

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1635882 - PR  
(2019/0367331-2)**

**RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE : CAMPOS DO CONDE PRIVATE ADMINISTRACAO  
SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**  
**AGRAVANTE : URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - EM  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO  
JUDICIAL**  
**ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907  
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA -  
SP178268A  
FERNANDO FLAMINI CORDEIRO - SP359198**  
**AGRAVADO : RENATO CIL**  
**AGRAVADO : SHIRLEY APARECIDA DA SILVA CIL**  
**ADVOGADOS : RAFAEL BRUM SILVA - PR053568  
CAROLINE GRIGGIO - PR067025**  
**INTERES. : BRL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM  
DIREITOS CREDITARIOS NAO PADRONIZADOS**  
**ADVOGADO : ADRIANO GALHERA E OUTRO(S) - SP173579**  
**INTERES. : LPS SUL -CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA**  
**ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204**

**EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA COMPROVADA. RESCISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. REDUÇÃO DA CLÁUSULA PENAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A Corte de origem concluiu que as questões relativas à regularidade do loteamento são de integral responsabilidade do vendedor, que, ao iniciar o empreendimento com a intenção de venda e obtenção de lucro, deveria ter-se resguardado da efetiva regularidade da área para então disponibilizar a venda. Não houve, assim, caso fortuito ou força maior.

2. Nesse contexto, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

3. Em se tratando de resolução de contrato de compra e venda de

imóvel por culpa exclusiva do promitente-vendedor, é devida a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente-comprador (Súmula 543/STJ), não havendo falar na aplicação da teoria do adimplemento substancial. Precedentes.

4. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco suscitado em embargos de declaração para sanar eventual omissão, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

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

Brasília, 24 de agosto de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Raul Araújo  
Relator

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.635.882 - PR (2019/0367331-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : CAMPOS DO CONDE PRIVATE ADMINISTRACAO SPE LTDA -  
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
**AGRAVANTE** : URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - EM  
RECUPERACAO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907  
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A  
FERNANDO FLAMINI CORDEIRO - SP359198  
**AGRAVADO** : RENATO CIL  
**AGRAVADO** : SHIRLEY APARECIDA DA SILVA CIL  
**ADVOGADOS** : RAFAEL BRUM SILVA - PR053568  
CAROLINE GRIGGIO - PR067025  
**INTERES.** : BRL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS  
CREDITORIOS NAO PADRONIZADOS  
**ADVOGADO** : ADRIANO GALHERA E OUTRO(S) - SP173579  
**INTERES.** : LPS SUL -CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA  
**ADVOGADO** : HÉLIO YAZBEK - SP168204

## **RELATÓRIO**

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

Trata-se de agravo interno interposto por URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e OUTRO contra decisão monocrática desta Relatoria que conheceu do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial e para afastar da condenação o pagamento de indenização por danos morais.

Nas razões recursais, as agravantes alegam, em síntese, que o acórdão recorrido, ao confirmar a r. sentença de primeira instância, contrariou o disposto no artigo 389, deixando de aplicar o disposto no art. 396 do Código Civil, ao entender pela mora das agravantes.

Afirmam que, por se tratar de empreendimento regido pela Lei de Loteamento, além do prazo estipulado pela municipalidade, existe a possibilidade de prorrogação das obras de infraestrutura até o limite legal da Lei de Loteamento (Lei 6.766/79, arts. 9º e 18, V), isto é, quatro anos, de modo que a prorrogação do prazo contratualmente previsto não se dá unilateralmente, mas de acordo com as características das obras e com autorização do Poder Público.

Por tal razão, afirmam que não há fato ou omissão que lhes seja imputável, de modo que não incorreram em mora, não se podendo admitir a rescisão contratual e a consequente

# *Superior Tribunal de Justiça*

devolução de valores pagos.

Alegam que, ainda que se entenda pela ocorrência de descumprimento contratual, e que o adimplemento das obrigações contratuais não seria suficiente para afastar o pedido de indenização, é evidente a necessidade de redução equitativa da cláusula penal, nos termos do art. 413 do CC, pois, além de ter havido cumprimento considerável do contrato pela recorrente, é evidente que o montante obtido com a aplicação da multa seria manifestamente excessivo, considerando a natureza e a finalidade do negócio.

Ao final, requerem a reforma da decisão agravada pela Turma Julgadora.

