**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1995884 - MT (2022/0099918-7)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO HUMBERTO MARTINS** |
| AGRAVANTE | : | JOSE HENRIQUE COELHO DE PAULA - ESPÓLIO |
| REPR. POR | : | FRANCISCA EVANGELISTA TEODORO DA SILVA - INVENTARIANTE |
| ADVOGADOS | : | ALEANDRA FRANCISCA DE SOUZA - MT006249<br>FLAVIANO KLEBER TAQUES FIGUEIREDO - MT007348<br>LEONARDO PIO DA SILVA CAMPOS - MT007202<br>WILLIAN VINICIUS DE OLIVEIRA - MT027479 |
| AGRAVADO | : | MARACANA PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO DE BENS LIMITADA |
| ADVOGADOS | : | EUGÊNIO JOSÉ GUILHERME DE ARAGÃO - DF004935<br>MARIA CONCEIÇÃO DA HORA GONÇALVES COELHO - SP065619<br>ANTÔNIO AUGUSTO DE SOUZA COELHO - SP100060<br>WILLER TOMAZ DE SOUZA - DF032023 |
| SOC. de ADV | : | ARAGAO E TOMAZ ADVOGADOS ASSOCIADOS |

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC INEXISTENTE. INCONFORMISMO. JULGAMENTO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM MESA. CABIMENTO. REVERSÃO. SÚMULA N. 7/STJ. INTIMAÇÃO DA PARTE EMBARGADA. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA N. 283/STF. PRODUÇÃO DE PROVA. DESTINATÁRIO. JUÍZO. NECESSIDADE DE INSTRUÇÃO PROBATÓRIA. SÚMULA N. 7/STJ. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO, EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO E TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. SÚMULA N. 7/STJ. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA N. 568/STJ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. CULPA DO COMPRADOR. RETENÇÃO PARCIAL. CABIMENTO. PERCENTUAL DA ORIGEM ADMITIDO PELA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. BENFEITORIAS. SÚMULAS N. 5/STJ E 283/STF. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. MULTA. NÃO APLICAÇÃO.

1. Não cabe ao tribunal, que não é órgão de consulta, responder à parte que, sob a égide da omissão prevista no inciso II do art. 1.022 do CPC, formula um verdadeiro questionário. Nesse sentido: REsp n. 1.704.747/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe de 8/2/2024.

Documento eletrônico VDA42741157 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 13/08/2024 17:10:04
Código de Controle do Documento: 8830d20f-e59c-4e08-8d54-f8b8b5ad132a

2. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou as questões aduzidas nos seus aclaratórios como omissas, quais sejam: i) impossibilidade jurídica do pedido, porquanto não seria possível delimitar a área a ser devolvida; ii) exceção do contrato não cumprido e adimplemento substancial do contrato; iii) *bis in idem* na cumulação das arras penitenciais com a multa decorrente de cláusula penal; iv) redução das "arras penitenciais" e restituição de parcelas, sob pena de enriquecimento ilícito; e v) indenização pelas benfeitorias.
3. O julgamento dos embargos de declaração em mesa não representou nulidade. Por seu turno, eventual acolhimento da tese de que o julgamento não teria ocorrido "na sessão subsequente", em contraposição ao entendimento de origem, demandaria reexame de questão fática, o que esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ. .
4. No caso dos autos, não há falar em cerceamento de defesa. Incabível o recurso especial para alteração do julgado quanto à conclusão de suficiência ou de relevância de determinadas provas sobre outras, porquanto demandaria reexame do acervo fático-probatório. Incidência da Súmula n. 7/STJ.
5. Rever as conclusões do Tribunal quanto as teses da impossibilidade jurídica do pedido", da exceção do contrato não cumprido ou de que ocorrera adimplemento substancial, demanda o reexame do conjunto fático provatório. Incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ.
6. No que tange à pretensão de retenção ou indenização pelas benfeitorias, o Tribunal consignou que fora contratualmente estipulado que a rescisão do contrato por culpa do comprador afastaria a indenização, de modo que a reversão do julgado esbarra no óbice da Súmula n. 5/STJ. Por outro lado, em relação ao ponto, observa-se que a recorrente limita-se a suscitar o cabimento de retenção ou indenização pelas benfeitorias sem impugnar fundamento relevante do acórdão recorrido. Incidência da Súmula n. 283/STF.
7. Não assiste razão ao recorrente quanto a eventual direito de devolução ou de retenção das arras confirmatórias e ou penitenciais, porque a sua definição demanda o inviável exame nesta instância do conjunto fático-probatório e da análise de cláusulas contratuais. Incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ.
8. Para comprovar a existência de dissídio jurisprudencial, a parte recorrente deve atender aos requisitos estabelecidos no art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil. Esses requisitos incluem a análise comparativa detalhada entre os julgados e a identificação de semelhanças fáticas relevantes. No caso em questão, esses critérios não foram satisfeitos, o que inviabiliza o conhecimento do recurso especial com base na alínea ‘c’ do permissivo constitucional
9. Por fim, ao contrário do que sustenta a parte agravada, a mera insubsistência dos argumentos desenvolvidos no agravo interno não implica, de forma automática, a aplicação da multa prevista no art. 1021, § 4º, do Código de Processo Civil, sendo imprescindível a comprovação do manifesto propósito protelatório, o que, no momento, não observo espécie.
Agravo interno improvido.

