SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1981639 - SP (2022/0012767-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	TANGARA INCORPORADORA LTDA
OUTRO NOME	:	AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA
ADVOGADOS	:	ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
		ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065
AGRAVADO	:	ROGINEI PINTO LIMA
ADVOGADOS	:	RODRIGO VERA CLETO GOMES - SP317590
		WILMER ENRIQUE CASTILLO MARTINEZ FILHO - SP415504

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. TAXA DE OCUPAÇÃO. TERRENO SEM EDIFICAÇÃO. NÃO CABIMENTO. DIVERGÊNCIA. DEMONSTRAÇÃO. AUSÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. INDICAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF.

1. A reforma do julgado demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. É incabível a cobrança de taxa de ocupação de imóvel quando se tratar de terreno sem edificação. Precedentes.

3. O recurso especial fundamentado no dissídio jurisprudencial exige que tenham os acórdãos - recorrido e paradigma - examinado o tema sob o enfoque do mesmo dispositivo de lei federal. Se a divergência não é notória, e 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, o óbice contido na Súmula nº 284/STF, a inviabilizar o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional.

4. 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 18/04/2023 a 24/04/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de abril de 2023.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Documento eletrônico VDA36345693 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/04/2023 17:50:46
Código de Controle do Documento: 3581b446-a447-47e0-b964-3c745b48adab

Relator

Documento eletrônico VDA36345693 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/04/2023 17:50:46
Código de Controle do Documento: 3581b446-a447-47e0-b964-3c745b48adab

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1981639 - SP (2022/0012767-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	TANGARA INCORPORADORA LTDA
OUTRO NOME	:	AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA
ADVOGADOS	:	ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
		ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065
AGRAVADO	:	ROGINEI PINTO LIMA
ADVOGADOS	:	RODRIGO VERA CLETO GOMES - SP317590
		WILMER ENRIQUE CASTILLO MARTINEZ FILHO - SP415504

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. TAXA DE OCUPAÇÃO. TERRENO SEM EDIFICAÇÃO. NÃO CABIMENTO. DIVERGÊNCIA. DEMONSTRAÇÃO. AUSÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. INDICAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF.

1. A reforma do julgado demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. É incabível a cobrança de taxa de ocupação de imóvel quando se tratar de terreno sem edificação. Precedentes.

3. O recurso especial fundamentado no dissídio jurisprudencial exige que tenham os acórdãos - recorrido e paradigma - examinado o tema sob o enfoque do mesmo dispositivo de lei federal. Se a divergência não é notória, e 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, o óbice contido na Súmula nº 284/STF, a inviabilizar o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por TANGARÁ INCORPORADORA LTDA. (outro nome: AGROSETA AGROPECUÁRIA SEBASTIÃO TAVARES LTDA.) contra a decisão (fls. 407-411 e-STJ) que conheceu parcialmente do recurso especial e negou-lhe provimento.

Nas presentes razões (fls. 428-441 e-STJ), a agravante sustenta que seria desnecessária a análise de fatos, provas e cláusulas contratuais para a solução da matéria em debate.

Volta a defender a necessidade de dedução de valor a título de indenização

Documento eletrônico VDA36085101 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/04/2023 11:22:46
Código de Controle do Documento: 4198e55e-e18f-48d8-b934-c98c086d9d9a

pela fruição do bem por todo o período em que o comprador esteve na posse do imóvel.

Afirma que seria inaplicável a Súmula nº 284/STF, sendo cabível a incidência do princípio da causalidade para o fim de se impor somente ao recorrido o pagamento das custas e despesas processuais.

Torna a requerer que a retenção seja elevada ao patamar de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos.

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou, alternativamente, que seja o feito submetido ao órgão julgador colegiado competente.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Os argumentos expendidos nas razões do agravo são insuficientes para autorizar a reforma da decisão agravada.

No caso em apreço, o tribunal de origem, à luz da prova dos autos, concluiu que a retenção das arras não era possível por serem *"arras confirmatórias, ou seja, pagamento feito de forma adiantada visando à confirmação do negócio jurídico, integrando o valor total da transação"* (fl. 279 e-STJ).

