

RELATOR	: MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE	: AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA
ADVOGADOS	: ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045 ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065
AGRAVADO	: JAIRO CESAR MARTINS
ADVOGADO	: JAIRO CESAR MARTINS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP383303

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO
ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA.
RECONSIDERAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL.
AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL
VIOLADO. SÚMULA 284/STF. DIVERGÊNCIA
JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. ARRAS
CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. NÃO CABIMENTO.
AGRAVO PROVIDO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que o agravo em recurso especial impugnou devidamente os fundamentos da decisão que inadmitiu o apelo nobre, exarada na instância *a quo*.
2. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado impede a abertura da instância especial, nos termos da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicável, por analogia, neste Tribunal.
3. Divergência jurisprudencial não comprovada em razão de a mera transcrição de ementas não ser suficiente para dar abertura ao apelo especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, além de decisões monocráticas serem imprestáveis à comprovação do dissídio jurisprudencial.
4. A jurisprudência desta Corte assinala que "o arrependimento do promitente comprador não importa perda das arras, se forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados" (AgInt no AREsp 1.273.751/DF, Relator o Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 1º/8/2018).
5. O entendimento adotado pelo acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
6. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada

e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

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, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 08 de fevereiro de 2021 (Data do Julgamento)

Ministro Raul Araújo
Relator

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.671.139 - SP (2020/0047426-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA
ADVOGADOS : ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065
AGRAVADO : JAIRO CESAR MARTINS
ADVOGADO : JAIRO CESAR MARTINS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP383303

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de agravo interno, interposto pela **AGROSETA AGROPECUÁRIA SEBASTIÃO TAVARES LTDA**, contra decisão monocrática da Presidência desta Corte, que não conheceu do seu agravo em recurso especial, com base no art. 21-E, V, do RISTJ.

A agravante, em suas razões recursais, pugna pelo conhecimento do apelo especial, porquanto impugnou todos os fundamentos da decisão que inadmitiu seu recurso especial.

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 412-422.

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.671.139 - SP (2020/0047426-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA
ADVOGADOS : ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065
AGRAVADO : JAIRO CESAR MARTINS
ADVOGADO : JAIRO CESAR MARTINS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP383303

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. NÃO CABIMENTO. AGRAVO PROVIDO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que o agravo em recurso especial impugnou devidamente os fundamentos da decisão que inadmitiu o apelo nobre, exarada na instância *a quo*.
2. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado impede a abertura da instância especial, nos termos da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicável, por analogia, neste Tribunal.
3. Divergência jurisprudencial não comprovada em razão de a mera transcrição de ementas não ser suficiente para dar abertura ao apelo especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, além de decisões monocráticas serem imprestáveis à comprovação do dissídio jurisprudencial.
4. A jurisprudência desta Corte assinala que "o arrependimento do promitente comprador não importa perda das arras, se forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados" (AgInt no AREsp 1.273.751/DF, Relator o Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 1º/8/2018).
5. O entendimento adotado pelo acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
6. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.671.139 - SP (2020/0047426-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA
ADVOGADOS : ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065
AGRAVADO : JAIRO CESAR MARTINS
ADVOGADO : JAIRO CESAR MARTINS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP383303

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Nas razões do presente recurso, a parte agravante aduz haver enfrentado especificamente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para inadmitir o recurso especial.

Diante disso, é de se reconsiderar a decisão agravada, tendo em vista a inexistência do óbice ao conhecimento do recurso.

Passa-se ao exame do mérito recursal.

