



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2179100 - RJ (2024/0402749-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : SPE RESERVA I - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
RECORRENTE : CALCADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
PATRICK SILVA CORREA - RJ249287
RECORRIDO : ANA PAULA DA SILVA
ADVOGADO : YASMIM VIEIRA GONÇALVES - RJ182152

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. LEI Nº 4.591/1964. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. FUNDAMENTOS LEGAIS DA LIDE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. REGISTRO. INEXISTENTE. TEMA Nº 1.095 /STJ. INAPLICÁVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA Nº 284/STF. ARTIGOS APONTADOS COMO VIOLADOS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. RESTITUIÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. INVIÁVEL. DESPESAS COM SEGURO, RATEIO E REALIZAÇÃO DO LEILÃO. DISPOSITIVOS LEGAIS VIOLADOS OU INTERPRETADOS DE FORMA DIVERGENTE. INDICAÇÃO. AUSENTE. SÚMULA Nº 284/STF. CORREÇÃO MONETÁRIA. INCIDÊNCIA. A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO.

1. O Tema nº 1.095/STJ não abarca o caso dos autos que foi examinado e decidido com base na Lei 4.591/1964 e no Código de Defesa do Consumidor.
2. Encontrando-se as razões recursais dissociadas dos fundamentos do julgado atacado, é de se aplicar, por analogia, o óbice previsto na Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.
3. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça.
4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o leilão extrajudicial do imóvel objeto da promessa de compra e venda não impede a restituição parcial dos valores pagos pelo comprador que deu causa à rescisão contratual. Precedentes.
5. As arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início de pagamento, motivo pelo qual não podem ser objeto de retenção na resolução do contrato por iniciativa do comprador. Precedentes.
6. É inadmissível o inconformismo, por deficiência na sua fundamentação, quando o recurso especial deixa de indicar o dispositivo de lei federal apontado como violado ou interpretado de forma divergente. Aplicação da Súmula nº 284/STF.
7. Em rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso. Precedentes.
8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, 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 13/05/2025 a 19/05/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de maio de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2179100 - RJ (2024/0402749-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : SPE RESERVA I - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
RECORRENTE : CALCADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
PATRICK SILVA CORREA - RJ249287
RECORRIDO : ANA PAULA DA SILVA
ADVOGADO : YASMIM VIEIRA GONÇALVES - RJ182152

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. LEI Nº 4.591/1964. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. FUNDAMENTOS LEGAIS DA LIDE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. REGISTRO. INEXISTENTE. TEMA Nº 1.095 /STJ. INAPLICÁVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA Nº 284/STF. ARTIGOS APONTADOS COMO VIOLADOS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. RESTITUIÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. INVIÁVEL. DESPESAS COM SEGURO, RATEIO E REALIZAÇÃO DO LEILÃO. DISPOSITIVOS LEGAIS VIOLADOS OU INTERPRETADOS DE FORMA DIVERGENTE. INDICAÇÃO. AUSENTE. SÚMULA Nº 284/STF. CORREÇÃO MONETÁRIA. INCIDÊNCIA. A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO.

1. O Tema nº 1.095/STJ não abarca o caso dos autos que foi examinado e decidido com base na Lei 4.591/1964 e no Código de Defesa do Consumidor.

2. Encontrando-se as razões recursais dissociadas dos fundamentos do julgado atacado, é de se aplicar, por analogia, o óbice previsto na Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

3. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o leilão extrajudicial do imóvel objeto da promessa de compra e venda não impede a restituição parcial dos valores pagos pelo comprador que deu causa à rescisão contratual. Precedentes.

5. As arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início de pagamento, motivo pelo qual não podem ser objeto de retenção na resolução do contrato por iniciativa do comprador. Precedentes.

6. É inadmissível o inconformismo, por deficiência na sua fundamentação, quando o recurso especial deixa de indicar o dispositivo de lei federal apontado como violado ou interpretado de forma divergente. Aplicação da Súmula nº 284/STF.