## 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 06/08/2024 a 12/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio

**Documento eletrônico VDA42741157 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 13/08/2024 17:10:04**
**Código de Controle do Documento: 8830d20f-e59c-4e08-8d54-f8b8b5ad132a**

Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de agosto de 2024.

Ministro Humberto Martins
Relator

**Documento eletrônico VDA42741157 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 13/08/2024 17:10:04**
**Código de Controle do Documento: 8830d20f-e59c-4e08-8d54-f8b8b5ad132a**

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1995884 - MT (2022/0099918-7)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO HUMBERTO MARTINS** |
| AGRAVANTE | : | JOSE HENRIQUE COELHO DE PAULA - ESPÓLIO |
| REPR. POR | : | FRANCISCA EVANGELISTA TEODORO DA SILVA - INVENTARIANTE |
| ADVOGADOS | : | ALEANDRA FRANCISCA DE SOUZA - MT006249<br>FLAVIANO KLEBER TAQUES FIGUEIREDO - MT007348<br>LEONARDO PIO DA SILVA CAMPOS - MT007202<br>WILLIAN VINICIUS DE OLIVEIRA - MT027479 |
| AGRAVADO | : | MARACANA PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO DE BENS LIMITADA |
| ADVOGADOS | : | EUGÊNIO JOSÉ GUILHERME DE ARAGÃO - DF004935<br>MARIA CONCEIÇÃO DA HORA GONÇALVES COELHO - SP065619<br>ANTÔNIO AUGUSTO DE SOUZA COELHO - SP100060<br>WILLER TOMAZ DE SOUZA - DF032023 |
| SOC. de ADV | : | ARAGAO E TOMAZ ADVOGADOS ASSOCIADOS |

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC INEXISTENTE. INCONFORMISMO. JULGAMENTO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM MESA. CABIMENTO. REVERSÃO. SÚMULA N. 7/STJ. INTIMAÇÃO DA PARTE EMBARGADA. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA N. 283/STF. PRODUÇÃO DE PROVA. DESTINATÁRIO. JUÍZO. NECESSIDADE DE INSTRUÇÃO PROBATÓRIA. SÚMULA N. 7/STJ. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO, EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO E TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. SÚMULA N. 7/STJ. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA N. 568/STJ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. CULPA DO COMPRADOR. RETENÇÃO PARCIAL. CABIMENTO. PERCENTUAL DA ORIGEM ADMITIDO PELA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. BENFEITORIAS. SÚMULAS N. 5/STJ E 283/STF. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. MULTA. NÃO APLICAÇÃO.

1. Não cabe ao tribunal, que não é órgão de consulta, responder à parte que, sob a égide da omissão prevista no inciso II do art. 1.022 do CPC, formula um verdadeiro questionário. Nesse sentido: REsp n. 1.704.747/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe de 8/2/2024.