No entanto, a recorrente, em seu apelo nobre, insiste na existência de previsão contratual (cláusula terceira, parágrafo primeiro, inciso II, do contrato) que atribuiria ao sinal o caráter penitencial, fato que tornaria perfeitamente admissível, na hipótese dos autos, a sua retenção pelo vendedor.

Assim, a verificação da procedência dos argumentos expendidos no recurso obstado, no ponto, exigiria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fática, o que é vedado pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ, consoante iterativa jurisprudência desta Corte.

No que se refere à taxa de ocupação, o acórdão recorrido está em harmonia com a orientação desta Corte no sentido de ser incabível a cobrança de taxa de ocupação de imóvel quando se tratar de terreno sem edificação, situação evidenciada na hipótese, consoante se observa dos seguintes precedentes:

> *"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.*
> *1. Segundo a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, é incabível a cobrança de taxa de ocupação de imóvel, quando se tratar de terreno sem edificação, situação evidenciada na hipótese. Incidência da Súmula 83 do STJ.*
> *2. A falta de indicação pela parte recorrente do dispositivo legal que teria sido violado ou objeto de interpretação jurisprudencial divergente implica em deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula 284 do STF, aplicável por analogia. Precedentes.*
> *3. Agravo interno desprovido"* (AgInt no REsp 1.981.039/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 25/4/2022, DJe de 29/4/2022 - grifou-se).

Documento eletrônico VDA36085101 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/04/2023 11:22:46
Código de Controle do Documento: 4198e55e-e18f-48d8-b934-c98c086d9d9a

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. LOTE SEM EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. FUNDAMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM JUSTA CAUSA. ART. 884 DO CC/02. CONFIGURAÇÃO. REQUISITOS CUMULATIVOS. EMPOBRECIMENTO PRÓPRIO E ENRIQUECIMENTO ALHEIO. HIPÓTESE CONCRETA. IPTU. TAXA CONDOMINIAL. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. AUSENTE. SÚMULA 284/STF.

1. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel cumulada com restituição de valores pagos.

2. Ação ajuizada em 31/10/2016. Recurso especial concluso ao gabinete em 04/05/2021. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal é definir, dada a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, i) se a recorrente possui direito à retenção do valor pago a título de sinal pelo comprador do imóvel; ii) se o adquirente pode ser condenado ao pagamento de taxa de ocupação, ainda que não haja qualquer edificação sobre o terreno; iii) quem deve ser responsabilizado pelo pagamento de valores relativos ao IPTU e taxas condominiais do imóvel; iv) quem deve suportar os ônus da sucumbência na espécie; e v) se o percentual de retenção devido à recorrente pode ser majorado de 10% (dez por cento) para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores até então adimplidos pelo recorrido.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Precedentes.

5. 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.

6. 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.

7. A vedação ao enriquecimento sem causa - que oferece fundamento à previsão da taxa de ocupação - dá origem a uma obrigação de ressarcimento, haja vista representar o nascimento de uma obrigação de indenizar em todas as hipóteses em que, faltando ou vindo a faltar a causa eficiente da aquisição de um benefício ou vantagem, haverá, como consequência, o dever de restituir o proveito a quem sobre ele tenha o melhor direito.

8. 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.

9. O empobrecimento de alguém, requisito para o dever de indenizar relacionado à vedação ao enriquecimento sem causa, corresponde: a) ao deslocamento indevido de um bem já incorporado ao patrimônio do sujeito ao patrimônio de um terceiro; ou b) ao impedimento do ingresso uma vantagem que certa e seguramente adentraria no patrimônio do sujeito e que, sem justificativa, é acrescida a patrimônio alheio.

10. Quanto ao que razoavelmente deixou de ganhar o vendedor, o ingresso do citado proveito em seu patrimônio deve ter a característica de ser plausível e verossímil, diante de previsão razoável e objetiva de lucro, aferível a partir de parâmetro concreto e prévio.

11. 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.