7. Em rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso. Precedentes.

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SPE RESERVA I - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. e CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DO MONTANTE PAGO – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - POSSIBILIDADE DE DESISTÊNCIA DO CONSUMIDOR – ARTIGO 6º, INCISO V, DO CDC E SÚMULA 543 DO STJ - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL PARA RESTITUIÇÃO DE 80% DO VALOR PAGO – IRRESIGNAÇÃO DA CONSTRUTORA QUANTO À POSSIBILIDADE DE RESILIÇÃO E VALORES A SEREM RESTITUÍDOS – ARRAS CONFIRMATÓRIAS – IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO – PENA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL NÃO ATINGE DIREITO DE RESTITUIÇÃO DO COMPRADOR. A parte autora requereu a rescisão do contrato em razão de problemas financeiros e a impossibilidade de realizar o financiamento do saldo devedor. É lícito ao demandante desistir da avença por motivos de dificuldade financeira, ensejando a rescisão do contrato e, como consectário, a restituição de 80% do valor pago. Indevida retenção das arras por integrar o preço do bem negociado, devendo, portanto, ser contabilizadas na base de cálculo do valor a ser restituído, sob pena de enriquecimento sem causa. Descabe a pretensão de inversão dos ônus de sucumbência, ante o princípio da causalidade, pela injustificada resistência da ré em realizar o distrato que deu causa ao ajuizamento da ação. Incidência dos juros moratórios do trânsito em julgado, consoante a jurisprudência do STJ. Alteração do julgado neste aspecto. Parcial provimento ao recurso." (e-STJ fl. 1.152).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 1.179-1.186).

Em suas razões (e-STJ fls. 1.188-1.228), as recorrentes apresentam as seguintes teses:

(i) Afronta ao art. 134 do Código de Processo Civil, sob o argumento de que é indevida a inclusão da segunda recorrente no polo passivo da lide, porque ela não é a pessoa jurídica com quem a autora, ora recorrida, realizou o contrato de compra e venda.

Afirmam que houve a desconsideração da personalidade jurídica da SPE, sem a instauração do incidente específico previsto no código de processo civil, antecipando imotivadamente essa desconsideração para a fase de conhecimento.

Sustentam que a condição de sócia da SPE não confere legitimidade à segunda recorrente para figurar no polo passivo da relação processual, *"já que não houve, em razão de incorporação, a extinção da empresa que celebrou o negócio jurídico"* (e-STJ fl. 1.195).

Alegam que:

"Não só a existência dos fatos autorizadores da desconsideração da personalidade jurídica deve estar definitivamente provada nos autos, como essa prova deve ser feita ANTES da r. decisão, pois esse é o comando impositivo do artigo 134 do Código de Processo Civil de 2015 e artigo 6º do Código de Defesa do Consumidor.

Então, como a SPE é sociedade empresária que existe juridicamente, tem patrimônio capaz de pagar a indenização e o incidente não foi instaurado, razão pelas quais pede e espera seja a 2ª Recorrente excluída dos autos, sem prejuízo de voltar a ser incluída se na execução for necessária à sua desconsideração, o que não ocorrerá." (e-STJ fl. 1.197)

(ii) Contrariedade ao art. 63 da Lei nº 4.591/1964, aduzindo que antes do ajuizamento da ação de rescisão, o contrato já havia sido rescindido na esfera administrativa, com a notificação da recorrida para purgar a mora, realização de leilão extrajudicial e adjudicação do imóvel por valor inferior ao da dívida, sem saldo remanescente, o que enseja a perda de objeto da ação.

Defendem que não há que se falar em restituição de valores, nos termos dos arts. 63, § 4º, e 67-A, § 14, da Lei nº 4.591/1964.

Alegam que o acórdão impugnado ignorou essas disposições legais ao determinar a devolução de valores pagos, mesmo após a realização do leilão, contrariando a norma que prevê a dedução de todas as despesas do preço apurado no leilão, incluindo honorários advocatícios e comissão, antes de qualquer restituição ao comprador inadimplente.

(iii) Violação dos arts. 463, 474 e 475 do Código Civil, porque foi a parte recorrida quem deu causa ao desfazimento do negócio, tornando-se inadimplente, sem apresentar qualquer justificativa para tanto e, em razão disso, a hipótese dos autos se trata de resilição unilateral do contrato por parte da compradora/recorrida, e não de resolução.

Dizem que o contrato foi celebrado em caráter irretratável e irrevogável, sem pactuação de cláusula de arrependimento, o que autoriza as recorrentes a exigirem o cumprimento do negócio, nos termos do art. 463 do Código Civil.

