

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1815822 - SP (2019/0146066-9)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

AGRAVANTE : FFE CONSTRUÇOES, INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : ANDREI BRIGANÓ CANALES E OUTRO(S) - SP221812

AGRAVADO : EDIVAL FERREIRA LIMA

AGRAVADO : IVONETE DE PAULA LIMA

ADVOGADO : SANDRA REGINA PADULA E OUTRO(S) - SP138406

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. RESILIÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. COMPENSAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. ARRAS. ALEGAÇÃO DISSOCIADA DA REALIDADE DOS AUTOS. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INVIABILIDADE DE CONHECIMENTO DE QUESTÕES DEDUZIDAS SEM A PERTINENTE ALEGAÇÃO DE OFENSA À LEI FEDERAL. SÚMULA 284/STF. INAPLICABILIDADE DA LEI 13.786/2018 AOS CONTRATOS ANTERIORES À SUA VIGÊNCIA. RECURSO PROTRELATÓRIO. APLICAÇÃO DE MULTA.

- 1. Controvérsia acerca a resilição, por iniciativa do promitente comprador, de uma promessa de compra e venda de unidade em loteamento urbano.*
- 2. Inocorrência de negativa de prestação jurisdicional ou de deficiência de fundamentação na decisão ora agravada.*
- 3. Ausência de prequestionamento da controvérsia referente à compensação. Óbice da Súmula 282/STF.*
- 4. Alegação dissociada dos autos no que tange à cláusula de arras, devendo ser mantida a multa por litigância de má-fé.*
- 5. Inviabilidade do conhecimento de questões deduzidas nas razões recursais sem a pertinente indicação da norma de direito federal violada ou objeto de divergência interpretativa. Óbice da Súmula 284/STF.*
- 6. Inaplicabilidade da Lei 13.786/2018 aos contratos celebrados anteriormente à data de sua entrada em vigor. Precedente.*
- 7. Caráter manifestamente improcedente e protelatório do presente agravo interno, sendo de rigor a aplicação da multa*

prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015.

8. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO, COM APLICAÇÃO DE MULTA.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, com aplicação de multa, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 20 de abril de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Paulo de Tarso Sanseverino
Relator

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.815.822 - SP (2019/0146066-9)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : FFE CONSTRUÇOES, INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : ANDREI BRIGANÓ CANALES E OUTRO(S) - SP221812
AGRAVADO : EDIVAL FERREIRA LIMA
AGRAVADO : IVONETE DE PAULA LIMA
ADVOGADO : SANDRA REGINA PADULA E OUTRO(S) - SP138406

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por FFE CONSTRUÇOES, INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA em face de decisão assim ementada:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. RESILIÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO. RETENÇÃO DAS ARRAS PENITENCIAIS. CABIMENTO. CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL OU INDENIZAÇÃO SUPLEMENTAR. DESCABIMENTO. PREVALÊNCIA DAS ARRAS. JULGADO ESPECÍFICO DA TERCEIRA TURMA. COMPENSAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INVIABILIDADE DE CONHECIMENTO DE QUESTÕES DEDUZIDAS SEM A PERTINENTE ALEGAÇÃO DE OFENSA À LEI FEDERAL. SÚMULA 284/STF.

- 1. Controvérsia acerca a resilição, por iniciativa do promitente comprador, de uma promessa de compra e venda de unidade em loteamento urbano, com cláusula de arras penitenciais.*
- 2. Prevalência da arras sobre a cláusula penal, sendo vedada a cumulação das duas modalidades de prefixação de perdas e danos num mesmo contrato. Julgado específico da TERCEIRA TURMA.*
- 3. Descabimento de indenização suplementar no caso de arras penitenciais, conforme vedação expressa enunciada no art. 420 do Código Civil.*
- 4. Ausência de prequestionamento da controvérsia referente à compensação. Óbice da Súmula 282/STF.*
- 5. Inviabilidade do conhecimento de questões deduzidas nas razões recursais sem a pertinente indicação da norma de direito federal violada ou objeto de divergência interpretativa. Óbice da Súmula 284/STF.*

6. RECURSO ESPECIAL PROVIDO, EM PARTE. (fl. 651)

Essa decisão foi integrada por meio de aclaratórios, assim ementado:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL (CPC/2015). CONTRADIÇÃO. OCORRÊNCIA. JULGAMENTO DO RECURSO COM BASE EM ALEGAÇÃO DISSOCIADA DA REALIDADE DOS AUTOS. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ DA PARTE RECORRENTE. APLICAÇÃO DE MULTA. SANEAMENTO DO 'DECISUM'. AGREGAÇÃO DE EFEITOS INFRINGENTES. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL, COM APLICAÇÃO DE MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ À PARTE EMBARGADA.
(fl. 710)

Em suas razões, a parte agravante alegou, nulidade da decisão agravada por carência de fundamentação, insurgiu-se contra o óbice das Súmulas 282 e 284/STF, e reiterou as razões pelo provimento do recurso especial, pleiteando aplicação das normas da Lei 13.786/2018, se sustentando inadimplência dos adquirentes, direito a retenção das multas contratuais, indenização pela ocupação do imóvel, perda do sinal, ausência de controvérsia acerca da taxa de ocupação, ausência de comprovação de pagamento dos boletos, compensação, condenação ao pagamento de tributos e taxas associativas durante a ocupação do imóvel, e afastamento da multa por litigância de má-fé (fls. 710/3).

Impugnação às fls. 762/789.

É relatório.