12. 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

Documento eletrônico VDA36085101 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/04/2023 11:22:46
Código de Controle do Documento: 4198e55e-e18f-48d8-b934-c98c086d9d9a

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.
13. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pela recorrente em suas razões recursais impede o conhecimento do recurso especial.
14. O recurso especial não pode ser conhecido quando a indicação expressa do dispositivo legal violado está ausente.
15. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido" (REsp 1.936.470/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/10/2021, DJe de 3/11/2021 - grifou-se).

Incide na espécie a Súmula nº 568/STJ, segundo a qual *"O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema".*

Quanto ao mais, inviável o conhecimento do apelo nobre em virtude da ausência de indicação do dispositivo legal violado.

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.

Com efeito, se a divergência não é notória, e nas razões de recurso especial não há sequer a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, com a consequente demonstração a eventual ofensa à legislação infraconstitucional, aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284/STF, a inviabilizar, também, o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PARTICULARIZAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL OBJETO DE INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. NOTORIEDADE DA DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA
1. O conhecimento do recurso especial pela alínea 'c' do permissivo constitucional exige a indicação do dispositivo legal ao qual foi atribuída interpretação divergente diante da incidência, por analogia, da Súmula n. 284 do STF.
2. 'A alegação de que se trata de dissídio notório não prescinde da demonstração da referida notoriedade' (AgRg nos EREsp 613.090/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/09/2011, DJe 20/09/2011).
3. Agravo regimental a que se nega provimento" (AgRg no AREsp 424.675/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 27/5/2014, DJe 3/6/2014 - grifou-se).

"AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALÍNEA A. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO EXPRESSA DO DISPOSITIVO DE LEI TIDO POR VIOLADO. INADMISSÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 284 DO STF. MATÉRIA PACIFICADA NA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 168 DO STJ. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA AOS QUAIS SE NEGA SEGUIMENTO.
1. É imprescindível a indicação expressa do dispositivo de lei tido por violado para o conhecimento do recurso especial, quer tenha sido interposto pela alínea a quer pela c.
2. Não cabe, em sede de embargos de divergência, a revisão do juízo de admissibilidade feito pelo acórdão embargado, que considerou parte das questões não prequestionadas, bem como indemonstrado o dissídio

Documento eletrônico VDA36085101 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/04/2023 11:22:46
Código de Controle do Documento: 4198e55e-e18f-48d8-b934-c98c086d9d9a

jurisprudencial.
3. Agravo regimental desprovido" (AgRg nos EREsp 382.756/SC, Rel. Ministra LAURITA VAZ, CORTE ESPECIAL, julgado em 18/11/2009, DJe 17/12/2009 - grifou-se).

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

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

É o voto.

Documento eletrônico VDA36085101 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/04/2023 11:22:46
Código de Controle do Documento: 4198e55e-e18f-48d8-b934-c98c086d9d9a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.981.639 / SP

Número Registro: 2022/0012767-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
1034602-57.2019.8.26.0576 10346025720198260576

Sessão Virtual de 18/04/2023 a 24/04/2023

Relator do AgInt nos EDcl
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	TANGARA INCORPORADORA LTDA
OUTRO NOME	:	AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA
ADVOGADOS	:	ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
		ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065
RECORRIDO	:	ROGINEI PINTO LIMA
ADVOGADOS	:	RODRIGO VERA CLETO GOMES - SP317590
		WILMER ENRIQUE CASTILLO MARTINEZ FILHO - SP415504

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	TANGARA INCORPORADORA LTDA
OUTRO NOME	:	AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA
ADVOGADOS	:	ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045
		ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065
AGRAVADO	:	ROGINEI PINTO LIMA
ADVOGADOS	:	RODRIGO VERA CLETO GOMES - SP317590
		WILMER ENRIQUE CASTILLO MARTINEZ FILHO - SP415504

TERMO

Documento eletrônico VDA36327053 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/04/2023 00:11:16
Código de Controle do Documento: 5b1fbecc-140f-4416-9ce9-4ce788a9b69c

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/04/2023 a 24 /04/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 25 de abril de 2023

Documento eletrônico VDA36327053 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/04/2023 00:11:16
Código de Controle do Documento: 5b1fbecc-140f-4416-9ce9-4ce788a9b69c