AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2094661 - PR (2022/0087784-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	U3 URBANISMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
OUTRO NOME	:	B. M.W. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	SANDRO HENRIQUE TROVAO - PR030612 EDER FABRILO ROSA E OUTRO(S) - PR026842 FÁBIO SICHIERI AKAMINE - PR057965
AGRAVADO	:	JOSÉ RUBENS DA SILVA
ADVOGADOS	:	CLEVERSON TOMAZONI MICHEL E OUTRO(S) - PR031637 LUCIMARA APARECIDA DA SILVA - PR059147

EMENTA

PROCESSO CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA.TERRENO SEM EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO DO BEM. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO REALIZADO O COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

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. Precedente" (AgInt no REsp 1.896.690/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/8/2021, DJe de 26/8/2021).

2. O dissídio jurisprudencial deve ser demonstrado conforme preceitua o art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil, mediante o cotejo analítico dos arestos e a demonstração da similitude fática, indicando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados.

3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas,

Documento eletrônico VDA37154358 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/06/2023 10:15:02
Código de Controle do Documento: 2c2358e4-24be-4aad-978c-12149dacbf2e

acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 30/05/2023 a 05/06/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 05 de junho de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA37154358 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/06/2023 10:15:02
Código de Controle do Documento: 2c2358e4-24be-4aad-978c-12149dacbf2e

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2094661 - PR (2022/0087784-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	U3 URBANISMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
OUTRO NOME	:	B. M.W. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	SANDRO HENRIQUE TROVAO - PR030612 EDER FABRILO ROSA E OUTRO(S) - PR026842 FÁBIO SICHIERI AKAMINE - PR057965
AGRAVADO	:	JOSÉ RUBENS DA SILVA
ADVOGADOS	:	CLEVERSON TOMAZONI MICHEL E OUTRO(S) - PR031637 LUCIMARA APARECIDA DA SILVA - PR059147

EMENTA

PROCESSO CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA.TERRENO SEM EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO DO BEM. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO REALIZADO O COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

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. Precedente" (AgInt no REsp 1.896.690/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/8/2021, DJe de 26/8/2021).

2. O dissídio jurisprudencial deve ser demonstrado conforme preceitua o art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil, mediante o cotejo analítico dos arestos e a demonstração da similitude fática, indicando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados.

3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por U3 URBANISMO

Documento eletrônico VDA36989168 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 29/05/2023 11:14:34
Código de Controle do Documento: bb54aaaf-2a62-4527-8f00-959d92a3dcf5

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (U3) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

> *PROCESSO CIVIL. CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. TERRENO SEM EDIFICAÇÃO. VALORES PAGOS PELO ADQUIRENTE. TAXA DE OCUPAÇÃO/FRUIÇÃO. HIPÓTESE CONCRETA. AUSÊNCIA. REEXAME FÁTICO PROBATÓRIO. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO* (e-STJ, fls. 594/599).

Nas razões do presente inconformismo, defendeu que não se aplicam as Súmulas n.ºs 83 do STJ e 284 do STF, por analogia, bem como foi realizado o cotejo analítico.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls.618/689).

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece prosperar.

Inicialmente, cumpre esclarecer que a sustentação da U3 de que não incide a Súmula n.º 284 do STF, por analogia, aplicada pelo 1º Vice-Presidente do eg. Tribunal de Justiça do Paraná, não cabe neste agravo interno. Tendo em vista que a decisão que este recurso deve impugnar é a monocrática, de minha relatoria, desta Corte Superior. Por consequência a matéria não foi prequestionada, o que faz incidir a Súmula n.º 211 do STJ.

Quanto à tese de que há enriquecimento ilícito no caso em que o comprador permaneça na posse, usufruindo do bem, que pode se valorizar com o tempo e, portanto, deve haver o pagamento de uma taxa de ocupação/fruição, também não prospera.

Reitero que é pacificado o entendimento desta Corte Superior de que *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. Precedente* (AgInt no REsp 1.896.690/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/8/2021, DJe 26/8/2021).

