

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1481795 - RS  
(2019/0108760-4)**

**RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE : OSVALDO SIMOES PIRES VON EYE**  
**ADVOGADOS : PAULO CÉSAR GUILLET STENSTRASSER E**  
**OUTRO(S) - RS043619**  
**EDSON LUIS DA SILVA NETO - RS064587**  
**AGRAVADO : MARIA REGINA HUBNER DE CARVALHO LEITE**  
**ADVOGADOS : SARITA ALVES VALLIM - RS031423**  
**JULIA KAMPITS - RS079094**  
**JULIANA DE JESUS PEREIRA - RS080725**

**EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DANO MATERIAL. VALOR. DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. VIOLAÇÃO. FALTA DE INDICAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STF. MÁ-FÉ CONTRATUAL. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Considera-se deficiente de fundamentação o recurso especial que não indica os dispositivos legais supostamente violados pelo acórdão recorrido, circunstância que atrai a incidência, por analogia, da Súmula nº 284/STF.
3. Rever as conclusões do julgado acerca da má-fé do vendedor, 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.
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, por unanimidade, 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 Moura Ribeiro.

Brasília, 18 de maio de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva

Relator

# Superior Tribunal de Justiça

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.481.795 - RS (2019/0108760-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
AGRAVANTE : OSVALDO SIMOES PIRES VON EYE  
ADVOGADOS : PAULO CÉSAR GUILLET STENSTRASSER E OUTRO(S) -  
RS043619  
EDSON LUIS DA SILVA NETO - RS064587  
AGRAVADO : MARIA REGINA HUBNER DE CARVALHO LEITE  
ADVOGADOS : SARITA ALVES VALLIM - RS031423  
JULIA KAMPITS - RS079094  
JULIANA DE JESUS PEREIRA - RS080725

## RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):  
Trata-se de agravo interno interposto por OSVALDO SIMÕES PIRES VON EYE contra a decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial em virtude dos óbices das Súmulas nº 284/STF e nºs 5 e 7/STJ (fls. 396/398 e-STJ).

Nas presentes razões, o agravante aponta a inaplicabilidade da Súmula nº 284/STF ao caso em apreço, pois o recurso é claro ao invocar a violação dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade na fixação dos danos materiais.

Sustenta, ainda, que agiu com boa-fé e que o contrato de venda do imóvel foi firmado com a cláusula *ad corpus*, de modo que não cabe indenização devido à diferença na metragem do imóvel.

Foi apresentada impugnação (fls. 411/415 e-STJ).

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.481.795 - RS (2019/0108760-4)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DANO MATERIAL. VALOR. DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. VIOLAÇÃO. FALTA DE INDICAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STF. MÁ-FÉ CONTRATUAL. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

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

2. Considera-se deficiente de fundamentação o recurso especial que não indica os dispositivos legais supostamente violados pelo acórdão recorrido, circunstância que atrai a incidência, por analogia, da Súmula nº 284/STF.

3. Rever as conclusões do julgado acerca da má-fé do vendedor, 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.

4. Agravo interno não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

Os argumentos expendidos no agravo interno são insuficientes para autorizar a reforma da decisão atacada.

Com efeito, a deficiência na fundamentação recursal restou evidenciada, pois as razões do recurso especial, no tocante ao pedido de redução do valor do dano material, não indicaram especificamente quais artigos de lei federal teriam sido contrariados pelo aresto recorrido.

Incide, por analogia, a Súmula nº 284/STF, segundo a qual *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia"*.

A propósito:

**"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DOCUMENTO PARTICULAR. AUSÊNCIA DE ASSINATURA DE TESTEMUNHAS. NÃO EXECUTIVIDADE DO TÍTULO. MITIGAÇÃO**

CONDICIONADA À EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. ARTIGOS TIDOS POR VIOLADOS NÃO INDICADOS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284 DO STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência desta Casa, incide, na hipótese, o enunciado n. 83 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional. Precedentes.

2. A falta de indicação do dispositivo legal que teria sido eventualmente violado faz incidir à hipótese, por analogia, o teor da Súmula n. 284 do STF. (É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia).

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp 1.317.850/SC, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/9/2018, DJe 27/9/2018).

"RECURSOS ESPECIAIS. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE FERROVIÁRIO. ATROPELAMENTO EM VIA FÉRREA. MORTE DE TRANSEUNTE. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. 13ª PARCELA DO PENSIONAMENTO. DESCABIMENTO NO CASO. VALOR DA INDENIZAÇÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO 'A QUO'. DATA DO EVENTO DANOSO. RESPONSABILIDADE EXTRACONTRATUAL. DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

(...)

6. RECURSO ESPECIAL DOS DEMANDANTES.

6.1. Imprescindibilidade da indicação do dispositivo de lei federal objeto de divergência jurisprudencial, ainda na hipótese de dissídio notório, por se tratar de requisito que emana do diretamente art. 105, inciso III, alínea 'c', da Constituição Federal, ao enunciar que cabe recurso especial quando a decisão recorrida 'der à lei federal' interpretação divergente da que lhe haja atribuído outro tribunal.

6.2. Impossibilidade de saneamento do vício de pelo órgão julgador, sob pena de ofensa aos princípios da imparcialidade e do contraditório. Julgado específico da Corte Especial.