Concluem que diante das características acima citadas, não há como impedir as recorrentes de recuperarem seu crédito, pelos meios que lhe são legalmente franqueados.

Sustentam, ainda, que somente as recorrentes, a parte lesada com o inadimplemento da recorrida, poderiam postular a resolução do contrato, caso não optassem por exigir o cumprimento da obrigação, nos termos do art. 475 do Código Civil.

Insurgem-se contra a aplicação da Súmula nº 543/STJ à presente hipótese, porque no referido verbete sumular a previsão de retenção de parte dos valores quando a culpa pela frustração do negócio for imputável ao comprador, apenas ocorre na hipótese de resolução do contrato e não de desistência, como é o caso dos autos, *"motivo pelo qual, não havendo a concordância da parte ré, inviável o desfazimento do negócio jurídico"* (e-STJ fl. 1.210).

Afirma que a jurisprudência do STJ formou-se no sentido de que a resolução do contrato, formulada pelo comprovador inadimplente, somente poderia ser feita quando demonstrada a ocorrência de fato superveniente, suficientemente forte para justificar o não pagamento.

Assevera que os tribunais de segunda instância passaram a aceitar o pedido de resilição unilateral feito pelo comprador, sem qualquer prova da sua incapacidade econômica, destoando do entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

(iv) Subsidiariamente, indicam ofensa ao art. 418 do Código Civil, defendendo a impossibilidade de devolução das arras assecuratórias, pois *"não dando a parte recorrida prosseguimento ao instrumento, devem ser perdidas as arras, por descumprimento de contrato"* (e-STJ fl. 1216).

Defendem que as arras têm natureza indenizatória e, portanto, não deveriam ser devolvidas, pois servem como compensação pelo descumprimento contratual.

(v) Divergência jurisprudencial quanto à impossibilidade de devolução de despesas com rateio e seguro, sob o argumento, em síntese, de que tais verbas não foram pagas às recorrentes, tratando-se de obrigações devidas ao poder público e à seguradora.

(vi) Afronta à Lei nº 4.591/1964, em que afirmam a necessidade de restituição dos valores gastos com o leilão extrajudicial decorrente da inadimplência da compradora.

(vii) Incidência da correção monetária sobre os valores a serem restituídos somente a partir do ajuizamento da ação, tendo em vista que não há mora das recorrentes.

Aduzem que:

"O ilícito contratual foi praticado pelos recorridos, que desistiram unilateralmente do negócio, razão pela qual imperativa a aplicação do critério da Lei 6.899/81 para incidência da correção monetária, qual seja, a partir do ajuizamento da ação." (e-STJ fl. 1.225)

Contrarrazões às fls. 1.329-1.336 e-STJ.

Decisão do Terceiro Vice-Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro determinando o retorno dos autos ao órgão julgador para eventual juízo de retratação, em decorrência do julgamento do Tema nº 1.095/STJ (e-STJ fls. 1.352-1.354).

A Câmara julgadora manteve o acórdão da apelação, nos termos da ementa a seguir:

"EXAME EM OPORTUNIDADE DE RETRATAÇÃO – APELAÇÃO CÍVEL – RETORNO DOS AUTOS DA TERCEIRA VICE-PRESIDÊNCIA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – FALTA DE COMPROVAÇÃO DE REGISTRO DO INSTRUMENTO JUNTO AO CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – AUSÊNCIA DE INCOMPATIBILIDADE COM A ORIENTAÇÃO CONTIDA NO TEMA 1095 DO STJ – APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - MANUTENÇÃO DO JULGADO. Trata-se de recurso especial interposto em face de acórdão que deu parcial provimento ao recurso de apelação dos réus, para reformar parcialmente a sentença, a fim de determinar que os juros de mora deverão incidir do trânsito em julgado da sentença. Retorno dos autos da 3ª. Vice Presidência para oportunidade de exame de retratação ou não, por suposta violação no acórdão recorrido da orientação contida no Tema n. 1095 do STJ. Ausência de divergência com o aludido tema, tendo em vista que restou devidamente ressaltado, que a hipótese em tela não se amolda ao referido paradigma, porquanto apesar de o contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes possuir cláusula de alienação fiduciária em garantia, não há no feito qualquer comprovação do respectivo registro em cartório de registro de imóveis, de acordo com a orientação contida pelo STJ, no paradigma suscitado. Isto porque para validade da aludida garantia, necessário o registro do contrato junto ao registro de imóveis, conforme dispõe o art. 23, da Lei 9514/97. Aplicabilidade do CDC. Ausência de incompatibilidade do acórdão alvejado com o Tema nº 1095 do STJ. Manutenção do julgado recorrido." (e-STJ fl. 1.375)