Intimada, a parte agravada não apresentou manifestação (e-STJ, fls. 1178/1179).

É o relatório.

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.635.882 - PR (2019/0367331-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : CAMPOS DO CONDE PRIVATE ADMINISTRACAO SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
**AGRAVANTE** : URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907  
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A  
FERNANDO FLAMINI CORDEIRO - SP359198  
**AGRAVADO** : RENATO CIL  
**AGRAVADO** : SHIRLEY APARECIDA DA SILVA CIL  
**ADVOGADOS** : RAFAEL BRUM SILVA - PR053568  
CAROLINE GRIGGIO - PR067025  
**INTERES.** : BRL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS NAO PADRONIZADOS  
**ADVOGADO** : ADRIANO GALHERA E OUTRO(S) - SP173579  
**INTERES.** : LPS SUL -CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA  
**ADVOGADO** : HÉLIO YAZBEK - SP168204

**EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA COMPROVADA. RESCISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. REDUÇÃO DA CLÁUSULA PENAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A Corte de origem concluiu que as questões relativas à regularidade do loteamento são de integral responsabilidade do vendedor, que, ao iniciar o empreendimento com a intenção de venda e obtenção de lucro, deveria ter-se resguardado da efetiva regularidade da área para então disponibilizar a venda. Não houve, assim, caso fortuito ou força maior.

2. Nesse contexto, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

3. Em se tratando de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente-vendedor, é devida a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente-comprador (Súmula 543/STJ), não havendo falar na aplicação da teoria do adimplemento substancial. Precedentes.

4. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco suscitado em embargos de declaração para sanar eventual omissão, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

# *Superior Tribunal de Justiça*

5. Agravo interno a que se nega provimento.

C8

AREsp 1635882 Petição : 340746/2020

C54251649<15189156:11@  
2019/0367331-2

C944461891818132245641@  
Documento

Página 4 de 10

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.635.882 - PR (2019/0367331-2)**

**RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE : CAMPOS DO CONDE PRIVATE ADMINISTRACAO SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**  
**AGRAVANTE : URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**  
**ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907**  
**GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A**  
**FERNANDO FLAMINI CORDEIRO - SP359198**  
**AGRAVADO : RENATO CIL**  
**AGRAVADO : SHIRLEY APARECIDA DA SILVA CIL**  
**ADVOGADOS : RAFAEL BRUM SILVA - PR053568**  
**CAROLINE GRIGGIO - PR067025**  
**INTERES. : BRL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NAO PADRONIZADOS**  
**ADVOGADO : ADRIANO GALHERA E OUTRO(S) - SP173579**  
**INTERES. : LPS SUL -CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA**  
**ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204**

**VOTO**

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

As agravantes reiteram, no presente agravo interno, a alegação de que a prorrogação do prazo contratualmente previsto para entrega do imóvel em questão não se deu unilateralmente, mas de acordo com as características das obras e com autorização do Poder Público, por se tratar de empreendimento regido pela Lei de Loteamento. Assim, defendem que não incorreram em mora, não se podendo admitir a rescisão contratual e a consequente devolução de valores pagos.

Sobre o tema, a Corte de origem consignou:

*"Os requeridos na ação através de seu inconformismo com a sentença afirmam que não possuem culpa pelo alegado atraso na entrega do imóvel, tendo em vista que as pendências burocráticas que advém do poder público que não expediu o competente habite-se, devendo ser aplicada a teoria do adimplemento substancial face a conclusão das obras e o artigo 14, §3º, inciso I do CDC que prevê a culpa exclusiva de terceiro.*

*Em que pese os argumentos dos ora Apelantes 2, sua tese não merece prosperar.*

***Na hipótese dos autos, não se aplica em favor dos apelantes a teoria do adimplemento contratual, tampouco é de se reconhecer o declínio da responsabilidade da construtora para o Poder Público.***

*Ora quanto da contratação com o adquirente, o vendedor possui a obrigação e responsabilidade sobre as hipóteses que permeiam o negócio jurídico realizado com o cliente, estando sujeito as regras do Código de*

*Defesa do Consumidor que estabelece em seu artigo, 47 que as cláusulas contratuais deverão ser interpretadas sempre de forma mais favorável ao consumidor.*

***Desta forma, as situações burocráticas envolvidas pela Lei nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento de Solo) e Lei nº 4.591/64 (Lei de Incorporação Imobiliária) são de integral responsabilidade do vendedor que ao iniciar o empreendimento com a intensão de venda e obtenção de lucro deveria ter se resguardado da efetiva regularidade da área para então disponibilizar a venda.***