Documento eletrônico VDA42568122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/08/2024 18:18:29
Código de Controle do Documento: 21c19b79-6197-43c0-995d-fd517451a8e1

2. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou as questões aduzidas nos seus aclaratórios como omissas, quais sejam: i) impossibilidade jurídica do pedido, porquanto não seria possível delimitar a área a ser devolvida; ii) exceção do contrato não cumprido e adimplemento substancial do contrato; iii) *bis in idem* na cumulação das arras penitenciais com a multa decorrente de cláusula penal; iv) redução das "arras penitenciais" e restituição de parcelas, sob pena de enriquecimento ilícito; e v) indenização pelas benfeitorias.
3. O julgamento dos embargos de declaração em mesa não representou nulidade. Por seu turno, eventual acolhimento da tese de que o julgamento não teria ocorrido "na sessão subsequente", em contraposição ao entendimento de origem, demandaria reexame de questão fática, o que esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ. .
4. No caso dos autos, não há falar em cerceamento de defesa. Incabível o recurso especial para alteração do julgado quanto à conclusão de suficiência ou de relevância de determinadas provas sobre outras, porquanto demandaria reexame do acervo fático-probatório. Incidência da Súmula n. 7/STJ.
5. Rever as conclusões do Tribunal quanto as teses da impossibilidade jurídica do pedido", da exceção do contrato não cumprido ou de que ocorrera adimplemento substancial, demanda o reexame do conjunto fático provatório. Incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ.
6. No que tange à pretensão de retenção ou indenização pelas benfeitorias, o Tribunal consignou que fora contratualmente estipulado que a rescisão do contrato por culpa do comprador afastaria a indenização, de modo que a reversão do julgado esbarra no óbice da Súmula n. 5/STJ. Por outro lado, em relação ao ponto, observa-se que a recorrente limita-se a suscitar o cabimento de retenção ou indenização pelas benfeitorias sem impugnar fundamento relevante do acórdão recorrido. Incidência da Súmula n. 283/STF.
7. Não assiste razão ao recorrente quanto a eventual direito de devolução ou de retenção das arras confirmatórias e ou penitenciais, porque a sua definição demanda o inviável exame nesta instância do conjunto fático-probatório e da análise de cláusulas contratuais. Incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ.
8. Para comprovar a existência de dissídio jurisprudencial, a parte recorrente deve atender aos requisitos estabelecidos no art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil. Esses requisitos incluem a análise comparativa detalhada entre os julgados e a identificação de semelhanças fáticas relevantes. No caso em questão, esses critérios não foram satisfeitos, o que inviabiliza o conhecimento do recurso especial com base na alínea ‘c’ do permissivo constitucional
9. Por fim, ao contrário do que sustenta a parte agravada, a mera insubsistência dos argumentos desenvolvidos no agravo interno não implica, de forma automática, a aplicação da multa prevista no art. 1021, § 4º, do Código de Processo Civil, sendo imprescindível a comprovação do manifesto propósito protelatório, o que, no momento, não observo espécie.
Agravo interno improvido.

## RELATÓRIO

**O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):**

Cuida-se de agravo interno interposto por JOSÉ HENRIQUE COELHO DE PAULA - ESPÓLIO contra decisão monocrática por mim proferida, cuja ementa

**Documento eletrônico VDA42568122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/08/2024 18:18:29**
**Código de Controle do Documento: 21c19b79-6197-43c0-995d-fd517451a8e1**

reproduzo (fls. 1.302):

> PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC INEXISTENTE. INCONFORMISMO. JULGAMENTO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM MESA. CABIMENTO. REVERSÃO. SÚMULA N. 7/STJ. INTIMAÇÃO DA PARTE EMBARGADA. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA N. 283/STF. PRODUÇÃO DE PROVA. DESTINATÁRIO. JUÍZO. NECESSIDADE DE INSTRUÇÃO PROBATÓRIA. SÚMULA N. 7/STJ. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO, EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO E TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. SÚMULA N. 7/STJ. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA N. 568/STJ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. CULPA DO COMPRADOR. RETENÇÃO PARCIAL. CABIMENTO. PERCENTUAL DA ORIGEM ADMITIDO PELA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. BENFEITORIAS. SÚMULAS N. 5/STJ E 283/STF. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E IMPROVIDO.

A parte agravante alega - em resumo - que ocorreu violação dos artigos 489, § 1º, II e IV e 1.022, I e II do CPC, pois o decisão dos embargos de declaração foi genérica e indeterminada. Aponta que da decisão agravada limita-se a "simplesmente reproduzir trechos do acórdão do julgamento da apelação que o recorrente vem exaustivamente apontando e demonstrando haver vícios." (fls. 1.334) Entende que houve nulidade no julgamento dos embargos por negativa de prestação jurisdicional.