Decisão de admissibilidade do recurso especial às fls. 1.391-1.398 e-STJ.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

(i) Inicialmente, é importante anotar que a tese firmada no Tema nº 1.095 /STJ não abarca o caso dos autos.

A ausência do registro do contrato foi expressamente mencionada no voto do relator do Recurso Especial Repetitivo nº 1.891.498/SP, Ministro Marco Buzzi, como uma das situações em que não se aplica a tese ali definida.

Eis o teor do referido precedente vinculante quanto ao ponto:

"4. Em conclusão.

Por todo o exposto, entende-se que a tese repetitiva deve ser bem delimitada para que discussões, ainda não suficientemente maduras em termos de julgamentos nas Turmas, não irradiem efeitos vinculantes.

Nesse sentido, no que se refere ao afastamento das normas do Código de Defesa do Consumidor na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária, há que se averiguar a presença de requisitos próprios da lei especial (Lei nº 9.514 /97), a saber, o registro do contrato no cartório de registro de imóveis, o inadimplemento do devedor e a constituição em mora.

Aos demais casos, em que não verificadas tais circunstâncias, inaplicável a tese vinculante ora proposta, nada impedindo que, amadurecido o debate em torno da interpretação extensiva do conceito de inadimplemento, possa haver revisão dos limites do presente julgado.

Portanto, a tese não abarca situações em que ausentes os três requisitos: registro do contrato com cláusula de alienação fiduciária, inadimplemento do devedor fiduciário e adequada constituição em mora."

Na presente hipótese, conforme reconhecido pelo tribunal de origem às fls. 1.378 e-STJ, não houve demonstração de que foi averbado em cartório de registro de imóveis o contrato de promessa de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária em garantia firmado entre as partes.

Além do mais, o debate nos autos se deu com base na Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/1994) e no Código de Defesa do Consumidor, sem qualquer discussão acerca de eventual alienação fiduciária em garantia.

Dito isso, passo à análise do recurso especial interposto pelas recorrentes.

(ii) Quanto à ilegitimidade passiva da ré Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A., o acórdão recorrido assim se manifestou:

"Inicialmente, cabe analisar a preliminar de ilegitimidade passiva, para ao final afastá-la.

Ainda que os recorrentes afirmem que o negócio não foi realizado pela ré Calçada Empreendimentos, esta interveio no contrato objeto desta ação, o que firma a sua legitimidade para figurar no polo passivo.

Os documentos que instruem a inicial, especialmente o informativo de valores pagos e os e-mails respondidos por prepostos da Calçada Empreendimentos com a demandante, conforme fls. 78/95, demonstram que ela própria conduziu todas as negociações para a rescisão da avença.

Com efeito, a ré Calçada Empreendimentos não apenas faz parte do mesmo grupo da SPE, como também atua em nome dela e por ela responde como efetiva incorporadora do empreendimento em questão, atraindo a aplicação dos arts. 7º e 25 do CDC, razão pela qual tem legitimidade para figurar no polo passivo da demanda." (e-STJ fl. 1.158)

Nota-se que os argumentos apresentados no recurso especial para sustentar a ilegitimidade passiva da segunda recorrente estão dissociados dos fundamentos do aresto combatido.

O acórdão recorrido manteve a empreendedora no polo passivo da lide com base nas disposições do Código de Defesa do Consumidor e na sua atuação na relação negocial com a parte compradora.

Nas razões do nobre apelo as recorrentes defendem a impossibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, nos termos do art. 134 do Código de Processo Civil.

Assim, as razões apresentadas no especial deixaram de impugnar especificamente as bases firmadas na Corte local, discutindo questões alheias à reforma do julgado.

Aplicável, portanto, o óbice da Súmula nº 284 do STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia"*.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. RAZÕES DISSOCIADAS. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284 DO STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É deficiente o recurso especial quando suas razões estão dissociadas dos fundamentos do acórdão impugnado, o que atrai, por analogia, a incidência da Súmula n. 284 do STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

(...)