Trata-se de agravo, interposto por **AGROSETA AGROPECUÁRIA SEBASTIÃO TAVARES LTDA**, contra decisão de inadmissibilidade do recurso especial, fundamentado no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, em desafio a acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 294):

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESSARCIMENTO. Rescisão contratual. Tema inquestionável. Retenção estabelecida em 10% dos valores solvidos. Preservação. índice contratual que não se ajusta às particularidades do caso. Considerável pagamento de prestações imobiliárias a demandar quantia suficiente à reparação dos prejuízos sofridos com o prematuro desfazimento do vínculo contratual. Taxa de fruição. Arbitramento indevido. contratação envolvendo a compra de um lote, o qual, de per si, não autorizava a imediata exploração econômica por parte do adquirente. Precedentes (Apelação Cível nº 1049003-66.2016.8.26.0576, de minha Relatoria). Retenção, outrossim, que já compõe esse tipo de verba. Hipótese, ainda, em que promovida a venda de um lote. Perda das arras. Alinhamento da matéria à jurisprudência do C. STJ, que determina: "O percentual a ser devolvido tem como base de cálculo todo o montante vertido pelo promitente-comprador, nele se incluindo as parcelas propriamente ditas e as arras" (REsp 1056704/MA, Rel. Min. Massami Uyeda). Inaplicabilidade retroativa da Lei nº 13.786/18. Precedentes. Restituição de forma parcelada. Pleito desacertado, nos termos do enunciado pela Súmula 02 deste Tribunal. Juros de mora e correção monetária. Juros, em se tratando de desistência formulada pela compradora, com insurgência relacionada à cláusula penal,

Superior Tribunal de Justiça

*computados com o trânsito em julgado. Precedentes. Correção devida a partir dos pagamentos.*APELO PARCIALMENTE PROVIDO.

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 418 e 419 do CC e 85 do NCPC, sustentando, em síntese, o cabimento da retenção do valor pago pelo agravado a título de arras, bem como o equivalente a 1% ao mês do valor corrigido do contrato, a título de indenização pelo uso do imóvel.

Aduz, ainda, que, em razão de a rescisão contratual ter-se concretizado por iniciativa do recorrido, este deve arcar com o ônus sucumbencial, com base no critério da causalidade.

Por fim, pleiteia seja o valor total retido elevado para 25% do valor já pago pelo promitente-comprador.

Apresentadas contrarrazões às fls. 359-365.

Decido.

A irresignação não prospera.

Inicialmente, no que se refere à tese relativa ao pleito indenizatório pelo uso do imóvel, e que o recorrido deve arcar com o ônus sucumbencial, além da necessidade de elevação do valor total retido para 25% do valor já pago pelo promitente-comprador, observa-se que a recorrente não indica qual ou quais dispositivos entende violados, tornando patente a falta de fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

A propósito:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. QUEIMA DE CANA DE AÇÚCAR - REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7 DO STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SUMULA 284 DO STF. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. A reforma do julgado quanto à ocorrência ou não do dano, que gerou a obrigação de indenizar, demanda inegável necessidade de incursão nas provas constantes dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial. Incidência do óbice da Súmula 7 desta Corte.

2. A alegação de ofensa genérica à lei, sem a particularização dos dispositivos eventualmente violados pelo aresto recorrido, implica deficiência de fundamentação, conforme pacífico entendimento desta Corte Superior, fazendo incidir o enunciado da Súmula 284/STF.

3. A admissibilidade do recurso especial pressupõe-se uma argumentação lógica, demonstrando de plano a violação do dispositivo legal pela decisão recorrida, a fim de demonstrar a vulneração existente, o que não ocorreu na hipótese da alegada violação ao art.

38, § 4º, da Lei 12.651/12.

4. *Agravo regimental não provido.*" (AgRg no AREsp 721.287/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/08/2015, DJe de 27/08/2015)

Outrossim, o recurso não merece prosperar pela alínea "c" do permissivo constitucional, em razão do descumprimento do disposto nos arts. 541, parágrafo único, do CPC/73 e 255, § 2º, do RISTJ. Com efeito, para a caracterização da sugerida divergência jurisprudencial, não basta a simples transcrição de ementas. Devem ser mencionadas e expostas as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, sob pena de não serem atendidos, como na hipótese, os requisitos previstos nos mencionados dispositivos.

Confiram-se os seguintes julgados:

"PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. QUITAÇÃO DE OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA. TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA. DAÇÃO EM PAGAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. FALTA DE PREVISÃO LEGAL. PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO.

(...)

