AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2587113 - RJ (2024/0072783-1)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS	:	LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
		ALICIA RIBEIRO CARNEIRO - RJ217393
		THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
		JULIANA PAU BRASIL SALLES - RJ200204
AGRAVADO	:	ERICA NEVES DE AZEREDO BARBOSA
AGRAVADO	:	MATHEUS LOPES MODESTO SOSSAI
ADVOGADOS	:	MARCELO DE ANDRADE TAPAI - RJ205961
		GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - RJ211001

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RESILIÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO DE 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DOS VALORES PAGOS. SÚMULAS 7, 83 E 543/STJ. INTERESSE RECURSAL NA RESTITUIÇÃO MESMO APÓS O LEILÃO EXTRAJUDICIAL. SÚMULA 83/STJ. DEFICIÊNCIA RECURSAL. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da Súmula 543/STJ, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."

2. Esta Corte Superior também entende, em tal cenário, ser viável a retenção no percentual de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) 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 (enunciado sumular n. 7/STJ).

3. A multa contratualmente estabelecida para a supracitada hipótese foi fixada pelo Tribunal estadual em 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Aplicação da Súmula 83/STJ.

4. É sabido que o leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador de receber as parcelas pagas, ou seja, de reaver valores que entende lhe serem devidos, sob pena de enriquecimento ilícito (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.089.345/RJ, relator o Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 14/3/2023) – verbete sumular n. 83/STJ.

5. A respeito da tese de que a correção monetária incidiria a partir do ajuizamento da ação, tal pretensão não pode ser apreciada nesta instância superior, em razão da deficiência recursal. A demandante não apontou qual dispositivo de lei federal lastrearia o referido argumento, a ensejar o texto da Súmula 284/STF.

6. Agravo interno desprovido.

Documento eletrônico VDA43039578 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 21/08/2024 18:56:24
Código de Controle do Documento: a1e7a85d-b584-4b19-923e-e954e650d076

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 13/08/2024 a 19/08/2024, 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, 19 de agosto de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA43039578 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 21/08/2024 18:56:24
Código de Controle do Documento: a1e7a85d-b584-4b19-923e-e954e650d076

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2587113 - RJ (2024/0072783-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS	:	LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
		ALICIA RIBEIRO CARNEIRO - RJ217393
		THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
		JULIANA PAU BRASIL SALLES - RJ200204
AGRAVADO	:	ERICA NEVES DE AZEREDO BARBOSA
AGRAVADO	:	MATHEUS LOPES MODESTO SOSSAI
ADVOGADOS	:	MARCELO DE ANDRADE TAPAI - RJ205961
		GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - RJ211001

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RESILIÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO DE 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DOS VALORES PAGOS. SÚMULAS 7, 83 E 543/STJ. INTERESSE RECURSAL NA RESTITUIÇÃO MESMO APÓS O LEILÃO EXTRAJUDICIAL. SÚMULA 83/STJ. DEFICIÊNCIA RECURSAL. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da Súmula 543/STJ, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."

2. Esta Corte Superior também entende, em tal cenário, ser viável a retenção no percentual de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) 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 (enunciado sumular n. 7/STJ).

3. A multa contratualmente estabelecida para a supracitada hipótese foi fixada pelo Tribunal estadual em 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Aplicação da Súmula 83/STJ.

4. É sabido que o leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador de receber as parcelas pagas, ou seja, de reaver valores que entende lhe serem devidos, sob pena de enriquecimento ilícito (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.089.345/RJ, relator o Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 14/3/2023) – verbete sumular n. 83/STJ.

5. A respeito da tese de que a correção monetária incidiria a partir do ajuizamento da ação, tal pretensão não pode ser apreciada nesta instância superior, em razão da deficiência recursal. A demandante não apontou qual dispositivo de lei federal lastrearia o referido argumento, a ensejar o texto da Súmula 284/STF.

