



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1311506 - SP (2018/0143660-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : MARIA MARTA BERTOZO ALEYO
AGRAVANTE : SERGIO ALEYO
ADVOGADOS : AYDMAR JOÃO PEREIRA FARIA E OUTRO(S) - SP166161
KÁTIA REGINA SILVA FERREIRA - SP219368
AGRAVADO : INCORFAST INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : LEANDRO BONINI FARIAS E OUTRO(S) - SP258513
GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INIBITÓRIA CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. ART. 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão tornou-se omissivo, contraditório ou obscuro. Aplica-se o óbice da Súmula nº 284/STF ao caso concreto.
3. Na hipótese, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias quanto à não ocorrência de descumprimento contratual demandaria a análise de fatos e provas da causa e do contrato firmado pelas partes, o que atrai a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
4. A subsistência de fundamento não atacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não conhecimento da pretensão recursal, nos termos da Súmula nº 283/STF.
5. 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 26/04/2022 a 02/05/2022, por unanimidade, 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 Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 02 de maio de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1311506 - SP (2018/0143660-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : MARIA MARTA BERTOZO ALEYO
AGRAVANTE : SERGIO ALEYO
ADVOGADOS : AYDMAR JOÃO PEREIRA FARIA E OUTRO(S) - SP166161
KÁTIA REGINA SILVA FERREIRA - SP219368
AGRAVADO : INCORFAST INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : LEANDRO BONINI FARIAS E OUTRO(S) - SP258513
GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INIBITÓRIA CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. ART. 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão tornou-se omissivo, contraditório ou obscuro. Aplica-se o óbice da Súmula nº 284/STF ao caso concreto.
3. Na hipótese, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias quanto à não ocorrência de descumprimento contratual demandaria a análise de fatos e provas da causa e do contrato firmado pelas partes, o que atrai a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
4. A subsistência de fundamento não atacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não conhecimento da pretensão recursal, nos termos da Súmula nº 283/STF.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MARIA MARTA BERTOZO ALEYO e OUTRO contra a decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em virtude da incidência das Súmulas nº 284/STF e nºs 5, 7 e 211/STJ (fls. 1.367-1.369, e-STJ).

Nas presentes razões, os agravantes alegam que os seguintes artigos foram afrontados pelo tribunal recorrido (fls. 1.377-1.378, e-STJ):

"(...)

01) Artigo 1.210 do Código Civil;

02) Artigo 156, 464, 465 CPC/2015 (artigo 145, 420 e 421 CPC/73);

- 03) Artigo 444 do Código Civil, c/c artigo 18 III do CDC;
04) Artigo 186 do Código Civil;
05) Artigos 441 e 444, 475, 476, 422 todos do Código Civil c/c artigo 2º e 3º do CDC c/c artigo 43 da Lei nº 4.591/64, com as alterações dadas pela Lei nº 10.931/04;
06) Artigo 53 do CDC e art. 884, do Código Civil;
07) Artigo 722 e seguintes do Código Civil e artigo 51 inciso VIII, artigo 39, inciso V do CDC; por derradeiro;
08) Artigo 52, § 1º do CDC;
09) Artigo 994 c/c artigo 1.022 Lei nº 13.105/2015."

Sustentam, ainda, que as Súmulas nº 284/STF e nºs 5, 7 e 211/STJ não se aplicam ao caso em apreço.

Foi apresentada impugnação (fls. 1.395-1.421, e-STJ).

Ê o relatório.

VOTO

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 agravantes não trouxeram argumentos suficientes para infirmar a decisão atacada.

Inicialmente, deixa-se de conhecer da insurgência no tocante à apontada afronta ao art. 1.022 do CPC/2015, pois os recorrentes não rebateram a fundamentação da decisão ora atacada, que assim consignou:

"(...) registra-se a impossibilidade de conhecimento da insurgência quanto à indicada afronta ao art. 1.022 do CPC/2015, pois o recurso especial que indica tal violação mas traz somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional (fls. 988-989, e-STJ), é deficiente em sua fundamentação, o que atrai o óbice da Súmula nº 284/STF" (fl. 1.368, e-STJ).

Aplica-se, portanto, o disposto na Súmula nº 182/STJ.

