



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1877651 - RJ (2021/0113416-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : SPE BISPO - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : ANTÔNIO RICARDO CORRÊA DA SILVA - RJ079605
EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
CAROLINE CARREGAL DOS SANTOS - RJ206947
GUSTAVO ALVES PIRES - RJ212002
AGRAVADO : REJANE SANTOS LIMA
ADVOGADO : BELMIRO RUFINI VALENTE - RJ143599

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMPRADOR. DESISTÊNCIA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STF. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.
4. A modificação do percentual fixado na origem demanda a interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).
5. Considera-se deficiente de fundamentação o recurso especial que não indica com clareza e precisão os dispositivos legais supostamente violados pelo acórdão recorrido, circunstância que atrai a incidência, por analogia, da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.
6. O termo inicial da correção monetária das parcelas pagas a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda é a data de cada desembolso, nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Precedentes.
7. 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.

8. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

9. Agravo interno não provido.

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 26/04/2022 a 02/05/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 02 de maio de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1877651 - RJ (2021/0113416-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : SPE BISPO - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : ANTÔNIO RICARDO CORRÊA DA SILVA - RJ079605
EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
CAROLINE CARREGAL DOS SANTOS - RJ206947
GUSTAVO ALVES PIRES - RJ212002
AGRAVADO : REJANE SANTOS LIMA
ADVOGADO : BELMIRO RUFINI VALENTE - RJ143599

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMPRADOR. DESISTÊNCIA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STF. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.
4. A modificação do percentual fixado na origem demanda a interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).
5. Considera-se deficiente de fundamentação o recurso especial que não indica com clareza e precisão os dispositivos legais supostamente violados pelo acórdão recorrido, circunstância que atrai a incidência, por analogia, da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.
6. O termo inicial da correção monetária das parcelas pagas a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda é a data de cada desembolso, nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Precedentes.
7. 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.

8. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

9. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SPE BISPO - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. contra a decisão (fls. 716/721 e-STJ) que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, integrada pela decisão proferida nos aclaratórios (fls. 768/771 e-STJ).

Na oportunidade, as seguintes questões foram decididas:

(a) ausência de violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015;

(b) incabível recurso especial por afronta a texto de súmula;

(c) a jurisprudência desta Corte permite a retenção no percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador;

(d) aplicação das Súmulas n°s 5 e 7/STJ;

(e) incidência da Súmula n° 284/STF quanto à assertiva de que não podem ser restituídas as despesas com rateio e seguro;

(f) incidência da Súmula n° 568/STJ no que tange ao termo inicial da correção monetária das parcelas pagas, e

(g) a aplicação das Súmulas n°s 5 e 7/STJ e n° 284/STF quanto ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial.

Em suas razões, a agravante aponta a necessidade afastamento dos óbices sumulares aplicados e repisa as razões do recurso especial, alegando que (a) houve negativa de prestação jurisdicional; (b) a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva da recorrida, ora agravada, de forma que tem o direito de reter 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos, (iii) não podem ser restituídos os valores despendidos a título de sinal (arras assecuratória) e despesas com rateio e seguro e (iv) a incidência da correção monetária é a partir do ajuizamento da ação.

Ao final, requer a reconsideração da decisão atacada.

Devidamente intimada, a parte contrária apresentou impugnação (fls. 758/766 e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

De início, conforme afirmado na decisão atacada, quanto à alegada violação

do art. 1.022 do CPC/2015, registra-se que a negativa de prestação jurisdicional nos declaratórios somente se configura quando, na apreciação do recurso, o tribunal de origem insiste em omitir pronunciamento acerca de questão que deveria ser decidida, não sendo essa a hipótese dos autos.

Com efeito, as instâncias ordinárias enfrentaram a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional.

Impende asseverar que cabe ao julgador apreciar os fatos e as provas da demanda segundo seu livre convencimento, declinando, ainda que de forma sucinta, os fundamentos que o levaram a solucionar a lide.