6. Agravo interno desprovido.

Documento eletrônico VDA42610790 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 06/08/2024 16:07:46
Código de Controle do Documento: 8c29045c-1aff-47b5-a4c9-8a6f4f1f03b3

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. contra a decisão desta relatoria de fls. 909-916 (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 do Rio de Janeiro assim ementado (e-STJ, fls. 403-405):

> APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE EM RAZÃO DE DIFICULDADES FINANCEIRAS. PERDA DE OBJETO DA PRETENSÃO DE RESCISÃO JÁ HAVIDA COM O LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL (ART. 63 DA LEI Nº 4.591/64). RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. TERMO INICIAL DOS CONSECTÁRIOS LEGAIS. DEVOLUÇÃO DA TAXA DE ELABORAÇÃO DO CONTRATO. AFASTADA A SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. CONDENAÇÃO DA RÉ NAS CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE 10% SOBRE A CONDENAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE.
> 1. É iterativa a jurisprudência do STJ no sentido de ser possível a resilição unilateral do compromisso de compra e venda, por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas de suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel, caso em que a extinção do negócio jurídico ensejará a retenção pelo promitente vendedor, de parte das parcelas pagas, a título de ressarcimento pelos custos operacionais da contratação.
> 2. A realização de leilão extrajudicial põe fim à relação jurídica entre as partes, por outro lado, permanece o interesse da autora em pleitear que seja declarada a rescisão da promessa de compra e venda e restituídos os valores que lhe são devidos. Possibilidade de retenção dos valores pagos pelo promitente vendedor. Enunciado nº 543 da Súmula do STJ: “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.".
> 3. Percentual de restituição fixada no patamar de 75% (setenta e cinco por cento) dos valores pagos, com a retenção de 25% (dez por cento), que se afigura razoável e em conformidade com a jurisprudência predominante, eis que bem resguarda a equação financeira de acordo com as peculiaridades do caso concreto, excluídas as comissões, o seguro prestamista e tributos pagos.
> 4. Termo inicial dos consectários legais incidentes sobre a restituição das parcelas pagas. A Segunda Seção do STJ concluiu o julgamento do

Documento eletrônico VDA42610790 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 06/08/2024 16:07:46
Código de Controle do Documento: 8c29045c-1aff-47b5-a4c9-8a6f4f1f03b3

repetitivo, em 14.08.2019, o colegiado acompanhou o voto-vista divergente apresentado pela ministra Isabel Galloti e a tese fixada por maioria de votos foi: “nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº13.786/18, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente-comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão. Quanto à correção monetária, como é uma mera recomposição do poder aquisitivo da moeda aviltada pela inflação, deverá incidir desde o desembolso.

5. Devolução da taxa de elaboração de contrato congênere à taxa SATI (Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária). O Superior Tribunal de Justiça sedimentou entendimento no sentido da abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. Juros de mora da citação e correção monetária do efetivo desembolso.

6. Sucumbência a ser suportada pela ré.

Honorário advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

PARCIAL PROVIMENTO DEAMBOS OSRECURSOS.

Ocorreu novo julgamento dos embargos de declaração por determinação desta Corte Superior, acolhendo-os com efeitos infringentes (e-STJ, fls. 746-752):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL. REEXAME DA QUESTÃO. OMISSÃO RECONHECIDA POR JULGADO DO STJ. REMESSA A ESTE ÓRGÃO JULGADOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. DESCONTO DE DESPESAS TRIBUTÁRIAS.
>
> 1. Embargos de declaração opostos por ambas as partes rejeitados. Recursos especiais interpostos.
>
> 2. Decisão do STJ. Reconhece a omissão quanto ao argumento de que não houve análise pelo colegiado quanto à impossibilidade de descontos de valores referentes ao pagamento de tributos, notadamente em virtude da ausência de comprovação do recolhimento dessas verbas pela vendedora, ficando prejudicada, por ora, a apreciação das demais teses apresentadas pela autora/embargante, bem como a análise do agravo em recurso especial da ré/embargada, para dar provimento ao recurso especial da autora/embargante e determinar o retorno dos autos para que o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro realize novo julgamento dos embargos de declaração, devendo se pronunciar, como entender de direito sobre a omissão acima apontada.
>
> 3. Acolhimento dos embargos de declaração, empregando-lhes efeitos infringentes. Apreciação do ponto omisso. Modificação do acórdão. Parcial provimento ao apelo da autora, para afastar a retenção pela embargada a título de “tributos pagos” dos valores a restituir à consumidora, mantendo seus demais termos. ACOLHIMENTO DOS EMBARGOS COM EFICÁCIA INFRINGENTE.