III - Já é firme o entendimento desta Corte, segundo o qual a simples transcrição de ementas não basta para que se configure a divergência jurisprudencial alegada. Impõe-se a demonstração do dissídio com a reprodução dos segmentos assemelhados ou divergentes entre os paradigmas colacionados e o aresto hostilizado, o que inocorreu no presente caso.

IV - Agravo regimental improvido." (AgRg no REsp 738.797/RS, Relator o eminente Ministro **FRANCISCO FALCÃO**, DJ de 03.10.2005)

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AFRONTA AO ART. 535 DO CPC. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. EXAME DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL E DE LEI LOCAL. IMPOSSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CARACTERIZADO. ART. 255 DO RISTJ.

(...)

IV - Em casos nos quais só a comparação das situações fáticas evidencia o dissídio pretoriano, indispensável que se faça o cotejo analítico entre a decisão reprochada e os paradigmas invocados. A simples transcrição de ementas, sem que se evidencie a similitude das situações, não se presta como demonstração da divergência jurisprudencial.

Agravo regimental desprovido." (AgRg no REsp 754.475/AL, Relator o eminente Ministro **FELIX FISCHER**, DJ de 26.09.2005)

Além disso, no que tange à retenção do sinal, a Corte *a quo* julgou improcedente a

pretensão da promitente-vendedora, inclusive citando acórdão do STJ, conforme se depreende do seguinte excerto do acórdão:

Rejeita-se, outrossim, o pedido para que seja declarada a perda das arras, não considerando a quantia entregue a este título como parte do montante sujeito a restituição. É que, na linha do disciplinado pela Corte Superior 'o percentual a ser devolvido tem como base de cálculo todo o montante vertido pelo promitente-comprador, nele se incluindo as parcelas propriamente ditas e as arras' (REsp 1056704/MA, Rei. Min. Massami Uyeda). (fl. 299)

Quanto ao tema, a jurisprudência desta Corte assinala que "o arrependimento do promitente comprador não importa perda das arras, se forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados" (AgInt no AREsp 1.273.751/DF, Relator o Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 1º/8/2018).

A propósito:

"AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. CLÁUSULA QUE CONDICIONA A RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS AO TÉRMINO DA OBRA. ABUSIVIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. VENDEDOR QUE DEU CAUSA AO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO. DEVOUÇÃO DO VALOR DO SINAL, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

1. Revela-se abusiva, por ofensa ao art. 51, incisos II e IV, do Código de Defesa do Consumidor, a cláusula contratual que determina, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, a restituição das parcelas pagas somente ao término da obra, haja vista que poderá o promitente vendedor, uma vez mais, revender o imóvel a terceiros e, a um só tempo, auferir vantagem com os valores retidos, além do que a conclusão da obra atrasada, por óbvio, pode não ocorrer. Precedentes.

2. As arras confirmatórias constituem um pacto anexo cuja finalidade é a entrega de algum bem, para assegurar ou confirmar a obrigação principal assumida. Por ocasião da rescisão contratual, o valor dado a título de sinal (arras) deve ser restituído ao reus debendi, sob pena de enriquecimento sem causa.

3. Agravo regimental não provido."

(AgRg no REsp 997.956/SC, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 26/06/2012, DJe de 02/08/2012)

Assim, encontrando-se o aresto estadual em consonância com a jurisprudência

Superior Tribunal de Justiça

desta Corte Superior, é imperiosa a incidência da Súmula 83 do STJ.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para, reconsiderando a decisão de fls. 396-398, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, *b*, do RISTJ.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.671.139 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0047426-0

Número de Origem:

10185736320188260576 1018573-63.2018.8.26.0576

Sessão Virtual de 02/02/2021 a 08/02/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA

ADVOGADOS : ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045

ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065

AGRAVADO : JAIRO CESAR MARTINS

ADVOGADO : JAIRO CESAR MARTINS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP383303

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA

ADVOGADOS : ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045

ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065

AGRAVADO : JAIRO CESAR MARTINS

ADVOGADO : JAIRO CESAR MARTINS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP383303

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, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 08 de fevereiro de 2021