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.156.599/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL PENHORA DE COTAS SOCIAIS PARA GARANTIA DA EXECUÇÃO. OFENSA A PRINCÍPIO. IMPOSSIBILIDADE. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 284 DO STF. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 282 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. A alegada afronta a lei federal não foi demonstrada com clareza, pois as razões do recurso especial apresentado se encontram dissociadas daquilo que ficou decidido pelo Tribunal de origem, o que caracteriza deficiência na fundamentação do apelo nobre e atrai, por analogia, o óbice da Súmula n.º 284 do STF

(...)

6. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 2.061.995/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022)

Além disso, verifica-se que o artigo supramencionado não foi objeto de debate pelo acórdão estadual, sequer de modo implícito, e não foi suscitado nos embargos de declaração opostos na origem com a finalidade de sanar omissão porventura existente.

Por esse motivo, ausente o indispensável prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 282/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada"*.

(iii) Verifica-se que os arts. 63, caput e § 4º, e 67-A, § 14, da Lei nº 4.591/1964 e 463, 474 e 475 do Código Civil não foram objeto de debate pelo aresto estadual, sequer de modo implícito, a despeito da oposição de embargos de declaração.

Por esse motivo, ausente o indispensável prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo"*.

Por outro lado, o tribunal de origem decidiu a controvérsia com base no Código de Defesa do Consumidor, determinando a restituição parcial dos valores pagos pelo promitente comprador a despeito da realização do leilão extrajudicial, a fim de evitar o enriquecimento ilícito do vendedor.

Eis o teor do julgado:

"A demanda versa sobre pedido de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel ajuizada por compradora, ante a impossibilidade de arcar com o pagamento das prestações, com pedido de nulidade de cláusula e desfazimento do negócio, com a devolução das parcelas pagas.

Trata-se de relação de consumo entre as partes, devendo ser analisada sob o pálio dos ditames protetivos do Código de Defesa do Consumidor.

(...)

As rés pretendem a reforma da sentença que julgou procedente em parte o pedido da autora para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes, determinando a devolução de 80% do valor pago.

A questão jurídica posta em exame conduz à análise do percentual de retenção dos valores pagos pela promitente compradora no caso de rescisão contratual.

É cediço que os pactos devem ser respeitados, em observância ao princípio da boa-fé contratual, da autonomia da vontade e da obrigatoriedade dos contratos, contudo, não se afasta a possibilidade da revisão de eventuais cláusulas abusivas perante o sistema protetivo instituído pela Lei nº 8.078/1990.

No particular, a autora, promitente compradora, alega que desistiu da aquisição da unidade imobiliária em razão da impossibilidade de realizar financiamento, postulando a devolução do valor efetivamente pago.

Cumprе salientar que, para fins de fixação do percentual a ser retido pelo promitente vendedor como compensação pelas despesas que efetuou, o STJ vem admitindo a variação entre os percentuais de 10% a 25%, o que dependerá da análise das circunstâncias do caso concreto. Tal entendimento restou sumulado na Súmula 543, conforme ementa abaixo colacionada:

'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.'

(...)

Assim, considerando-se as peculiaridades do caso em exame, afigura-se razoável a retenção de 20% pela ré do valor comprovadamente pago pela compradora, para cobrir despesas inerentes ao empreendimento, despendidas pelas apelantes.

Destarte, verifica-se que o percentual de retenção fixado na sentença atende os parâmetros estabelecidos pelo Superior Tribunal de Justiça, bem como os critérios de razoabilidade e proporcionalidade.

(...)

Outrossim, a realização do leilão extrajudicial não retira do comprador o direito de reaver parte das parcelas que pagou, tendo em vista que tal retenção configuraria enriquecimento ilícito da ré, situação vedada em nosso ordenamento jurídico." (e-STJ fls. 1.157-1.161)

Em embargos de declaração, reiterou:

"Não assiste razão aos embargantes.

*Na hipótese em debate, o acórdão embargado apreciou devidamente a matéria suscitada, inexistindo omissão ou contradição a aclarar, porquanto como devidamente apontado, **'a realização do leilão extrajudicial não retira do comprador o direito de reaver parte das parcelas que pagou, tendo em vista que tal retenção configuraria enriquecimento ilícito da ré, situação vedada em nosso ordenamento jurídico'**.*

(...)