No recurso especial, a recorrente apontou, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 63 da Lei n. 4.591/1964; e 1°, VI e VII, da Lei n. 4864/1965.

Documento eletrônico VDA42610790 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 06/08/2024 16:07:46
Código de Controle do Documento: 8c29045c-1aff-47b5-a4c9-8a6f4f1f03b3

Esclareceu que se opôs ao acórdão por não levar em consideração a validade do leilão extrajudicial, que seria o único meio de resolver o imbróglio decorrente da inadimplência da parte recorrida.

Afirmou que o julgado estadual não observou a ocorrência da praça, em razão de a recorrida ter se mantido inerte após intimada para purgar a mora.

Sustentou que a quantia apurada deve ser utilizada para minimizar os prejuízos causados à incorporadora e aos demais adquirentes que cumpriram com suas obrigações, não podendo suportar o inadimplemento de terceiros.

Destacou que o entendimento jurisprudencial é no sentido de que somente ocorre devolução de valores nos casos em que o leilão extrajudicial é positivo e com valores suficientes para cobrir a dívida, de modo que o excedente é transferido ao comprador desistente, quadro que não se observaria nestes autos.

Insurgiu-se contra o percentual fixado a título de retenção. Defendeu a correção monetária a partir do ajuizamento da ação. Requereu o provimento do recurso especial (e-STJ, fls. 762-797).

Inadmitido o recurso especial, foi protocolado agravo em recurso especial, o qual foi julgado monocraticamente por esta relatoria, negando-se a pretensão (e-STJ, fls. 909-916).

Questionando essa manifestação, interpõe a insurgente agravo interno. Reforça as teses do recurso especial acima sumariadas. Aduz que seu pleito não esbarra na Súmula 7/STJ, pois não busca a reanálise fático-probatória, mas sim a devida qualificação jurídica do quadro fático e o reconhecimento da ofensa aos dispositivo supracitados.

Menciona que não há espaço para a incidência das Súmulas 83 e 543/STJ, pois o julgamento estadual não está em sintonia com a jurisprudência desta Corte Superior. Pondera que, tendo a parte contratante resgatado o débito, deve-se entregar o saldo ao adquirente inadimplente.

Destaca a não incidência do verbete sumular n. 284 da Suprema Corte, pois apontou no recurso especial todos os artigos de lei que lastrearam suas pretensões recursais.

Pugna pelo provimento deste recurso (e-STJ, fls. 920-931).

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 934-949).

É o relatório.

Documento eletrônico VDA42610790 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 06/08/2024 16:07:46
Código de Controle do Documento: 8c29045c-1aff-47b5-a4c9-8a6f4f1f03b3

VOTO

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

Com efeito, nos termos da Súmula 543/STJ, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."

Esta Corte Superior também entende, em tal cenário, ser viável a retenção no percentual de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) 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 (enunciado sumular n. 7/STJ).

Caso concreto no qual a multa contratualmente estabelecida para a supracitada hipótese foi fixada pelo Tribunal estadual em 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Aplicação da Súmula 83 do STJ, portanto.

A título ilustrativo:

> 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. 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.

