



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1866861 - SP (2020/0062484-8)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : L.R.M.-LOTEAMENTO LTDA
ADVOGADOS : EGBERTO GONÇALVES MACHADO - SP044609
KARINA GONÇALVES MACHADO - SP291558
AGRAVADO : OSVALDO ROBERTO DE SOUZA
AGRAVADO : MARILENE MARIA PEREIRA DE SOUZA
ADVOGADOS : GIOVANI CESAR CASAROLI - SP279274
RENATO GOMES RODRIGUES DA SILVA - SP272193

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO DE LOTE NÃO EDIFICADO. COBRANÇA DOS COMPRADORES. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. Segundo a pacífica jurisprudência do STJ, "não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem"(AgInt no REsp n. 1.896.690/SP, da minha Relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021).
2. No caso, a Corte de origem condenou os compradores, ora agravados, ao pagamento do referido encargo, motivo pelo qual dissentei de tal entendimento. Portanto, era de rigor excluir a condenação dos adquirentes no ponto.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 04 de abril de 2022.

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1866861 - SP (2020/0062484-8)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : L.R.M.-LOTEAMENTO LTDA
ADVOGADOS : EGBERTO GONÇALVES MACHADO - SP044609
KARINA GONÇALVES MACHADO - SP291558
AGRAVADO : OSVALDO ROBERTO DE SOUZA
AGRAVADO : MARILENE MARIA PEREIRA DE SOUZA
ADVOGADOS : GIOVANI CESAR CASAROLI - SP279274
RENATO GOMES RODRIGUES DA SILVA - SP272193

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO DE LOTE NÃO EDIFICADO. COBRANÇA DOS COMPRADORES. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. Segundo a pacífica jurisprudência do STJ, "não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem"(AgInt no REsp n. 1.896.690/SP, da minha Relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021).
2. No caso, a Corte de origem condenou os compradores, ora agravados, ao pagamento do referido encargo, motivo pelo qual dissentiu de tal entendimento. Portanto, era de rigor excluir a condenação dos adquirentes no ponto.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 567/580) interposto contra decisão desta relatoria que deu provimento ao recurso especial.

Em suas razões, a agravante sustenta a necessidade de restabelecer a cobrança da taxa de ocupação de lote não edificado dos compradores, ora agravados, a fim de evitar o seu enriquecimento sem causa, tendo em vista que:

(a) a cobrança da taxa de fruição não causaria prejuízo excessivo ao consumidor, mas inibiria o enriquecimento ilícito do agravado (e-STJ fl. 569),

(b) "a R. Decisão monocrática está em rota de choque com a Lei Federal n. 13.786/2018, bem como com o artigo 53, § 2º CDC, e com os artigos 402, 419, 884 e 885 todos do Código Civil que legalizam a cobrança de taxa de fruição sobre o bem durável, além de ferir o artigo 927, II do Código de Processo Civil" (e-STJ fl. 570), e

(c) a cobrança do referido encargo estaria amparada na Súmula n. 1 do TJSP.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Os agravados apresentaram contrarrazões (e-STJ fls. 605/611).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece ser acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 560/564):

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, contra acórdão do TJSP assim ementado (e-STJ fls. 260/261):

APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Desistência dos promitentes compradores. Procedência para determinar a rescisão contratual e a devolução de 90% dos valores pagos. Insurgência da vendedora. Cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade. Previsão que impede o adquirente de desistir do negócio, antes de seu aperfeiçoamento. Excessiva desvantagem que acarreta no inadimplemento contratual. Incompatibilidade com as previsões do artigo 51, I e IV do CDC. Nulidade. Retenção integral do sinal. Impossibilidade. Arras confirmatórias ou principais. Função de confirmar a vontade das partes, servindo como princípio de pagamento. Ausência de direito de arrependimento no contrato apto a se concluir tratar-se de arras penitenciais. Necessidade de expressa previsão contratual para se adquirir tal caráter. Princípio da força normativa dos contratos (pacta sunt servanda). Retenção da comissão de corretagem. Falta de interesse recursal. Ausência de pedido de devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem. Razões não conhecidas. Retenção. Pleito de majoração da quantia fixada. Cabimento. Majoração para 20% sobre os valores pagos que se mostra mais compatível com o caso e se coaduna ao parâmetro do A. STJ, vez que deve-se levar em conta que a vendedora arcará com os custos administrativos e publicitários, bem como demandará tempo até que recomercialize o bem, ante a crise do mercado imobiliário. Taxa de ocupação do bem. Cabimento. Considerando que os compradores foram imitidos na posse desde a assinatura do contrato até a concessão da tutela antecipada nestes autos, é lícito à vendedora reter valor pela sua fruição. Súmula nº 1 desta Corte. Efeitos da rescisão

contratual que implica no retorno das partes ao status quo ante. Período de ocupação que deve ser ressarcido, sob pena de enriquecimento ilícito dos compradores inadimplentes. Juros de mora. Termo inicial. Vendedora que não deu causa à rescisão. Inexistência de mora antes da exigibilidade da obrigação. Exegese do Artigo 396 do Código Civil. Incidência a partir do trânsito em julgado, até mesmo porque o valor a ser restituído é diferente do constante no contrato firmado. Precedentes do A. STJ e deste E. Tribunal. Sucumbência integral em face dos autores. Impossibilidade. Partes que decaíram em partes proporcionais dos pedidos e igualmente deram azo ao ajuizamento da demanda. Prestígio aos princípios da causalidade e da sucumbência. Subsunção do caso ao artigo 86 do CPC. Sucumbência recíproca fixada, alterada, ademais, a base de cálculo dos honorários em desfavor da ré, que deve incidir sobre o valor da condenação, em atendimento à ordem prioritária contida no art. 85, § 2º do CPC. Recurso EM PARTE NÃO CONHECIDO e, na parte conhecida, PARCIALMENTE PROVIDO para (i) majorar o percentual de retenção de 10% para 20% sobre os valores pagos; (ii) fixar taxa de fruição pelo uso do bem transacionado, no montante mensal de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, a incidir desde a imissão na posse até a concessão da tutela antecipada liberando o imóvel para revenda; (iii) fixar o termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado, (iv) fixar sucumbência recíproca e (v) alterar a base de cálculo dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em face da ré.

Os embargos de declaração da recorrida foram acolhidos, nos termos da ementa a seguir (e-STJ fl. 296):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Artigo 1.022 do Código de Processo Civil. Cabimento contra qualquer decisão judicial para esclarecer obscuridade ou eliminar contradição, suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento, bem como para corrigir erro material. CASO concreto. Alegada contradição, na medida em o julgado reconheceu a falta de interesse recursal de forma equivocada. Configuração. O pedido de retenção da comissão de corretagem se deu em sede de contestação pelo fato de que foi a fornecedora quem arcou com estes custos. Análise do pedido de retenção que se impõe, independentemente de reconvenção. Inteligência da Súmula 3 deste E. Tribunal. Retenção, entretanto, que se mostra inviável no caso concreto, vez que fixado percentual de retenção de 20% dos valores pagos, conforme previsto contratualmente, estando o gasto com a intermediação incluído expressamente na cláusula penal como prévia determinação das perdas e danos. Razão recursal indeferida. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS, com efeitos integrativos.

Os aclaratórios dos recorrentes foram rejeitados (e-STJ fls. 427/436).

Nas razões apresentadas (e-STJ fls. 302/341), os recorrentes apontam dissídio jurisprudencial e ofensa aos arts. 51, IV e XV, § 1º, I e III, e 53 do CDC, 1º, III, 5º, caput, II e XXXII, e 170, II e V, da CF, defendendo que:

(a) seria indevido condená-los ao pagamento de taxa de fruição de lote não edificado e

(b) caso mantida a condenação ao pagamento, o referido encargo "deve incidir apenas e tão somente durante o período de inadimplência do consumidor, não desde a entrega da posse precária do lote como preconizado no v. acórdão" (e-STJ fl. 303).