Outrossim, aplica-se ao caso em debate o entendimento sumulado na Súmula 543 do STJ, in verbis:

(...)

Destarte, como o comprador deu causa a resolução do contrato, o vendedor deverá restituir parcialmente as parcelas pagas, estando a retenção estipulada de 20% do total pago, de acordo com os parâmetros do STJ, que vem admitindo a variação entre os percentuais de 10% a 25%, dependendo da análise das circunstâncias do caso concreto. Senão vejamos:

(...)" (e-STJ fls. 1.181-1.184)

Esse entendimento tem amparo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e, por isso, não merece reforma.

Confira-se os seguintes precedentes:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DISTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POR INICIATIVA DA COMPRADORA. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. FALTA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. REALIZAÇÃO DO LEILÃO DA UNIDADE. AFASTAMENTO DO DIREITO DA ADQUIRENTE DE RECEBER OS VALORES PAGOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 543 DO STJ. DISPOSIÇÕES DA LEI N.º 13.786/18. IRRETROATIVIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de distrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com restituição das quantias pagas, cuja alegação de ausência de interesse de agir da autora foi afastada pelo Tribunal estadual, ao entendimento de que a sistemática da venda do imóvel por leilão extrajudicial, nos termos do que dispõe o art. 63, § 1º, da Lei de Incorporações Imobiliárias, não é aplicável ao caso.

Ocorre que esse fundamento não foi objeto de impugnação, específica, nas razões do recurso especial, incidindo, à hipótese, o óbice da Súmula n.º 283 do STF, por analogia.

2. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a realização de leilão extrajudicial do bem não isenta a empresa de restituir, total ou parcialmente, os valores pagos pelos compradores, a depender de quem deu causa à rescisão contratual, nos termos da Súmula n.º 543 do STJ. Precedentes.

3. As disposições da Lei n.º 13.786/2018, no que se refere à devolução dos valores pagos e ao percentual a ser retido pelo fornecedor em caso de rescisão contratual, por iniciativa do consumidor, são inaplicáveis aos contratos celebrados anteriormente à sua vigência.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp n. 1.950.133/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. DIREITO DE RETENÇÃO. OBSERVÂNCIA DA JURISPRUDÊNCIA ASSENTADA DO STJ. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 543/STJ. REALIZAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA QUANTO AO DIREITO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES AO PROMITENTE-COMPRADOR. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-COMPRADOR. DIREITO DE RETENÇÃO DO VENDEDOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE 20% FIXADA PELO TRIBUNAL A QUO COM BASE EM PREVISÃO CONTRATUAL. PONTO NÃO IMPUGNADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Impõe-se observar que o STJ possui sólido entendimento de que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, como é o caso presente, 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 - inteligência da Súmula 543/STJ.

2. Ainda que tenha sido realizado o leilão do imóvel objeto da lide, o direito do promitente-comprador de receber de volta parte das parcelas desembolsadas não é afastado; se assim fosse, estaria o promitente-vendedor enriquecendo-se ilicitamente. No ponto, incide a Súmula 83/STJ.

3. Aplica-se a Súmula 83/STJ, tanto para os recursos interpostos com fulcro na alínea "a" quanto pela "c" do permissivo constitucional. Precedente.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo e não conhecer do recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 2.267.584/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 28/6/2023)

"PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. INEXISTÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DOS COMPRADORES. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FINDOS. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.
(...)

5. Além disso, "a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" (REsp n. 1.723.519/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019), essa é a situação dos autos.

6. No caso, nem sequer um leilão extrajudicial do imóvel, por iniciativa da vendedora, poderia subtrair o direito dos consumidores de discutir judicialmente eventual abuso nos procedimentos de alienação do bem e de repasse do produto da arrematação, entendimento aplicado pelo TJRJ.

7. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

8. Os termos da rescisão contratual serão regidos pela Súmula n. 543/STJ, segundo a qual, "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".

9. No caso, considerando a responsabilidade exclusiva dos adquirentes pela rescisão da avença, a Corte de origem fixou o percentual em 25% (vinte e cinco por cento) das quantias pagas. Tal solução não destoia da jurisprudência desta Corte Superior, motivo pelo qual é inafastável a Súmula n. 83/STJ.