***(...)***

*Por sua vez, esclareça-se que o "Habite-se" é o ato administrativo emanado de autoridade competente que autoriza o início da utilização efetiva de construções ou edificações destinadas à habitação. Trata-se de um documento que com prova que um empreendimento ou imóvel foi construído seguindo-se as exigências (legislação local, especialmente o Código de Obras do município) estabelecidas pela prefeitura para a aprovação de projetos." (e-STJ, fls. 888/889 - grifei)*

Como visto, a Corte de origem concluiu que as questões relativas à regularidade do loteamento são de integral responsabilidade do vendedor, que, ao iniciar o empreendimento com a intenção de venda e obtenção de lucro, deveria ter-se resguardado da efetiva regularidade da área para, então, disponibilizar a venda.

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

Nesse sentido:

***RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. MORA EX RE. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MATERIAIS. MULTA CONTRATUAL. PREVISÃO. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA.***

***1. A controvérsia a ser dirimida reside em definir se a responsabilidade pelo atraso na entrega do loteamento imobiliário vendido pela recorrente ocorreu por sua exclusiva responsabilidade ou por caso fortuito/força maior decorrente de desídia do poder público na expedição de alvarás indispensáveis à consecução do empreendimento.***

***2. A mora ex re independe de qualquer ato do credor, como interpelação ou citação, porquanto decorre do próprio inadimplemento de obrigação positiva, líquida e com termo implementado, cuja matriz normativa é o art. 397, caput, do Código Civil de 2002.***

3. Havendo prazo certo para cumprimento da obrigação, sem que haja dúvida quanto ao valor a ser pago pelo eventual inadimplemento contratual (multa expressamente prevista no instrumento de promessa de compra e venda), desnecessária a notificação da devedora sobre a mora. Aplicação do brocardo *dies interpellat pro homine*.

4. **Esta Corte possui entendimento consolidado no sentido de que a inversão das conclusões da Corte local, para afirmar que o atraso na entrega de imóvel adquirido na planta além do prazo de tolerância estipulado seria decorrente de caso fortuito ou força maior (desídia do poder público), demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, circunstância que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.**

5. A jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de que o simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não é capaz por si só de gerar dano moral indenizável, devendo haver, no caso concreto, consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade da vítima.

6. Ausente o requisito do prequestionamento, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282/STF.

7. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp 1654843/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/02/2018, DJe 06/03/2018)

**AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.**

1. Rever o entendimento do acórdão impugnado, em relação à inexistência de fortuito externo e fato de terceiro aptos a afastar a responsabilidade da parte recorrente pelo atraso na entrega da obra, implicaria o reexame fático-probatório e a interpretação das cláusulas do contrato entabulado entre as partes, procedimento inadmissível no âmbito do recurso especial, por força das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1846940/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/03/2020, DJe 25/03/2020)

**AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. INCIDÊNCIA DO CDC. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. MORA DA RECORRENTE. APLICAÇÃO DOS VERBETES SUMULARES N. 5 E 7/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.**

1. Não há nenhuma omissão ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento da segunda instância, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa ao art. 1.022, I, c/c o art. 489, § 1º, VI, do novo CPC.

2. Segundo o acórdão, teria havido debate dos autos sobre a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e existido, inclusive, pleito da parte autora pela nulidade das cláusulas supracitadas, o que afastaria o argumento de

nulidade do julgado.

3. O acórdão reconheceu, com base em fatos, provas e termos contratuais, a existência de relação de consumo entre as litigantes, em que pese a se tratar de duas pessoas jurídicas. A recorrida seria destinatária final do imóvel objeto da avença, o qual teria sofrido atraso na conclusão das obras. A aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ obsta o conhecimento do recurso especial na parte em que busca afastar a incidência do CDC.

4. **A mora da insurgente teria ficado devidamente demonstrada também com suporte em matéria probatória e em termos contratuais. O julgado estipulou que não há falar em caso fortuito ou força maior em razão da atuação do Governo do Distrito Federal, pois a eventual demora de entes públicos não tem o condão de afastar a responsabilidade da tomadora do empreendimento. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.**

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1301822/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/10/2018, DJe 25/10/2018)

Frise-se que o entendimento de que não há falar em aplicação da teoria do adimplemento substancial, quando se trata de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente-vendedor, está em consonância com o posicionamento deste Tribunal Superior, nos termos da Súmula 83/STJ.