Documento eletrônico VDA42610790 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 06/08/2024 16:07:46
Código de Controle do Documento: 8c29045c-1aff-47b5-a4c9-8a6f4f1f03b3

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.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE ANTERIOR OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. RETENÇÃO. ARRAS. INDEVIDA. RESCISÃO CONTRTUAL. DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS EFETIVAMENTE PAGAS PELOS PROMITENTES COMPRADORES.
1. Ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel.
2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação dos arts.11 e 489 do CPC.
3. Incide a Súmula 284/STF ante a ausência de anterior e necessária oposição na origem de embargos de declaração sobre o tema.
4. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
5. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelo agravante em suas razões recursais impede o conhecimento do recurso especial.
6. Modificar a conclusão do Tribunal de origem no sentido de que não houve posse do bem implica reexame de fatos e provas.
7. A jurisprudência do STJ é no sentido de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o

Documento eletrônico VDA42610790 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 06/08/2024 16:07:46
Código de Controle do Documento: 8c29045c-1aff-47b5-a4c9-8a6f4f1f03b3

> 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.
> 8. A jurisprudência do STJ é no sentido de que em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, é lícita a cláusula contratual prevendo a retenção de 10% a 25% dos valores pagos.
> 9. Agravo interno nos embargos de declaração no recurso especial não provido.
> (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.887.250/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 15/3/2021, DJe de 18/3/2021.)

É sabido que o leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador de receber as parcelas pagas, ou seja, de reaver valores que entende lhe serem devidos, sob pena de enriquecimento ilícito (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.089.345/RJ, relator o Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 14/3/2023) – verbete sumular n. 83/STJ.

Notam-se:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. COMPRA E VENDA. CONTRATO. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. ILEGITIMIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. NECESSIDADE. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. VALORES PAGOS. RETENÇÃO/DEVOLUÇÃO. PERCENTUAL. SÚMULA N. 83/STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. SÚMULA N. 83/STJ. DESPESAS CONDOMINIAIS. TAXA DE RATEIO. SÚMULA N. 7/STJ. LEILÃO. DESPESAS. MÁ-FÉ FIRMADA NA ORIGEM. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.
> 1. A análise da alegação de ilegitimidade demandaria revolvimento fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula n. 7/STJ, pois, no ponto, o Tribunal de origem decidiu - com base em demonstrativos de pagamentos, prestação de contas, seguro prestamista - pela legitimidade da recorrente, firme na premissa de que, embora não figurasse a recorrente como incorporadora do empreendimento, emprestou sua marca, seu nome e sua reputação ao empreendimento imobiliário, como verdadeira coincorporadora.
> 2. Também esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ a alegação de que não se cuidaria de relação de consumo, uma vez que reclamaria investigação e revolvimento dos fatos que circundam a relação contratual.
> 3. Esta Corte Superior possui entendimento firme no sentido de que, com a resolução do contrato de compromisso de compra e venda por culpa do adquirente, é possível a retenção de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Incidência da Súmula n. 83/STJ.
> 4. O leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito
> (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.089.345/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 14/3/2023.).
> 5. Segundo a jurisprudência do STJ, "as arras confirmatórias não se

Documento eletrônico VDA42610790 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 06/08/2024 16:07:46
Código de Controle do Documento: 8c29045c-1aff-47b5-a4c9-8a6f4f1f03b3

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 de 11/12/2020), o que foi observado pelo Tribunal de origem. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ (v. AgInt no REsp n. 1.985.686/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/3/2023, DJe de 28/3/2023; AgInt no AREsp n. 2.100.449/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 11/4/2023). Desse modo, incide no ponto o obstáculo da Súmula n. 83/STJ..6. Quanto às despesas com o pagamento da taxa de rateio das despesas condominiais, a decisão recorrida decidiu que o serviço não foi nem será desfrutado pelos recorridos, de modo a integrar a base de cálculo da parcela a ser restituída. A revisão do entendimento encontra obstáculo na Súmula n. 7/STJ.