Nesse sentido, veja-se a jurisprudência:

> *CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE OCUPAÇÃO DO BEM. TERRENO NÃO EDIFICADO.*

Documento eletrônico VDA36989168 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 29/05/2023 11:14:34
Código de Controle do Documento: bb54aaaf-2a62-4527-8f00-959d92a3dcf5

> *IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. INTERPOSIÇÃO DE DOIS RECURSOS. IMPOSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA UNIRRECORRIBILIDADE DAS DECISÕES. ANÁLISE APENAS DO PRIMEIRO AGRAVO INTERNO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. SEGUNDO AGRAVO NÃO CONHECIDO.*
> *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. Precedente"*** *(AgInt no REsp 1.896.690/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2021, DJe de 26/08/2021).*
> *2. A interposição de dois recursos pela mesma parte e contra a mesma decisão impede o conhecimento do segundo recurso, haja vista a preclusão consumativa e o princípio da unirrecorribilidade das decisões.*
> *3. Primeiro agravo interno a que se nega provimento. Segundo agravo interno não conhecido.*
> (AgInt no REsp n. 1.931.558/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/11/2022, DJe de 30/11/2022. - sem destaque na original)

Dessa forma, mantida a incidência da Súmula n.º 83 do STJ na presente demanda.

Por fim, quanto ao dissídio jurisprudencial, destaco que é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio pretoriano, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, § 1º, do RISTJ. Isso porque não basta a simples transcrição da ementa dos paradigmas, pois, além de juntar aos autos cópia do inteiro teor dos arestos tidos por divergentes ou de mencionar o repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados, deve a parte recorrente proceder ao devido confronto analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados.

No caso, conforme se extrai das razões do recurso especial, U3 limitou-se a transcrever as ementas e trechos dos julgados recorrido e paradigma, deixando de realizar o cotejo analítico, necessário à demonstração da identidade ou similitude fática entre os julgados nos moldes do RISTJ.

Assim, não há sequer como conhecer do recurso especial pela alínea *c* do permissivo constitucional.

A propósito, veja-se o seguinte precedente:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL COM INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF.*

Documento eletrônico VDA36989168 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 29/05/2023 11:14:34
Código de Controle do Documento: bb54aaaf-2a62-4527-8f00-959d92a3dcf5

> *1. Ação de obrigação de fazer cumulada com compensação por danos morais.*
> *2. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.*
> *3.* ***A ausência de cotejo analítico e a não comprovação da similitude fática, aptos a demonstrar a divergência jurisprudencial sustentada pela agravante, violam o art. 1.029, §1º do CPC/2015.***
> *4. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido.*
> *5. Não se conhece do recurso especial quando ausente a indicação expressa do dispositivo legal a que se teria dado interpretação divergente.*
> *6. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.163.249/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/11/2022, DJe de 17/11/2022 - sem destaque na original)

Assim, é de rigor a manutenção da decisão recorrida, uma vez que as alegações trazidas no agravo interno não são aptas a desconstituí-las.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA36989168 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 29/05/2023 11:14:34
Código de Controle do Documento: bb54aaaf-2a62-4527-8f00-959d92a3dcf5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.094.661 / PR

Número Registro: 2022/0087784-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00187112020198160017 00187112020198160017 187112020198160017 187112020198160017

Sessão Virtual de 30/05/2023 a 05/06/2023

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

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

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	U3 URBANISMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
OUTRO NOME	:	B. M.W. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	SANDRO HENRIQUE TROVAO - PR030612
		EDER FABRILO ROSA E OUTRO(S) - PR026842
		FÁBIO SICHIERI AKAMINE - PR057965
AGRAVADO	:	JOSÉ RUBENS DA SILVA
ADVOGADOS	:	CLEVERSON TOMAZONI MICHEL E OUTRO(S) - PR031637
		LUCIMARA APARECIDA DA SILVA - PR059147

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	U3 URBANISMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
OUTRO NOME	:	B. M.W. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	SANDRO HENRIQUE TROVAO - PR030612
		EDER FABRILO ROSA E OUTRO(S) - PR026842
		FÁBIO SICHIERI AKAMINE - PR057965
AGRAVADO	:	JOSÉ RUBENS DA SILVA
ADVOGADOS	:	CLEVERSON TOMAZONI MICHEL E OUTRO(S) - PR031637
		LUCIMARA APARECIDA DA SILVA - PR059147

Documento eletrônico VDA37146065 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/06/2023 00:10:59
Código de Controle do Documento: 24d1b81f-6967-4206-aef8-703bab995697

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 30/05/2023 a 05 /06/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 06 de junho de 2023

Documento eletrônico VDA37146065 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/06/2023 00:10:59
Código de Controle do Documento: 24d1b81f-6967-4206-aef8-703bab995697