Defende que ocorreu violação dos arts. 934 e 935 do CPC, pois os referidos dispositivos da Lei Adjetiva "não excetuam o recurso de embargos de declaração das disposições a respeito da condução dos trabalhos para a inclusão em pauta e julgamento dos recursos" (fls. 1341). Afirma que o debate não encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

Sustenta que houve violação dos arts. 369, 370 e 371 do CPC ao argumento de que houve cerceamento de defesa em razão do indeferimento da produção de prova por ocasião da sentença. Afirma que a discussão não necessita da análise de fato.

Quanto à impossibilidade jurídica do pedido, entende que a questão é puramente de direito, pois não é possível o retorno ao “status quo” sem antes haver delimitação específica das frações de cada condômino “in loco”.

No tocante à exceção do contato não cumprido e ao inadimplemento substancial, pondera que a conclusão é equivocada pois "não houve justificativa para o inadimplemento das partes, enquanto a parte recorrente está em uma saga exaustiva e até repetitiva em defender seu direito de provar que houve sim justificativa para o alegado

**Documento eletrônico VDA42568122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/08/2024 18:18:29**
**Código de Controle do Documento: 21c19b79-6197-43c0-995d-fd517451a8e1**

inadimplemento. Houve sim culpa da recorrida e isso se provaria, sobretudo, pela prova pericial indeferida." (fl. 1.353).

Alega que "não houve efetiva apreciação da tese invocada pelo recorrente em seu recurso, especialmente porque discutiu a natureza da multa imposta que, diferentemente dos precedentes invocados, neste caso, tem natureza compensatória (art. 410 do C.C.) e não moratória como dispõe o julgado mencionado." (fl.1358)

Aponta que a impossibilidade de restituição dos valores pagos a título de adimplemento do contrato pela recorrente foi inviabilizada por ter sido culpada exclusivamente pela rescisão. Todavia, "é impossível não se recobrar que esbarra exatamente na tese defensiva inviabilizada pela impossibilidade de produção de prova pericial, bem como desconsidera por completo a ocorrência de superveniência de litigio envolvendo a área objeto da lide e, de modo consequencial, ignora o justo motivo da recorrente para parar de pagar as parcelas previstas. A afirmação de culpa exclusiva ignora esses fundamentais pontos." (fl. 1360).

Afirma que é possível apreciar o pedido sobre a indevida condenação na devolução ou retenção das arras ou sinal, visto que "o indeferimento do direito não se poderia fundar nas sumulas mencionadas, que impedem a apreciação. Isso porque o enunciado primeiro afirma que o recorrente não possui razão, mas não enfrenta o mérito, ao contrário, diz que o enfrentamento esbarra nas súmulas 05 e 07 STJ." (fl.1363).

Sustenta que houve omissão sobre o dissídio jurisprudencial suscitado entre o TJMT e o TJRS quanto à tese da prévia extinção da área comum é prejudicial ao exercício do direito de retorno à posse, bem como quanto ao termo inicial da mora.

Destaca que não é caso de aplicação da multa prevista no art. 1.021, §4º, do CPC, mesmo que eventualmente o presente recurso seja desprovido, pois exerce legitimamente o seu direito de recorrer.

Pugna pela reconsideração da decisão agravada ou a submissão do agravo a julgamento pela Terceira Turma.

A parte agravada apresentou impugnação requerendo o desprovimento do agravo interno pelo seguintes fundamentos: i) ofensa ao princípio da dialeticidade; ii) necessidade reanalise de questões fáticas e cláusula contratual; iii) correta aplicação da Súmula 568/STJ; iv) inexistência de ofensa aos arts. 489, 1.022, 1.023, §2º, 1.024, §1º, c/c 934 e 935 do CPC; v) inexistência de ofensa aos arts. 369, 370 e 371 do CPC; vi) Pedido de delimitação de fração ideal fundamentadamente rechaçado pelo juízo singular; vii) inexistência de cerceamento de defesa (mero inconformismo); viii) tese da exceção do contrato não cumprido fundamentadamente decidida (inexistência de omissão);

**Documento eletrônico VDA42568122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/08/2024 18:18:29**
**Código de Controle do Documento: 21c19b79-6197-43c0-995d-fd517451a8e1**

ix) questão referente à cláusula penal enfrentada pelo juízo singular; x) mero inconformismo quanto à necessidade de abatimento de abatimento em relação ao período em que o imóvel se encontrava arrendado a terceiros; xi) inexistência de omissão/contradição quanto à impossibilidade de cumulação de cláusula penal e multa; xii) fundamentação suficiente quanto à retenção de indenização pelas benfeitorias; xiii) impossibilidade de invocar cláusulas gerai para minimizar efeitos do descumprimento do contrato; xiv) inexistência de ofensa ao art. 884 do Código Civil; xv) dissídio jurisprudencial não demonstrado.