10. Divergência jurisprudencial não demonstrada, ante a incidência das Súmulas n. 283 do STF e 13 e 83 do STJ.

11. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 1.996.496/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/3/2023, DJe de 28/3/2023)

(iv) Quanto à devolução das arras confirmatórias, em que as recorrentes apontam violação do art. 418 do Código de Processo Civil, entendeu o acórdão recorrido pela sua inclusão no montante a ser restituído, nos seguintes termos:

"No que tange à restituição das arras, também não merece acolhimento a irresignação recursal.

Isto porque, a Portaria nº 4, de 13/03/1998, da Secretaria do Direito Econômico do Ministério da Justiça, que regula abusividade nos termos do art. 51 do CDC, veda cláusulas abusivas que imponham a perda de valores significativos na rescisão de contratos por desistência ou por impossibilidade de cumprimento de obrigações por parte do consumidor.

As arras confirmatórias ostentam a natureza jurídica de princípio de pagamento, e por integrar o preço do bem negociado, devem ser incluídas na base de cálculo do percentual a ser retido, pena de enriquecimento sem causa.

Destarte, na hipótese dos autos, restou consignado na sentença que as apelantes terão direito à retenção de 20% de todo o desembolso da apelada. Assim, todas essas parcelas comporão os valores desembolsados e, portanto, delas será retido o referido percentual.

Outrossim, a realização do leilão extrajudicial não retira do comprador o direito de reaver parte das parcelas que pagou, tendo em vista que tal retenção configuraria enriquecimento ilícito da ré, situação vedada em nosso ordenamento jurídico." (e-STJ fls. 1.160-1.161)

O julgamento está em harmonia com a orientação desta Corte Superior.

Confira-se:

"CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ARTS. 11, 489 E 1.022 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA N. 284/STF. BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA. PRESUNÇÃO RELATIVA. REEXAME DA FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES. RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DOS ADQUIRENTES. COMPROVAÇÃO DOS PAGAMENTOS. SÚMULA N. 7/STJ. ARRAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. INDEVIDA. IPTU E TAXAS ASSOCIATIVAS. SÚMULA N. 5/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO. SUMCUMBÊNCIA MÍNIMA. SÚMULA N. 7/STJ.

(...)

7. As arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início de pagamento, motivo pelo qual não podem ser objeto de retenção na resolução do contrato por iniciativa do comprador (AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.884.664/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 5/5/2022).

(...).

Agravo interno improvido."

(AgInt no REsp n. 2.055.437/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO QUE PREVÊ A RETENÇÃO DE 18% DOS VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. REEXAME DE PROVAS.

INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS DO CONTRATO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

*1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, 'as arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início de pagamento, motivo pelo qual não podem ser objeto de retenção na resolução do contrato por iniciativa do comprador' (AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.884.664/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 5/5/2022) 3. Agravo interno a que se nega provimento." (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)*

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALHA NA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INÉPCIA. PETIÇÃO INICIAL. SÚMULA Nº 7/STJ. VALOR DA CAUSA. PARTE CONTROVERTIDA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. VALORES PAGOS. DEVOLUÇÃO. PERCENTUAL. TAXA DE OCUPAÇÃO. COBRANÇA. AFASTAMENTO. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

(...)

6. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, as arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início de pagamento, motivo pelo qual não podem ser objeto de retenção na resolução do contrato por iniciativa do comprador.

(...)

10. Agravo interno não provido."

(AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.884.664/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/4/2022 , DJe de 5/5/2022)

Assim, no ponto, irretocável o acórdão recorrido.

(v) No que tange à alegação de impossibilidade de devolução das despesas com seguro e rateio (ligações definitivas) e dos valores gastos com a realização do leilão extrajudicial, verifica-se é deficiente a fundamentação do recurso especial, porque ausente indicação expressa e específica da norma federal violada ou interpretada de forma divergente.

A simples menção da norma federal no corpo do recurso não é suficiente para suprir a exigência constitucional. É indispensável a demonstração específica de qual artigo de lei federal foi ofendido ou interpretado de forma dissonante pelos arestos confrontados.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. NÃO INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DE LEI VIOLADOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 284 DO STF. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. 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 n. 284 do STF.