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.815.822 - SP (2019/0146066-9)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : FFE CONSTRUÇOES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : ANDREI BRIGANÓ CANALES E OUTRO(S) - SP221812
AGRAVADO : EDIVAL FERREIRA LIMA
AGRAVADO : IVONETE DE PAULA LIMA
ADVOGADO : SANDRA REGINA PADULA E OUTRO(S) - SP138406

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. RESILIÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. COMPENSAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. ARRAS. ALEGAÇÃO DISSOCIADA DA REALIDADE DOS AUTOS. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INVIABILIDADE DE CONHECIMENTO DE QUESTÕES DEDUZIDAS SEM A PERTINENTE ALEGAÇÃO DE OFENSA À LEI FEDERAL. SÚMULA 284/STF. INAPLICABILIDADE DA LEI 13.786/2018 AOS CONTRATOS ANTERIORES À SUA VIGÊNCIA. RECURSO PROTETATÓRIO. APLICAÇÃO DE MULTA.

- 1. Controvérsia acerca a resilição, por iniciativa do promitente comprador, de uma promessa de compra e venda de unidade em loteamento urbano.*
- 2. Inocorrência de negativa de prestação jurisdicional ou de deficiência de fundamentação na decisão ora agravada.*
- 3. Ausência de prequestionamento da controvérsia referente à compensação. Óbice da Súmula 282/STF.*
- 4. Alegação dissociada dos autos no que tange à cláusula de arras, devendo ser mantida a multa por litigância de má-fé.*
- 5. Inviabilidade do conhecimento de questões deduzidas nas razões recursais sem a pertinente indicação da norma de direito federal violada ou objeto de divergência interpretativa. Óbice da Súmula 284/STF.*
- 6. Inaplicabilidade da Lei 13.786/2018 aos contratos celebrados anteriormente à data de sua entrada em vigor. Precedente.*
- 7. Caráter manifestamente improcedente e protetatório do presente agravo interno, sendo de rigor a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015.*
- 8. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO, COM APLICAÇÃO DE MULTA.*

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes colegas, o agravo interno não merece ser provido.

Inicialmente, não há falar em carência de fundamentação da decisão agravada, pois se trata de decisão prolatada de acordo com as circunstâncias do caso concreto, tendo havido, inclusive integração por meio de embargos de declaração justamente para adequar o *decisum* à realidade do caso *sub judice*.

De outra parte, conforme constou na decisão ora agravada, no que tange às alegações de negativa de prestação jurisdicional, indenização pela ocupação do imóvel, inexatidão dos cálculos, e responsabilidade do promitente comprador por impostos e taxas associativas, a parte ora recorrente não deduziu a questão federal, pertinente, fazendo-se incidir o óbice da Súmula 284/STF, abaixo transcrita:

Súmula 284/STF - *É inadmissível o recurso extraordinário, quando a
deficiência na sua fundamentação não permitir a exata
compreensão da controvérsia.*

Observe-se que, no agravo interno, a parte ora agravante sequer apontou o trecho das razões do apelo nobre em que indicada a lei federal violada, o que somente reafirma o óbice da Súmula 284/STF.

No que tange às arras, a verdade é que o contrato sequer previa cláusula de arras, conforme restou incontroverso, ante a ausência de impugnação a esse fato pela parte ora agravante, após ser intimada a se manifestar (fl. 708), e conforme se verifica, da literalidade do documento de fls. 29/34, fato que deu ensejo à aplicação de multa por litigância de má-fé por violação do dever de "*expor os fatos em juízo conforme a verdade*" (art. 77, inciso I, do CPC/2015).

Relativamente à compensação, carece o tema do necessário

prequestionamento, fazendo-se incidir o óbice da Súmula 282/STF.

Quanto à aplicação das normas da Lei 13.786/2018, trata-se de inovação recursal, pois tal matéria não foi deduzida nas razões do recurso especial.

De todo modo, tratando-se de lei versando sobre direito material, suas normas não se aplicam aos contratos celebrados anteriormente à sua entrada em vigor (*tempus regit actum*).

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA, PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS. PREFIXAÇÃO RAZOÁVEL, TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE.

1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.

2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(REsp 1635428/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, DJe 25/06/2019, sem grifos no original)

Por fim, tendo em vista a insistência da parte ora agravante em protelar a resolução definitiva do litígio, mediante a interposição de agravo manifestamente improcedente, reiterando alegação referente às arras, dissociada da realidade dos autos, conduta já sancionada anteriormente como litigância de má-fé (fls. 710/3), e tendo em vista também a advertência anteriormente consignada (fl. 655), é de rigor a aplicação da multa processual do art. 1.021, §§ 4º e 5º, do CPC/2015, que arbitro em 2% (dois por cento) do valor atualizado da causa, ficando condicionada a interposição de qualquer outro recurso ao depósito do respectivo valor.

Destarte, o agravo interno não merece ser provido.

Superior Tribunal de Justiça

Ante o exposto, voto no sentido de NEGAR PROVIMENTO ao agravo interno, com aplicação de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da causa, condicionada a interposição de qualquer outro recurso ao depósito do respectivo valor.

Advirta-se para o disposto no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.815.822 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0146066-9

Número de Origem:

10165798720168260602

Sessão Virtual de 14/04/2020 a 20/04/2020

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FFE CONSTRUÇOES, INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : ANDREI BRIGANÓ CANALES E OUTRO(S) - SP221812

RECORRIDO : EDIVAL FERREIRA LIMA

RECORRIDO : IVONETE DE PAULA LIMA

ADVOGADO : SANDRA REGINA PADULA E OUTRO(S) - SP138406

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FFE CONSTRUÇOES, INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : ANDREI BRIGANÓ CANALES E OUTRO(S) - SP221812

AGRAVADO : EDIVAL FERREIRA LIMA

AGRAVADO : IVONETE DE PAULA LIMA

ADVOGADO : SANDRA REGINA PADULA E OUTRO(S) - SP138406

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, com aplicação de multa, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 20 de abril de 2020