Desse modo, não há falar em deficiência de fundamentação da decisão o não acolhimento de teses ventiladas pelos agravantes, mormente se o acórdão abordar todos os pontos relevantes da controvérsia, como na espécie.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. 1. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489, § 1º E SEU INCISO IV, E 1.022, II, DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. 2. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. RESPONSABILIDADE CIVIL. CULPA CONCORRENTE. REEXAME DE PROVA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 3. DANO MORAL. REDUÇÃO DE VALOR. REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. Modificar o entendimento do Tribunal local, quanto ao cerceamento de defesa e à responsabilidade civil da parte agravante, incorrerá em reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável devido ao óbice da Súmula 7/STJ, não sendo o caso de reavaliação de provas.

3. Com efeito, é firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que a revisão do quantum indenizatório estipulado pelo Tribunal de origem só é admitida quando irrisório ou exorbitante, o que não ocorre no caso em questão, em que o valor arbitrado respeitou os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. Outrossim, a análise da questão esbarraria, também, no enunciado sumular 7 do STJ.

4. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do NCPC, devendo ser analisado caso a caso.

5. Agravo interno improvido" (AgInt no AREsp 1.495.138/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/3/2020, DJe 30/3/2020).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ART. 489 DO CPC/2015. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. ART. 1.021, § 3º, DO CPC/2015. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. REITERAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n.ºs 2 e 3/STJ).

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com

a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. O dispositivo legal indicado como malferido não tem comando normativo suficiente para infirmar os fundamentos do acórdão recorrido, tampouco para sustentar a tese defendida pelo recorrente, o que configura a deficiência de fundamentação do recurso especial a atrair a incidência da Súmula nº 284/STF.

4. O julgador pode reiterar os fundamentos da decisão recorrida quando não deduzidos novos argumentos pela parte recorrente, pelo que o art. 1.021, § 3º, do CPC/2015 não impõe ao julgado a obrigação de reformular a decisão agravada.

5. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 1.395.429/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/11/2019, DJe 21/11/2019).

Ademais, cumpre asseverar que não cabe recurso especial por afronta a texto de súmulas, pois estas não se enquadram no conceito de lei federal previsto no art. 105 da Carta da República. Nesse sentido: AgRg no AREsp 309.724/RJ, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 7/6/2013; AgRg no AREsp 234.600/RS, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 24/5/2013; AgRg no Resp 1.267.276/RS, Rel. Ministra Assusete Magalhães, Sexta Turma, DJe 27/5/2013.

Na hipótese, o compromisso de compra e venda foi rescindido a pedido da promitente compradora, tendo o tribunal de origem considerado razoável a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos sem a inclusão das arras pagas.

É o que consta no seguinte trecho do acórdão recorrido:

"(...)

Entretanto, sendo a desistência da compra e venda de iniciativa do comprador, razoável a retenção de parte do valor pela construtora, como forma de ressarcimento pelos gastos administrativos de venda, publicidade, gerência da obra e outras despesas.

O percentual de 15% determinado pela sentença, afigura-se excessivamente vantajoso ao consumidor, permitindo que este possa, eventualmente, obter lucro com a desistência do contrato, ensejando enriquecimento sem causa, uma vez que o mercado imobiliário está atualmente desaquecido.

Aponte-se que a desistência do contrato não pode se revelar uma forma de investimento do consumidor que no caso concreto não tinha razão em suas dúvidas iniciais, uma vez que o imóvel ficou pronto, recebendo o 'habite-se' em 05/05/2017.

Nesta senda, revela-se adequada a majoração do percentual de retenção pela imobiliária, para 25% do preço pago pelo consumidor na compra e venda do imóvel, o que também se mostra compatível com a jurisprudência do STJ e desta Corte. Refira -se:

(...)

Quanto ao pedido de retenção do valor pago a título de arras, não assiste razão ao réu, vez que, mesmo no caso de rescisão imotivada, tal quantia deve ser restituída à comprador a, pois integra o valor do bem, não cabendo sua retenção.