Foram apresentadas contrarrazões, requerendo o arbitramento de honorários recursais (e-STJ fls. 441/452).

O recurso foi admitido na origem (e-STJ fls. 548/550).

É o relatório.

Decido.

Segundo, a jurisprudência desta Corte Superior, "não há enriquecimento sem

causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem" (AglInt no REsp n. 1.896.690/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 23/8/2021, DJe 26/8/2021).

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUBMETIDA AO NCPC. COMPRA E VENDA DE TERRENO VAZIO EM LOTEAMENTO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL DIANTE DA INADIMPLÊNCIA DO ADQUIRENTE. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVEITO COM A CESSÃO DE SEU USO. DESCABIMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A Terceira Turma desta Corte firmou entendimento no sentido de que, na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição.

3. Agravo interno não provido.

(AglInt no REsp n. 1.941.068/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/9/2021, DJe 29/9/2021.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TERRENO SEM EDIFICAÇÃO. VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES. TERRENO PARA EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO/FRUIÇÃO. HIPÓTESE CONCRETA. AUSÊNCIA. REEXAMÉ FÁTICO PROBATÓRIO. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. DECISÃO MANTIDA.

1. Ação de rescisão contratual com pedido de devolução de quantias pagas.

2. O desfazimento do negócio jurídico de compra e venda de imóvel motiva o retorno das partes ao estado anterior à celebração do contrato, podendo sujeitar o promissário comprador ao pagamento da taxa de ocupação pelo tempo que ocupou o imóvel.

3. A taxa de ocupação evita que o comprador se beneficie da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor, se relacionando, pois, à vedação ao enriquecimento sem causa. Precedentes.

4. São requisitos do nascimento da obrigação em decorrência da vedação ao enriquecimento sem causa: a) enriquecimento de alguém; b) empobrecimento correspondente de outrem; c) relação de causalidade entre ambos. Precedente da Corte Especial.

5. No contrato de compra e venda de imóveis residenciais, o enriquecimento sem causa do comprador é identificado pela utilização do bem para sua moradia, a qual deveria ser objeto de contraprestação mediante o pagamento de aluguéis ao vendedor pelo tempo de permanência.

6. Na presente hipótese, o terreno não está edificado, de modo que não existe possibilidade segura e concreta, diante dos fatores anteriores ao momento da contratação e sem qualquer outra nova interferência causal, de que a recorrente auferiria proveito com a cessão de seu uso e posse a terceiros, se não o tivesse concedido à recorrida, estando, pois, ausente o requisito de seu empobrecimento; tampouco seria possível o enriquecimento da compradora, que não

pode residir no terreno não edificado.

(...)

11. Agravo interno em Recurso especial não provido.

(AgInt no REsp n. 1.943.713/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/09/2021, DJe 22/09/2021.)

A Corte local concluiu que a recorrida faria jus à indenização pela suposta fruição de lote não edificado pelos compradores, nos seguintes termos (e-STJ fls. 273/274):

Ademais, considerando que os compradores foram imitidos na posse precária do lote desde a assinatura do contrato, pois o loteamento já se encontrava aprovado pela prefeitura em alvará expedido em 30/09/2014 (cláusula primeira fls. 24), o que se deu em junho de 2015 (fls. 35), tenho que é lícito à vendedora reter também o valor pela sua fruição até a data da concessão da tutela antecipada proferida pelo Juízo a quo em 29 de junho de 2018 (fls. 47), ocasião em que o imóvel foi liberado para revenda. Eventual indeferimento da taxa de fruição apenas importaria em enriquecimento ilícito da adquirente, que teria usufruído anos do imóvel sem qualquer contraprestação. Consequentemente, fixo taxa mensal de ocupação do imóvel em 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato, devidamente atualizado, incidente desde a imissão na posse (junho de 2015) até a concessão da tutela antecipada (29/06/2018).