[...]

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.117.115/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 15/12/2022)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZAÇÃO. PESSOA JURÍDICA.

ENDEREÇO. UTILIZAÇÃO INDEVIDA. DANO MORAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 284 /STF. SIMILITUDE FÁTICA. NÃO DEMONSTRAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECONHECIMENTO. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. DECAIMENTO EXCLUSIVO DA AGRAVADA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

[...]

2. O recurso especial fundamentado no dissídio jurisprudencial exige, em qualquer caso, que tenham os acórdãos - recorrido e paradigma - examinado o tema sob o enfoque do mesmo dispositivo de lei federal. Se nas razões de recurso especial não há a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, com a consequente demonstração da divergência de interpretação à legislação infraconstitucional, aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal, a inviabilizar o conhecimento do recurso pela alínea 'c' do permissivo constitucional.

[...]

5. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 2.028.892/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 10/10/2022, DJe de 17/10/2022)

Além do mais, a Corte estadual assim dirimiui a questão:

"Do mesmo modo, não há falar em retenção pela ré das despesas com a realização do leilão, com as despesas de rateio e as de seguro, porquanto a retenção de 20% dos valores pagos visa exatamente ressarcir o vendedor desses pagamentos que foram repassados a terceiros, como forma de equilibrar economicamente as partes, sem que nenhuma se enriqueça ilícitamente." (e-STJ fl. 1.161)

As razões apresentadas no especial deixaram de impugnar especificamente as bases firmadas na Corte local relativas ao ressarcimento dos valores com o percentual retido e à impossibilidade de enriquecimento ilícito. Discutiu questões alheias à reforma do julgado.

Aplicável, portanto, o óbice da Súmula nº 284 do STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia"*.

Anota-se, por fim, que pela alínea "c" do permissivo constitucional, o recurso não merece conhecimento pois, nos termos dos artigos 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, a divergência jurisprudencial deve ser comprovada e demonstrada, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos arestos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, o que não ocorreu na espécie.

Não basta a simples transcrição de ementas sem que seja realizado o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

(vi) No que tange à incidência da correção monetária sobre os valores a serem restituídos, a jurisprudência do STJ é firme quanto a sua incidência a partir de cada desembolso, conforme decidiu os acórdão recorrido.

A propósito:

"CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ARTS. 11, 489 E 1.022 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA N. 284/STF. BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA. PRESUNÇÃO RELATIVA. REEXAME DA FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES. RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA

DOS ADQUIRENTES. COMPROVAÇÃO DOS PAGAMENTOS. SÚMULA N. 7 /STJ. ARRAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. INDEVIDA. IPTU E TAXAS ASSOCIATIVAS. SÚMULA N. 5/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO. SUMCUMBÊNCIA MÍNIMA. SÚMULA N. 7 /STJ.

(...)

10. Na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, nos termos da jurisprudência do STJ, os juros de mora devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexistente mora anterior do promitente vendedor. Já a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.

(...)

Agravo interno improvido."

(AgInt no REsp n. 2.055.437/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 182. NÃO INCIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REVISÃO DO ACÓRDÃO OBJURGADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. TEORIA DA APARÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. RESCISÃO POR INTERESSE DOS AUTORES. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CABIMENTO. OBSERVÂNCIA DA JURISPRUDÊNCIA ASSENTADA DO STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. DESPESAS DE RATEIO E PARCELAS DE SEGURO. RETENÇÃO INTEGRAL. DESCABIMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. INCIDÊNCIA. CADA DESEMBOLSO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

(...)

4. A jurisprudência do STJ é assente no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso. Precedentes.

5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada, e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 2.083.067/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022)

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, nego-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, na proporção de 1/3 (um terço) (e-STJ fl. 1.028), os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

Publique-se.

Intimem-se.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.179.100 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0402749-6

Número de Origem:

00073751820178190207 202125107942 73751820178190207

Sessão Virtual de 13/05/2025 a 19/05/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SPE RESERVA I - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

RECORRENTE : CALCADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
PATRICK SILVA CORREA - RJ249287

RECORRIDO : ANA PAULA DA SILVA

ADVOGADO : YASMIM VIEIRA GONÇALVES - RJ182152

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/05/2025 a 19/05/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de maio de 2025