No mesmo sentido, não assiste razão ao apelante quanto ao seu pedido de exclusão da quantia paga para contratação do seguro prestamista, isto porque tal valor faz parte da quantia total paga pelo imóvel, sendo certo que a retenção do percentual de 25% tem como objetivo a cobertura das despesas administrativas.

Por fim, igualmente não merece prosperar o pleito referente à retenção dos valores pagos a título de rateio (ligações definitivas de serviços públicos), uma vez que tais despesas são inerentes ao imóvel, sendo

incorporado ao preço do mesmo que será retornado à carteira de imóveis da empresa ré" (fls. 485/488 e-STJ).

A jurisprudência desta Corte permite a retenção no percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador, conforme consta nos seguintes julgados:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESILIÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS ESTIPULADA NO PERCENTUAL DE 10% SOBRE O MONTANTE PAGO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. CADA DESEMBOLSO. SÚMULA 83/STJ. INOBSERVÂNCIA DE SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. INAPLICABILIDADE DO. ART. 86 DO NOVO CPC. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

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

2. Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, é lícita a retenção pelo vendedor de 10% a 25% dos valores pagos. Nesse ponto, o aresto está em sintonia com a jurisprudência desta Corte Superior ao firmar a nulidade da cláusula que previa a retenção de 20% de forma parcelada, fixando-a em 10%. Aplicação da Súmula 83/STJ.

3. O termo inicial da correção monetária das parcelas pagas a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda é a data de cada desembolso. Precedentes (Súmula 83/STJ).

4. A fixação dos honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação foi feita a partir da análise do que foi pedido na petição inicial em confronto com o que foi deferido durante todo o transcurso da lide. Nesse contexto, constata-se a inaplicabilidade do art. 86 do CPC/2015 - sucumbência recíproca.

5. Agravo interno desprovido" (AgInt no REsp 1.947.665/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 4/10/2021, DJe 6/10/2021).

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR INTERESSE DO COMPRADOR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INOCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS INTEGRANTES DA CADEIA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. RETENÇÃO DE PARTE DAS PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL (20%). ALTERAÇÃO. SÚMULA Nº 83 DO STJ. ARRAS. PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. VALORES REFERENTES A RATEIO E SEGURO. PARCELAS QUE INTEGRAM A TOTALIDADE DO IMÓVEL. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DO DESEMBOLSO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão 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. O Tribunal estadual concluiu que a responsabilidade de Calçada e Barra Bonita se deu em virtude do princípio da solidariedade existente entre os integrantes da cadeia de prestadores de serviços.

Rever tal entendimento demandaria o revolvimento do conjunto probatório, o

que é vedado na via eleita, ante o óbice das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

3. A jurisprudência consolidada nesta Corte é no sentido de permitir a retenção no percentual de 10% a 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente-comprador, bem como proibir a revisão do valor estabelecido nesta circunstância, por implicar reexame fático-probatório. Caso concreto no qual a multa contratualmente estabelecida para a supracitada hipótese foi fixada pelo Tribunal e estadual em 20% dos valores pagos. Aplicação da Súmula n.º 83 do STJ.

4. O arrependimento do promitente-comprador não importa em perda das arras se estas forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados. Precedentes.

5. A alteração das conclusões do acórdão recorrido quanto a impossibilidade de retenção dos valores referentes às arras, ao rateio e ao seguro exige interpretação de cláusula contratual e reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir as Súmulas n.ºs 5 e 7, ambas do STJ.

6. O termo inicial da correção monetária das parcelas pagas a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda é a data de cada desembolso, nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Incidência da Súmula n.º 83 desta Corte.

7. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 1.893.902/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/9/2021, DJe 29/9/2021).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLENTO DO CONTRATO PELO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N.ºS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n.ºs 2 e 3/STJ).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.

3. A modificação do percentual fixado na origem demanda interpretação de cláusula contratual e reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ).

4. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea 'a' quanto pela alínea 'c' do permissivo constitucional.

5. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 1.778.992/GO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe 30/6/2021).