Ao rejeitar os aclaratórios, a Corte de origem ainda esclareceu que (e-STJ fl. 430):

Com efeito, não há razão para determinar o afastamento da referida taxa, pois, muito embora os objetos do contrato firmado entre as partes se refiram a lotes sem edificação, a promitente vendedora se viu privada de usar, dispor ou gozar do bem pelo tempo em que o compromisso de venda e compra surtiu efeitos, conforme exaustivamente analisado por esta relatoria:

Em tais condições, impõe-se a reforma do aresto impugnado, a fim de excluir o dever dos compradores de indenizar taxa de fruição de lote não edificado à recorrida.

Ante o exposto, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO, a fim de excluir a condenação dos recorrentes ao pagamento de taxa de fruição do imóvel sobre lote não edificado.

Honorários advocatícios sucumbenciais para os advogados dos autores, ora recorrentes, fixados em 20% (vinte por cento) do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC/2015.

Verba honorária para os causídicos da ré, ora recorrida, arbitrados em 20% (vinte por cento) do valor do proveito econômico obtido (CPC/2015, art. 85, § 2º), este entendido como a somatória dos pedidos autorais rejeitados.

Configurada a sucumbência recíproca (art. 86 do CPC/2015), as custas deverão ser suportadas na proporção do decaimento das partes.

Os valores de todos os encargos sucumbenciais deverão ser apurados em liquidação de sentença.

Publique-se e intimem-se.

Como destacado, a Corte de origem, condenando os compradores, ora agravados, ao pagamento de taxa de fruição do lote não edificado, dissentiu da jurisprudência assente do STJ de que "é indevida a taxa de ocupação após a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, tendo em

vista que a resolução contratual não enseja enriquecimento por parte do comprador desistente nem empobrecimento do vendedor" (AgInt no REsp n. 1.933.996/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/2/2022, DJe 23/2/2022).

Do mesmo modo:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DECISÃO UNIPESSOAL. PRECEDENTE DA TERCEIRA TURMA. ADMISSIBILIDADE. ERRO MATERIAL. COLEGIADO. SUPERAÇÃO DE EVENTUAL MÁCULA. TAXA DE OCUPAÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. NÃO CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA. MULTA. AGRAVO INTERNO. NÃO CABIMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

4. É indevida taxa de ocupação após desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, haja vista que resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

(...)

6. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.912.459/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/11/2021, DJe 19/11/2021.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE OCUPAÇÃO DO BEM. TERRENO NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Consoante entendimento desta Corte, não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem. Precedentes.

2. A Súmula 83 do STJ aplica-se aos recursos especiais interpostos com fundamento tanto na alínea "c" quanto na alínea "a" do permissivo constitucional.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.932.921/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 25/10/2021, DJe 26/11/2021.)

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA PELO PROMITENTE-COMPRADOR. ARRAS CONFIRMATÓRIAS SEGUNDO O ACÓRDÃO. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. NECESSIDADE DE REVISÃO DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. ANÁLISE DE DISPOSITIVO CONTRATUAL. ENUNCIADOS 5 E 7/STJ. TAXA DE OCUPAÇÃO. INVIABILIDADE. TERRENO NÃO EDIFICADO. SÚMULA 83/STJ. DATA DA RESCISÃO. SÚMULA 284/STF. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM EM DESACORDO COM JURISPRUDÊNCIA DA SEGUNDA SEÇÃO FIXANDO EM 25% PERCENTUAL DE RETENÇÃO PELO DESFAZIMENTO. ESTIPULAÇÃO ANTERIOR A LEI 13.786/2018. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO.

(...)

3. Consoante entendimento desta Corte, "não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem"(AgInt no REsp 1896690/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021).

4. No presente caso "o terreno não está edificado, de modo que não existe possibilidade segura e concreta, diante dos fatores anteriores ao momento da contratação e sem qualquer outra nova interferência causal, de que a recorrente auferiria proveito com a cessão de seu uso e posse a terceiros, se não o tivesse concedido à recorrida, estando, pois, ausente o requisito de seu empobrecimento; tampouco seria possível o enriquecimento da compradora, que não pode residir no terreno não edificado" (REsp 1863007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/03/2021, DJe 26/03/2021).

