



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2130925 - SP (2024/0093190-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : OSMAILDO FRANCISCO DOS SANTOS
ADVOGADO : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404
AGRAVADO : BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADO : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA 182/STJ. INOVAÇÃO RECURSAL. MANIFESTA INADMISSIBILIDADE. MULTA.

1. Ação de rescisão contratual com restituição de valores pagos e indenização por benfeitorias e acessões de promessa de compra e venda de imóvel.
2. É inepta a petição de agravo interno no recurso especial que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão agravada. Incidência da Súmula 182/STJ.
3. O intuito de debater novo tema no agravo interno, não trazido inicialmente nos recursos anteriormente apresentados, reveste-se de indevida inovação recursal, não sendo viável sua análise ainda que se trate de matéria de ordem pública, porquanto imprescindível a prévia irrisignação no momento oportuno e o efetivo debate sobre os temas. Precedente.
4. Agravo interno não conhecido, com a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC.

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 11/02/2025 a 17/02/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, com aplicação de multa, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de fevereiro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2130925 - SP (2024/0093190-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : OSMAILDO FRANCISCO DOS SANTOS
ADVOGADO : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404
AGRAVADO : BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADO : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA 182/STJ. INOVAÇÃO RECURSAL. MANIFESTA INADMISSIBILIDADE. MULTA.

1. Ação de rescisão contratual com restituição de valores pagos e indenização por benfeitorias e acessões de promessa de compra e venda de imóvel.
2. É inepta a petição de agravo interno no recurso especial que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão agravada. Incidência da Súmula 182/STJ.
3. O intuito de debater novo tema no agravo interno, não trazido inicialmente nos recursos anteriormente apresentados, reveste-se de indevida inovação recursal, não sendo viável sua análise ainda que se trate de matéria de ordem pública, porquanto imprescindível a prévia irrisignação no momento oportuno e o efetivo debate sobre os temas. Precedente.
4. Agravo interno não conhecido, com a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por OSMAILDO FRANCISCO DOS SANTOS contra a decisão que conheceu parcialmente do recurso especial, e nessa extensão, não o proveu.

Ação: de rescisão contratual com restituição de valores pagos e indenização por benfeitorias e acessões de promessa de compra e venda de imóvel, ajuizada por OSMAILDO FRANCISCO DOS SANTOS em desfavor de BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.

Sentença: julgou parcialmente procedente a ação.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação de BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA e negou provimento à apelação de OSMAILDO FRANCISCO DOS SANTOS, nos termos da ementa:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS, E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, COM PEDIDO DE SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS, BEM COMO IMPEDIMENTO DE ANOTAÇÃO NOS CADASTROS DE INADIMPLENTES - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA - APELAÇÃO DA RÉ - PRETENSÃO DE ELEVAÇÃO DO PERCENTUAL A SER DEVOLVIDO - PROCEDÊNCIA - O PERCENTUAL DE RETENÇÃO DEVE CORRESPONDER A 25% DO VALOR PAGO - DEVE INTEGRAR O MONTANTE A SER DEVOLVIDO O VALOR PAGO A TÍTULO DE ARRAS/SINAL - TAXA DE OCUPAÇÃO/FRUIÇÃO DEVIDA PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO PELO TEMPO EM QUE O COMPRADOR OCUPOU O BEM, DESDE A DATA EM QUE A POSSE LHE FOI TRANSFERIDA - PRECEDENTES DO STJ NESTE SENTIDO - RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO, NEGADO PROVIMENTO AO DO AUTOR.

I- Pertinente a rescisão de contrato de venda e compra de imóvel objeto de incorporação imobiliária ante a confessada incapacidade financeira da adquirente;

II- De acordo com o entendimento jurisprudencial sedimentado por esta corte, o percentual de retenção deve corresponder a 25% sobre o valor atualizado das prestações pagas;

III - O valor previsto a título de sinal faz parte do preço do imóvel e tem por objetivo confirmar o contrato, tratando-se, pois, de arras confirmatórias;

IV - De acordo com o atual entendimento jurisprudencial, a taxa de ocupação/fruição pelo tempo de ocupação do imóvel deve ser fixada em 0,5% sobre o valor do contrato, por mês de uso, desde a imissão na posse pelos compromissários compradores e até a efetiva desocupação. Os valores deverão ser corrigidos monetariamente a partir da data correspondente a cada mês de fruição do bem pela Tabela Prática do E. TJSP, e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês do trânsito em julgado.

ÔNUS SUCUMBENCIAIS - SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA - DIVISÃO DE CUSTAS E HONORÁRIOS ENTRE AS PARTES - ART. 85 E 86 DO CPC. Considerando-se que a ação foi julgada parcialmente procedente, tendo o autor sido vencido em parte de seus pedidos, deve ser reconhecida a ocorrência de sucumbência recíproca, nos termos do art. 86 do CPC. Houve discordância quanto ao percentual a ser devolvido, havendo processamento da ação em primeiro e segundo grau pela ausência de qualquer restituição ao autor, razão pela qual devem ser divididas entre as partes as custas e honorários advocatícios. (e-STJ fls. 770-771)

Embargos de declaração: opostos por OSMAILDO FRANCISCO DOS SANTOS, foram rejeitados.