7. RECURSO ESPECIAL DA EMPRESA DEMANDADA PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO ESPECIAL DOS DEMANDANTES NÃO CONHECIDO" (REsp 1.479.864/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe 11/05/2018).

No mais, o tribunal de origem reformou a sentença para julgar procedente o pedido, nos seguintes termos:

"(...)

Por certo que caberia à autora ter diligenciado melhor antes da assinatura do contrato. O instrumento contratual expressa a aquisição, por ela, da área que consta na matrícula, nada referindo acerca da cobertura. Ela deveria ter se atentado a isto. Entretanto, cabia ao réu informá-la corretamente da situação peculiar do aludido imóvel. E, ao que parece, não lhe

foi fornecida tal informação, de forma clara, transparente.

Há referência pelos depoimentos, que lhe foi informado acerca da ausência de averbação das construções realizadas na cobertura, mas não há prova de que a demandante tenha sido informada que o terraço pertence ao condomínio, embora possa ser utilizado com exclusividade por ela.

Anoto que, embora conste no contrato, cláusula primeira, parágrafo primeiro, que a venda foi realizada 'ad corpus', o objeto do pacto é a unidade 702 com área privativa de 59,52m<sup>2</sup> e o box duplo, sem qualquer referência ao terraço.

O que se verifica o presente feito é a evidente afronta ao princípio da boa-fé contratual expresso no art. 422 do CC que dispõe que 'os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé'.

(...)

No caso em apreço, restou evidenciado que a autora não foi suficientemente esclarecida de que não seria a titular de domínio da cobertura. Esta informação já se iniciou de forma equivocada no anúncio de publicidade, continuou com as informações incorretas, quando referido no e-mail que o terraço 'pertence ao proprietário'. Nos depoimentos, apenas há a referência à ausência de averbação, sem qualquer menção ao domínio do terraço.

Acrescento ainda as conclusões do laudo pericial (fl. 119):

'Segundo levantamento realizado por este perito, um apartamento de dois dormitórios usado, com área privativa e padrão similar ao imóvel objeto está sendo ofertado no mercado imobiliário da região por aproximadamente R\$ 7.900,00m<sup>2</sup>. Multiplicando a área de matrícula do imóvel objeto, 59,52m<sup>2</sup> por R\$ 7.900,00, resulta em R\$ 470.208,00. Considerando que deste valor deve ser descontado o percentual de 3,70%, relativo à variação do período, pode-se concluir que um apartamento de dois dormitórios, com dois boxes e padrão construtivo e de acabamento similar ao do imóvel está sendo ofertado no mercado em abril de 2015 por R\$ 468.468,00 (...) A título de comparação, o réu pagou pelo apartamento de dois dormitórios, em junho de 2007, R\$ 236.000,00 (fl. 56 dos autos). Aplicando sobre o valor pago na aquisição a variação do CUB R1-N entre junho de 2007 e abril de 2015, o valor do apartamento importaria em abril de 2015 em aproximadamente R\$ 409.700,00. (...) Pode-se concluir que o valor pago pela autora foi compatível para pagamento à vista de um apartamento de cobertura de dois dormitórios com as características do apartamento 702 e da edificação onde o mesmo está localizado"' (e-STJ fls. 277 / 279).

Assim como posto na decisão atacada, não há como rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, que reconheceu a má-fé contratual, sem a análise do contrato e dos fatos, procedimento inviável em recurso especial devido à incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Desse modo, as razões do agravante são insuficientes para reformar a decisão atacada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

# *Superior Tribunal de Justiça*

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AgInt no AREsp 1.481.795 / RS**

Número Registro: 2019/0108760-4

**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:

70080873961 02071749220158210001 01305228120188217000 70077653103 02893897520188217000  
70079241774 03654515920188217000 70080002397 00593054120198217000 2071749220158210001  
1305228120188217000 2893897520188217000 3654515920188217000 593054120198217000

Sessão Virtual de 12/05/2020 a 18/05/2020

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

## **AUTUAÇÃO**

**AGRAVANTE** : OSVALDO SIMOES PIRES VON EYE

**ADVOGADOS** : PAULO CÉSAR GUILLET STENSTRASSER E OUTRO(S) - RS043619  
EDSON LUIS DA SILVA NETO - RS064587

**AGRAVADO** : MARIA REGINA HUBNER DE CARVALHO LEITE

**ADVOGADOS** : SARITA ALVES VALLIM - RS031423  
JULIA KAMPITS - RS079094  
JULIANA DE JESUS PEREIRA - RS080725

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

## **AGRAVO INTERNO**

**AGRAVANTE** : OSVALDO SIMOES PIRES VON EYE

**ADVOGADOS** : PAULO CÉSAR GUILLET STENSTRASSER E OUTRO(S) - RS043619  
EDSON LUIS DA SILVA NETO - RS064587

**AGRAVADO** : MARIA REGINA HUBNER DE CARVALHO LEITE

**ADVOGADOS** : SARITA ALVES VALLIM - RS031423  
JULIA KAMPITS - RS079094  
JULIANA DE JESUS PEREIRA - RS080725

## **TERMO**

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

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 18 de maio de 2020