Ademais, no tocante às alegações de ocorrência de posse justa e legítima, de ausência de prova técnica, de necessidade de abatimento do preço em decorrência dos vícios existentes no imóvel e da revisão da multa aplicada à parte recorrente em 10% (dez por cento) do valor do contrato, transcreve-se, por oportuno, a fundamentação do aresto recorrido (fls. 716-717, e-STJ):

"(...)

Não há necessidade de prova pericial, pois, se a obra não está concluída, não há que se falar em abatimento de preço, sendo o caso de verificar se houve ou não o cumprimento do contrato pelas partes.

(...) no contrato de promessa de compra e venda da unidade 1224 celebrado entre a Incorfast e Maria Marta Bertozo, há previsão de entrega do imóvel em 36 meses a contar de 16.06.10, data da contratação, havendo prazo de tolerância de 180 dias, a condição de que o promitente comprador tenha cumprido todas as obrigações contratuais e ainda um prazo de 180 dias da obtenção do 'Habite-se' (cláusula 5 fls. 25/26 dos autos principais).

Assim é que a promitente compradora e o seu marido estão com a posse injusta, pois adentraram no imóvel, antes de concluída a obra, em julho de 2012, e sem a formal entrega de chaves, sem que estivesse caracterizado o inadimplemento da incorporadora pelo atraso da obra, já que não findo o prazo de conclusão. Assim, não há dano moral.

(...) observa-se que os autores haviam pago R\$ 17.542,28 (fl. 501), faltando pagar a quantia de R\$ 163.932,50 (fl. 506), de modo que o depósito de R\$ 18.682,82 à fl. 81 longe está de comprovar o pagamento do preço. Deve, portanto, ser rescindido o contrato, em razão do inadimplemento dos autores que ainda tiveram a inadequada conduta de invadir o imóvel sem a entrega das chaves. Por conseguinte, devem os autores reconvindos arcar com o que foi estipulado na cláusula penal. A cláusula sétima do contrato prevê multa de 10% do valor do contrato, além de mais 10% a título de indenização pelos custos assumidos com a transação, a comissão pela intermediação da venda e com a administração do contrato e dos recebimentos (7.2.1 e 7.2.2)" (grifou-se).

Portanto, é inviável a este Tribunal Superior rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias sem a análise dos fatos e das provas dos autos e do contrato firmado pelas partes, o que atrai a aplicação das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Quanto ao tópico referente à ausência de prova técnica, verifica-se que os recorrentes não impugnaram integralmente a fundamentação do acórdão estadual, o que atrai, por analogia, a incidência da Súmula nº 283/STF.

Por fim, no tocante à comissão pela intermediação da venda, o julgado recorrido concluiu do seguinte modo:

"(...)

Sobre o valor supostamente pago pelos autores a título de comissão de corretagem, no capítulo da inicial que dispõe a respeito dos pedidos (fls. 12/14) não há pleito acerca da matéria. Tendo em vista o princípio da correlação, nada a considerar sobre isso" (fl. 718, e-STJ).

Nesse contexto, não tendo havido discussão na origem quanto ao tema, não há como apreciá-lo neste momento processual em virtude da ausência de prequestionamento.

Ademais, não tendo a parte recorrente impugnado a citada fundamentação, incide igualmente à espécie o disposto na Súmula nº 283/STF.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.311.506 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0143660-1

Número de Origem:

00116713520128260152 116713520128260152 1520120120116715

Sessão Virtual de 26/04/2022 a 02/05/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA MARTA BERTOZO ALEYO

AGRAVANTE : SERGIO ALEYO

ADVOGADOS : AYDMAR JOÃO PEREIRA FARIA E OUTRO(S) - SP166161

KÁTIA REGINA SILVA FERREIRA - SP219368

AGRAVADO : INCORFAST INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : LEANDRO BONINI FARIAS E OUTRO(S) - SP258513

GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIA MARTA BERTOZO ALEYO

AGRAVANTE : SERGIO ALEYO

ADVOGADOS : AYDMAR JOÃO PEREIRA FARIA E OUTRO(S) - SP166161

KÁTIA REGINA SILVA FERREIRA - SP219368

AGRAVADO : INCORFAST INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : LEANDRO BONINI FARIAS E OUTRO(S) - SP258513

GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 26/04/2022 a 02/05/2022, por unanimidade, decidiu 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 Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 03 de maio de 2022