(...)

9. Agravo interno parcialmente provido para dar parcial provimento ao recurso especial e fixar em 25% (vinte e cinco por cento) a retenção sobre os valores pagos pelo recorrido.

(AgInt no REsp n. 1.930.685/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/10/2021, DJe 19/10/2021.)

Portanto, era de rigor excluir a condenação dos agravados ao pagamento do referido encargo.

Além disso, a Segunda Seção do STJ, em Questão de Ordem no Recurso Especial Representativo da Controvérsia n. 1.498.484/DF, Relatoria. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 22/05/2019, DJe 25/06/2019, entendeu que "não serão aplicados diretamente os dispositivos da Lei nº 13.786/2018, de 27 de dezembro de 2018, para solução de casos em andamento anteriores ao advento do mencionado diploma legal".

E ainda, no AgInt no REsp n. 1.839.011/SP, de minha relatoria, julgado em 20/4/2020, DJe 24/4/2020, a QUARTA TURMA entendeu que "há como acolher a pretensão da empresa de regular a rescisão contratual aqui discutida pelos ditames da Lei n. 13.786/2018, tendo em vista que o compromisso de compra e venda imobiliário foi celebrado anteriormente a sua vigência".

No caso, conforme indicado à fl. 193 (e-STJ) da sentença, o contrato foi celebrado em 8 de junho de 2015, motivo pelo qual descabe apurar os encargos rescisórios a partir da aplicação da Lei n. 13.786/2018.

Os precedentes trazidos na petição recursal não refletem o entendimento atual e dominante desta Corte Superior sobre a matéria.

Vale frisar que as decisões monocráticas de fls. 575/577 (e-STJ) não servem para comprovar o alegado dissenso interpretativo sobre a viabilidade da cobrança do referido encargo. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RECURSO ESPECIAL FUNDADO EM DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. DECISÃO MONOCRÁTICA COMO PARADIGMA. DIVERGÊNCIA NÃO COMPROVADA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Decisão monocrática não serve para comprovação de divergência jurisprudencial.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.180.952/RJ, Relator Ministro LÁZARO GUIMARÃES – Desembargador convocado do TRF 5ª Região –, QUARTA TURMA, julgado em 17/5/2018, DJe 24/5/2018.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. ERRO MÉDICO. REEXAME DE FATOS. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. DECISÃO MONOCRÁTICA. NÃO CABIMENTO.

[...]

3. As decisões monocráticas são imprestáveis à comprovação do dissídio jurisprudencial.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 964.261/SC, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/10/2016, DJe 16/11/2016.)

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.866.861 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0062484-8

Número de Origem:

1025062-19.2018.8.26.0576 10250621920188260576

Sessão Virtual de 29/03/2022 a 04/04/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : OSVALDO ROBERTO DE SOUZA

RECORRENTE : MARILENE MARIA PEREIRA DE SOUZA

ADVOGADOS : GIOVANI CESAR CASAROLI - SP279274

RENATO GOMES RODRIGUES DA SILVA - SP272193

RECORRIDO : L.R.M.-LOTEAMENTO LTDA

ADVOGADOS : EGBERTO GONÇALVES MACHADO - SP044609

KARINA GONÇALVES MACHADO - SP291558

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : L.R.M.-LOTEAMENTO LTDA

ADVOGADOS : EGBERTO GONÇALVES MACHADO - SP044609

KARINA GONÇALVES MACHADO - SP291558

AGRAVADO : OSVALDO ROBERTO DE SOUZA

AGRAVADO : MARILENE MARIA PEREIRA DE SOUZA

ADVOGADOS : GIOVANI CESAR CASAROLI - SP279274

RENATO GOMES RODRIGUES DA SILVA - SP272193

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 05 de abril de 2022