Pugna, por fim, pela aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 1º do CPC.

É, no essencial, o relatório

## VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):**

Não prospera a pretensão recursal.

Inicialmente, cabe registrar que não cabe ao Tribunal, que não é órgão de consulta, responder à parte que, sob a égide da omissão prevista no inciso II do art. 1.022 do CPC, formula um verdadeiro questionário. Nesse sentido: REsp n. 1.704.747/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe de 8/2/2024.

Com efeito, em que pese o esforço da parte agravante, inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou as questões aduzidas nos seus aclaratórios como omissas, quais sejam: i) impossibilidade jurídica do pedido, porquanto não seria possível delimitar a área a ser devolvida; ii) exceção do contrato não cumprido e adimplemento substancial do contrato; iii) *bis in idem* na cumulação das arras penitenciais com a multa decorrente de cláusula penal; iv) redução das "arras penitenciais" e restituição de parcelas, sob pena de enriquecimento ilícito; e v) indenização pelas benfeitorias.

Da leitura do acórdão recorrido, observa-se que houve enfrentamento das questões postas em debate. A propósito, a Corte *a quo* iniciou seu voto delineando a específica situação dos autos. Vejamos (fl. 839):

> As partes e o condômino minoritário José Roberto de Mello firmaram Escritura Pública de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis Rurais (Id n. 94031961, pág. 29) denominados Gleba Fazenda Nacional Casalvasco, com 8.474.6457 ha, compostos por 4 fazendas, por R$10.400.702,40 a serem pagos da seguinte forma: a) R$700.000,00 no ato da assinatura, na proporção de 90% para a autora e 10% para José Roberto de Mello Filho; b) R$800.000,00 em 30/6/2008, na proporção de 90% para a

Documento eletrônico VDA42568122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/08/2024 18:18:29
Código de Controle do Documento: 21c19b79-6197-43c0-995d-fd517451a8e1

> autora e 10% para José Roberto de Mello Filho; c) R$500.000,00 em 31/8/2008, na proporção de 90% para a autora e 10% para José Roberto de Mello Filho; d) R$2.800.234,14 em 31/3/2009, na proporção de 90% para a autora e 10% para José Roberto de Mello Filho; e) R$2.800.234,14 em 31/3/2010, na proporção de 90% para a autora e 10% para José Roberto de Mello Filho; f) R$2.800.234,14 em 31/3/2011, na proporção de 90% para a autora e 10% para José Roberto de Mello Filho. Uma vez que o comprador pagou ao réu apenas as prestações a, b e c, a empresa vendedora ajuizou a presente Ação visando rescindir sua parte no contrato, reintegrar-se na posse dos seus 90% da área e impor ao comprador as penalidades pelo descumprimento.

Conforme consignado na decisão agravada, o Tribunal local assim se manifestou sobre todos os tópicos aduzidos (fls. 839-843):

> PRELIMINAR – CARÊNCIA DA AÇÃO – IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO
> O réu alega carência de Ação ante a impossibilidade jurídica do pedido já que o imóvel em questão fica em condomínio e não está delimitado, o que inviabilizaria a reintegração na posse.
> Contudo, ao contrário, o autor não fica impedido de exercer seus direitos inerentes à propriedade em condomínio em conjunto com quem quer que seja o proprietário e possuidor dos outros 10% da área, ainda que o réu.
> Desse modo, sendo desnecessário fixar o perímetro, o pedido é exequível.
> Rejeito a preliminar.
> PRELIMINAR – CERCEAMENTO DE DEFESA – JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE
> O réu argui também preliminar de cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide e do indeferimento da perícia técnica que comprovaria que a área recebida é menor do que a convencionada, além das benfeitorias que realizou.
> Em relação a este último argumento, é desnecessária a dilação probatória, pois o parágrafo único do art. 7º do contrato assinado livremente por ambas as partes enuncia que, em caso de inadimplência do comprador, "este não terá direito à indenização ou retenção por benfeitorias que tenha realizado no imóvel, seja a que título for" .
> Quanto à extensão das terras, a cláusula 5ª estabelece que "O promitente comprador tem conhecimento que se encontra em andamento o processo de georreferenciamento e respectiva certificação dos imóveis rurais descritos na cláusula 1ª, alíneas "a" até "d", sendo certo que a demora para a efetivação da referida documentação não implicará em nenhuma penalidade, sendo que os promitentes vendedores se comprometem a entregar a certificação do georreferenciamento até o dia 31 de março de 2011, ficando ainda conferido ao promitente comprador o direto de proceder a conferência das áreas, medidas e confrontações, nos termos da cláusula AD MENSURAM,

