7 do STJ.
4. Em virtude do não conhecimento do presente recurso, e da anterior advertência em relação a aplicabilidade do NCPC, aplica-se ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso

Documento eletrônico VDA42264395 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 01/07/2024 20:58:00
Código de Controle do Documento: d94668f9-7412-49bc-acc7-95b869a2140b

condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.
5. Agravo interno não provido, com imposição de multa.
(AgInt no AREsp n. 1.206.086/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/4/2018, DJe de 2/5/2018.)

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 de declaração manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA42264395 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 01/07/2024 20:58:00
Código de Controle do Documento: d94668f9-7412-49bc-acc7-95b869a2140b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.559.191 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0030715-9

Número de Origem:
10055198420198260191

Sessão Virtual de 06/08/2024 a 12/08/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ITAUBA-EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
AGRAVADO	: VALDOMIRO ALVES DA SILVA
AGRAVADO	: MARIA JOSE DA SILVA
ADVOGADOS	: MARCELO ALEXANDRE TRUMANN SILVA - SP164681 DANIELE FRANCO DELLA TORRE - SP313513

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ITAUBA-EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
AGRAVADO	: VALDOMIRO ALVES DA SILVA
AGRAVADO	: MARIA JOSE DA SILVA
ADVOGADOS	: MARCELO ALEXANDRE TRUMANN SILVA - SP164681 DANIELE FRANCO DELLA TORRE - SP313513

Documento eletrônico VDA42718398 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2024 00:41:54
Código de Controle do Documento: badf8f0e-cb73-44a0-9f2f-6c2955c6cf77

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/08/2024 a 12/08/2024, 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 Humberto Martins.

Brasília, 12 de agosto de 2024

Documento eletrônico VDA42718398 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2024 00:41:54
Código de Controle do Documento: badf8f0e-cb73-44a0-9f2f-6c2955c6cf77