Sobre o tema:

**AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543/STJ. TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL. INAPLICABILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA INCIDENTES SOBRE O VALOR DAS PARCELAS A SEREM RESTITUÍDAS. DATA DA CITAÇÃO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO DESTES STJ. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. APLICAÇÃO NÃO AUTOMÁTICA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.**

**1. Este Superior Tribunal de Justiça sumulou o entendimento de que "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" (Súmula 543/STJ).**

**2. Cuidando o presente caso de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor, como concluído**

***pelo Tribunal de origem, a consequência jurídica, estampada na referida súmula, é a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador. Assim, não há que se falar na aplicação da teoria do adimplemento substancial, tendo em vista que o acórdão estadual está em consonância com o posicionamento deste Tribunal Superior, nos termos da Súmula 83/STJ.***

3. O Tribunal a quo, soberano na análise probatória, consignou estar devidamente demonstrado o dano moral, ao fundamento de que o atraso na entrega do imóvel exorbitou o simples inadimplemento contratual.

Nesse contexto, reverter a conclusão da Corte local para acolher a pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a análise e interpretação de cláusulas contratuais, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. A Corte local, ao fixar a data da citação como o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre o valor das parcelas a serem restituídas, nos casos em que a rescisão do contrato foi causada exclusivamente pelo promitente vendedor, alinhou-se ao entendimento deste Superior Tribunal de Justiça.

5. Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em conta a situação fática de cada caso.

6. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória.

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1729742/SE, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/05/2018, DJe 28/05/2018)

Quanto à alegação de que, ainda que se entenda pela ocorrência de descumprimento contratual e que o adimplemento das obrigações contratuais não seria suficiente para afastar o pedido de indenização, é evidente a necessidade de redução equitativa da cláusula penal, nos termos do art. 413 do CC, verifica-se que o conteúdo normativo do dispositivo não foi apreciado pelo Tribunal a quo, tampouco foram opostos embargos declaratórios para sanar eventual omissão. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF.

Nesse sentido:

# *Superior Tribunal de Justiça*

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMPRÉSTIMO CONSIGNADO. PESSOA IDOSA E ANALFABETA. REQUISITOS DO NEGÓCIOS JURÍDICO. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 595. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. EMBARGOS ACOLHIDOS SEM EFEITOS INFRINGENTES.**

*1. Não tendo havido o prequestionamento da matéria tratada nos dispositivos legais postos em debate nas razões do recurso especial, incidentes os enunciados 282 e 356 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.*

*2. Embargos de declaração acolhidos, sem efeitos infringentes .*

(EDcl no AgInt no AREsp 1522589/PB, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 30/03/2020, DJe 02/04/2020)

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA**

**AgInt no AREsp 1.635.882 / PR  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0367331-2

Número de Origem:

00624999820168160014 624999820168160014

Sessão Virtual de 18/08/2020 a 24/08/2020

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

## **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : CAMPOS DO CONDE PRIVATE ADMINISTRACAO SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

AGRAVANTE : URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907  
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A  
FERNANDO FLAMINI CORDEIRO - SP359198

AGRAVADO : RENATO CIL

AGRAVADO : SHIRLEY APARECIDA DA SILVA CIL

ADVOGADOS : RAFAEL BRUM SILVA - PR053568  
CAROLINE GRIGGIO - PR067025

INTERES. : BRL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS NAO PADRONIZADOS

ADVOGADO : ADRIANO GALHERA E OUTRO(S) - SP173579

INTERES. : LPS SUL -CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204

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

## **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : CAMPOS DO CONDE PRIVATE ADMINISTRACAO SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

AGRAVANTE : URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907  
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A  
FERNANDO FLAMINI CORDEIRO - SP359198  
AGRAVADO : RENATO CIL  
AGRAVADO : SHIRLEY APARECIDA DA SILVA CIL  
ADVOGADOS : RAFAEL BRUM SILVA - PR053568  
CAROLINE GRIGGIO - PR067025  
INTERES. : BRL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS NAO  
PADRONIZADOS  
ADVOGADO : ADRIANO GALHERA E OUTRO(S) - SP173579  
INTERES. : LPS SUL -CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA  
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204

### 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, 24 de agosto de 2020