**Documento eletrônico VDA42568122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/08/2024 18:18:29**
**Código de Controle do Documento: 21c19b79-6197-43c0-995d-fd517451a8e1**

disposto no art. 500, do Código Civil, e no caso de haver existência de área, para menos ou para mais, do que a enunciada nesta escritura, a diferença deverá ser proporcionalmente abatida ou acrescida no preço do negócio."

Portanto, conforme convencionado, é autorizado o abatimento no preço, mas não que o comprador, sem nenhuma notificação prévia, deixe de pagar. Assim, para esta Ação, amparada na inadimplência, é dispensável a perícia para apurar a medida da área recebida.

Rejeito a preliminar.

DO MÉRITO

No mérito o réu argui exceção do contrato não cumprido já que o imóvel não teria sido entregue livre de ônus e tampouco no tamanho combinado.

Quanto ao ônus que incidia sobre as terras em discussão, consubstanciado na Notificação Extrajudicial de Id n. 94031961, pág. 174, em que o Espólio de Roberto Lucato Hansen deu conhecimento ao comprador/réu da existência de demanda judicial sobre elas, além de já se encontrar solucionado, e, portanto, o imóvel está livre para negociação, o apelante/comprador, ao tomar ciência da Ação e antes de unilateralmente deixar de pagar, deveria notificar o vendedor, o que não fez.

Ademais, continuou a efetuar o pagamento para o outro vendedor, proprietário de 10% do mesmo condomínio, o que mostra a irrelevância desse fato na decisão de não adquirir as terras. Dessa maneira, é realmente incongruente alegar exceção de contrato não cumprido contra apenas um deles.

Aponta ainda adimplemento substancial, o que afastaria a possibilidade de rescisão.

No entanto, das 6 parcelas, pagou apenas 3, cujo valor era menor que o das subsequentes.

Assim, dos R$9.360.632,16 devidos à empresa vendedora, quitou efetivamente só R$1.800.000, que representam 20% do total. Ainda faltam R$7.560.632,17. Logo, é completamente despropositada a arguição de que cumpriu quase toda a obrigação.

No que tange à cumulação de cobrança de cláusula penal e perdas e danos, se a situação não é de atraso na entrega de unidade imobiliária urbana adquirida na planta, o STJ entende que, "Em se tratando de promessa de compra e venda de imóvel, a jurisprudência desta Corte afasta qualquer ilação no sentido da caraterização de bis in idem na hipótese de condenação do promissário comprador ao pagamento cumulativo da cláusula penal compensatória e da indenização por perdas e danos a título de fruição do bem." (AgRg no R Esp 1179783/MS).

[...]

Desse modo, é possível a cumulação.

O réu diz também que, na hipótese de inadimplência e rescisão, a perda seria somente do sinal, e não de todas as parcelas pagas, das quais busca o ressarcimento.

Todavia, o art. 418 do Código Civil determina:

[...]

Como no caso concreto a inadimplência foi do comprador,

**Documento eletrônico VDA42568122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/08/2024 18:18:29**
**Código de Controle do Documento: 21c19b79-6197-43c0-995d-fd517451a8e1**

> o vendedor reterá as arras.
> No que diz respeito à restituição das parcelas pagas, a retenção da totalidade é excessiva, mesmo que a culpa pelo rompimento do contrato seja do comprador.
> Impõe-se, então, a redução para 25%, como tem adotado o STJ em causas semelhantes.
> [...]
> Por fim, pugna pela retenção das benfeitorias por ter agido de boa-fé.
> Porém, consoante ressaltado no decisum que rejeitou a preliminar, o parágrafo único do art. 7º da avença preceitua que, na situação de inadimplência do comprador, "este não terá direito à indenização ou retenção por benfeitorias que tenha realizado no imóvel, seja a que título for". Ademais, ele nem sequer as relacionou e atribuiu preço.
> Quanto à verba honorária de 13% do valor da causa, está em sintonia com o art. 85 do CPC e, por consequência, não comporta redução.