7. Ao decidir acerca dos valores despendidos com a realização do leilão extrajudicial, o Tribunal definiu que houve má-fé da parte recorrente ao não acolher o pleito da parte recorrida de distrato, preferindo levar o imóvel a leilão, como artifício para evitar devolução de soma paga. Rever tal entendimento demandaria reexame de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos. Assim, incidem os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ..

8. Relativamente ao termo inicial da correção monetária, o Tribunal local, ao aplicar o entendimento de que o termo inicial corresponde à data do efetivo desembolso, decidiu em sintonia com a jurisprudência desta Corte (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.009.613/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022, DJe de 16/11/2022; AgInt no REsp n. 1.988.931/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 19/8/2022; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.882.426/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 24/6/2022). Aplica-se, portanto, o obstáculo contido no Súmula n. 83 do STJ.

9. Quanto às suscitações de dissídio jurisprudencial, a parte recorrente não se desincumbiu do ônus da demonstração da similitude fática entre os arestos apontados como paradigmas e a situação dos autos, de forma que não se mostra possível o cotejo analítico.

10. Na linha da jurisprudência desta Corte, a apreciação, em recurso especial, do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca e o percentual delimitado, esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 1.983.147/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA. DIREITO À RESTITUIÇÃO. PERCENTUAL. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

Documento eletrônico VDA42610790 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 06/08/2024 16:07:46
Código de Controle do Documento: 8c29045c-1aff-47b5-a4c9-8a6f4f1f03b3

> 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
> 2. O leilão extrajudicial do imóvel não obsta o direito do consumidor de questionar eventual enriquecimento ilícito e receber a devolução de percentual das parcelas pagas.
> 3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se 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), conforme as circunstâncias do caso concreto.
> 4. Na hipótese, rever a conclusão do aresto atacado acerca do percentual de retenção adotado encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
> 5. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp n. 2.018.699/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022, DJe de 16/11/2022.)

Ao contrário do que alega a insurgente neste recurso interno, a respeito da tese de que a correção monetária incidiria a partir do ajuizamento da ação, igualmente não pode ser apreciada nesta instância superior, em razão da deficiência recursal. A demandante não apontou qual dispositivo de lei federal lastrearia o referido argumento, a ensejar o texto da Súmula 284/STF.

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 VDA42610790 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 06/08/2024 16:07:46
Código de Controle do Documento: 8c29045c-1aff-47b5-a4c9-8a6f4f1f03b3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.587.113 / RJ

Número Registro: 2024/0072783-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00221511720178190209 00254172320188190000 00625786720188190000 02903902920208190001
202424500421 221511720178190209 254172320188190000 290390292020819000 1
625786720188190000

Sessão Virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024

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	: TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS	: LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
	ALICIA RIBEIRO CARNEIRO - RJ217393
	THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
	JULIANA PAU BRASIL SALLES - RJ200204
AGRAVADO	: ERICA NEVES DE AZEREDO BARBOSA
AGRAVADO	: MATHEUS LOPES MODESTO SOSSAI
ADVOGADOS	: MARCELO DE ANDRADE TAPAI - RJ205961
	GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - RJ211001

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS	: LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
	ALICIA RIBEIRO CARNEIRO - RJ217393
	THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739

Documento eletrônico VDA42925150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/08/2024 00:41:35
Código de Controle do Documento: 0370a847-98bd-46e1-9b0e-fd7538f305e4

JULIANA PAU BRASIL SALLES - RJ200204

AGRAVADO : ERICA NEVES DE AZEREDO BARBOSA

AGRAVADO : MATHEUS LOPES MODESTO SOSSAI

ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - RJ205961

GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - RJ211001

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, 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, 19 de agosto de 2024

Documento eletrônico VDA42925150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/08/2024 00:41:35
Código de Controle do Documento: 0370a847-98bd-46e1-9b0e-fd7538f305e4