Recurso especial: aponta dissídio e violação aos arts. 1022 do CPC por negativa de prestação jurisdicional; 413 do CC, em razão da onerosidade excessiva pela cobrança de taxa de fruição em lote que fora edificado pelo

recorrente; 884 do CC, o qual veda o enriquecimento indevido às custas de outrem; 47 do CDC, a dispor que nas relações de consumo deve haver interpretação favorável ao consumidor; 51, IV, e 53, caput, do CDC, em razão da desvantagem exagerada ao consumidor e da previsão que veda a perda integral e o confisco.

Requer reforma a fim de (i) fixar como base de cálculo da taxa de fruição o valor venal do terreno, (ii) determinar que o termo inicial de incidência da taxa de fruição seja a partir da inadimplência contratual, bem como (iii) a imposição de um limitador sobre os valores que serão descontados do comprador a título de retenção e da taxa de fruição.

Decisão monocrática: conheceu parcialmente do recurso especial, e nessa extensão, não o proveu.

Agravo interno: defende a inaplicabilidade da Súmula 284/STF, repetindo a argumentação quanto à violação dos arts. 51, IV, e 53, caput, do CDC. Argumenta a existência de impugnação ao fundamento relativo ao limitador dos descontos, sustentando coincidir com a violação ao art. 1022 do CPC. Acrescenta que a taxa de fruição sequer deveria ser exigida por se tratar de lote não edificado, sob pretexto de se tratar de matéria de ordem pública, entendendo que "não há se falar em não apreciação da matéria de fundo aqui suscitada em razão da ausência de pedido expresso por parte do agravante quando da interposição do Recurso Especial" (e-STJ fl. 886). Requer afastamento da taxa de fruição ou adoção de limitador no percentual de retenção que a inclua.

VOTO

A decisão agravada conheceu parcialmente do recurso especial, e nessa extensão, não o proveu, sob os seguintes fundamentos: (i) fundamentação deficiente (Súmula 284/STF) quanto à alegada perda integral e confisco por não adoção de limitador dos descontos de retenção em violação dos arts. 47, 51, IV, e 53, do CDC; (ii) fundamento não impugnado (Súmula 283/STF) quanto à desnecessidade de limitar os descontos de retenção, pois "devem ser apurados os

créditos e débitos de cada uma das partes em razão do encerramento da relação contratual, sendo cada parte condenada ao pagamento do que é devido à outra", sendo ausente "qualquer determinação para perda integral de valores pagos, nem para confisco de qualquer valor, apenas a indicação do que é devido por cada um, devendo ser apurados os valores oportunamente", pois "no cálculo, serão incluídos não só os valores pagos pelo autor, mas também tudo que foi citado no julgado, como benfeitorias, e taxa de fruição, entre outros" (e-STJ fl. 794); (iii) ausência de violação do art. 1022 do CPC (Súmula 568/STJ) pela apreciação do tópico relativo ao limitador dos descontos na apreciação dos embargos de declaração (e-STJ fl. 794) embora de forma contrária ao entendimento do recorrente; (iv) ausência de interesse recursal quanto à base de cálculo da taxa de fruição, pois o Tribunal de Origem reconheceu ser "o valor dos contratos para aquisição dos terrenos, devidamente atualizados" (e-STJ fl. 779); e (v) termo inicial de incidência da taxa de fruição (Súmula 568/STJ) como sendo a data em que a posse foi transferida ao comprador.

Da leitura do presente recurso, observa-se que o agravante limitou-se a reiterar os argumentos expostos no recurso especial, deixando de demonstrar, de forma fundamentada, a inaplicabilidade das Súmulas 284/STF, 283/STF e 568/STJ.

Assim, não procedendo o agravante à impugnação específica da decisão agravada como exige o princípio da dialeticidade, o presente agravo interno não comporta conhecimento, a teor do disposto na Súmula 182/STJ.

Por outro lado, a argumentação quanto à inexigibilidade de taxa de fruição por lote não edificado sequer foi debatida na origem, evidenciando verdadeira inovação recursal, confessado pelo recorrente quando expressamente reconhece a "ausência de pedido exposto por parte do agravante quando da interposição do Recurso Especial" (e-STJ fl. 886).

Esta Corte Superior possui entendimento firme no sentido de que "o intuito de debater novos temas no agravo interno, não trazidos inicialmente nos recursos anteriormente apresentados, reveste-se de indevida inovação recursal,

não sendo viável sua análise ainda que se trate de matéria de ordem pública, porquanto imprescindível a prévia irresignação no momento oportuno e o efetivo debate sobre os temas" (AgInt nos EDcl nos EDcl nos EREsp 1.495.199/SC, Segunda Seção, DJe de 17/02/2022).

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, **NÃO CONHEÇO** do agravo interno.

Tem-se como manifestamente inadmissível o agravo interno quando o recorrente se limita a repetir as razões do recurso especial, razão pela qual, na hipótese de assim ser declarado à unanimidade, fixo multa de 1% sobre o valor atualizado da causa, com fulcro no § 4º do art. 1.021 do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.130.925 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0093190-8

Número de Origem:
10085459620218260037

Sessão Virtual de 11/02/2025 a 17/02/2025

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : OSMAILDO FRANCISCO DOS SANTOS
ADVOGADO : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404
RECORRIDO : BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADO : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : OSMAILDO FRANCISCO DOS SANTOS
ADVOGADO : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404
AGRAVADO : BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADO : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA, pela parte: AGRAVADO: BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA..

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/02/2025 a 17/02/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, com aplicação de multa, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de fevereiro de 2025