Cumpre atentar, ainda, que rever a conclusão da Corte local, de que os valores pagos a título de sinal estão incorporados no valor de venda do imóvel, demandaria a incursão nos aspectos fático-probatórios dos autos e nas cláusulas contratuais, procedimento inadmissível em recurso especial em virtude dos óbices das Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ.

No que tange à assertiva de que não podem ser restituídas as despesas como rateio e seguro, de fato, conforme consignado na decisão atacada, a agravante deixou de indicar, com clareza e objetividade, os dispositivos de lei federal que teriam sido ofendidos e interpretados divergentemente no acórdão recorrido. Na verdade,

limitou-se a expressar o inconformismo com o julgado redigindo o especial como se apelação fosse.

Desse modo, inadmissível o recurso especial que não indica com precisão o dispositivo de lei federal supostamente violado ou deixa de especificar de que forma ele teria sido contrariado pelo acórdão recorrido, nos termos da Súmula nº 284/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."*

Registra-se que 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"* (AgInt no AREsp 208.706/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/8/2017, DJe 13/9/2017).

Confira-se:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO. DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERIDA.

1. A parte agravante refutou, nas razões do agravo em recurso especial, a aplicação da Súmula 7/STJ, não incidindo, portanto, o óbice da Súmula 182/STJ. Reconsiderada a decisão singular da Presidência.

2. A jurisprudência do STJ orienta-se 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. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência de fls. 352-354, e-STJ. Agravo em recurso especial desprovido" (AgInt no AREsp 1.731.695/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 24/5/2021, DJe 28/5/2021).

Nesse contexto, a consonância entre o acórdão recorrido e o entendimento dominante desta Corte atrai a incidência da Súmula nº 568/STJ no ponto acima especificado.

Por fim, no tocante à impossibilidade de restituição de despesas como rateio e seguro, ressalta-se que o recurso especial fundamentado no dissídio jurisprudencial exige, em qualquer caso, que tenham os acórdãos - recorrido e paradigma - examinado a questão sob o enfoque do mesmo dispositivo de lei federal.

Assim, se nas razões de recurso especial não há sequer a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, com a consequente demonstração da eventual ofensa à legislação infraconstitucional, aplica-se, por analogia, novamente, o óbice contido na Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal, a inviabilizar o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional.

A propósito:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES. BIS IN IDEM. AUSÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DO ARTIGO INDICADO. SÚMULA Nº 284/STF. DANOS MORAIS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. REVISÃO DO VALOR. AUSÊNCIA

DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA Nº 284/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. *Considera-se deficiente, a teor da Súmula nº 284 do STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.*
2. *O conhecimento do recurso pela alínea 'c' do permissivo constitucional exige a indicação do dispositivo legal ao qual foi atribuída interpretação dissonante e a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015). Ausentes tais requisitos, incide a Súmula nº 284/STF.*
3. *A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula nº 284/STF).*
4. *Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no REsp 1.860.286/RO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 10/8/2020, DJe 14/8/2020).*

Além disso, a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ prejudica o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial alegada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Ê o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.877.651 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0113416-0

Número de Origem:

0427970-43.2016.8.19.0001 04279704320168190001 202024501083

Sessão Virtual de 26/04/2022 a 02/05/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE BISPO - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : ANTÔNIO RICARDO CORRÊA DA SILVA - RJ079605

EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258

CAROLINE CARREGAL DOS SANTOS - RJ206947

GUSTAVO ALVES PIRES - RJ212002

AGRAVADO : REJANE SANTOS LIMA

ADVOGADO : BELMIRO RUFINI VALENTE - RJ143599

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE BISPO - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : ANTÔNIO RICARDO CORRÊA DA SILVA - RJ079605

EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258

CAROLINE CARREGAL DOS SANTOS - RJ206947

GUSTAVO ALVES PIRES - RJ212002

AGRAVADO : REJANE SANTOS LIMA

ADVOGADO : BELMIRO RUFINI VALENTE - RJ143599

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 26/04/2022 a 02/05/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 03 de maio de 2022