Por seu turno, no julgamento dos primeiros embargos de declaração expressamente consignou-se (fls. 896-898):

> O embargante alega que não foram apreciados seus argumentos relativos aos aspectos práticos da reintegração de posse sem divisão, a exceção do contrato não cumprido, o termo inicial para a imposição das perdas e danos, cumulação de multa e arras, redução das arras, retenção de benfeitorias.
> É flagrante a intenção de modificar o resultado do julgamento, o que se desvia do âmbito dos Declaratórios, admissíveis somente quando preenchido ao menos um dos requisitos elencados no art. 1.022 do CPC.
> Ademais, todas as questões expostas foram minuciosamente examinadas e apresentadas com clareza as razões jurídicas em que se firmou a Câmara, contudo o desfecho dado à lide foi diverso do esperado pelos embargantes.
> [...]
> Quanto ao termo inicial das perdas e danos, conforme se verifica na decisão, manteve-se a sentença, já que consta definida em cláusula contratual livremente pactuada entre as partes.
> Como visto, não se verifica nenhum dos vícios mencionados.

Nos segundos declaratórios, a Corte chegou a acrescer que não havia nulidade no julgado por ausência de intimação do embargado e, menos ainda, em razão de levar o feito em mesa sem prévia publicação da pauta, no que ainda conclui que, "Quanto ao termo inicial das perdas e danos, conforme se verifica na decisão, a sentença foi mantida, já que essa data está definida em cláusula livremente pactuada entre as partes" (fl. 958).

**Documento eletrônico VDA42568122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/08/2024 18:18:29**
**Código de Controle do Documento: 21c19b79-6197-43c0-995d-fd517451a8e1**

Observa-se, assim, que as questões recursais foram efetivamente enfrentadas pelo Tribunal de origem, sendo que não se pode ter como omissa ou carente de fundamentação uma decisão tão somente porque suas alegações não foram acolhidas.

Cumpre reiterar que entendimento contrário não se confunde com omissão no julgado ou com ausência de prestação jurisdicional. A propósito, "Na forma da jurisprudência do STJ, não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional. Nesse sentido: STJ, E Dcl no REsp 1.816.457/SP, relator Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 18/05/2020; AREsp n. 1.362.670/MG, relator Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 31/10/2018; REsp n. 801.101/MG, relatora Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 23/04/2008" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.991.299/PI, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe de 1/9/2022).

No mesmo sentido, cito ainda:

> 1.1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que a Corte de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões que entendeu necessárias para o deslinde da controvérsia. O simples inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.(AgInt no AR Esp n. 1.774.319/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 17/8/2022.)

> 2. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que "os embargos de declaração têm a finalidade simples e única de completar, aclarar ou corrigir uma decisão omissa, obscura, contraditória ou que incorra em erro material, afirmação que se depreende dos incisos do próprio art. 1.022 do CPC/2015. Portanto, só é admissível essa espécie recursal quando destinada a atacar, especificamente, um desses vícios do ato decisório, e não para que se adeque a decisão ao entendimento dos embargantes, nem para o acolhimento de pretensões que refletem mero inconformismo, e menos ainda para rediscussão de matéria já resolvida" (EDcl no AgRg no AREsp 859.232/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe 31/5/2016). Nesse mesmo sentido: EDcl no AgInt no CC 178.307/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, PRIMEIRA SEÇÃO, DJe 10/12/2021.(EDcl no AgInt no AREsp n. 1.732.953/RJ, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe de 24/2/2022.)

Portanto, o Tribunal de origem se manifestou de modo fundamentado acerca das questões que lhe foram submetidas, apreciando - em meu sentir -

**Documento eletrônico VDA42568122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/08/2024 18:18:29**
**Código de Controle do Documento: 21c19b79-6197-43c0-995d-fd517451a8e1**

integralmente a controvérsia posta nos autos.

No mérito em si, a recorrente inicia as razões recursais aduzindo "nulidade no julgamento dos embargas de declaração por ausência de prévia intimação da pauta", contudo o entendimento de origem de que "O julgamento dos Embargos de Declaração independe de inclusão em pauta e de intimação da data da sessão mediante publicação na imprensa oficial" se coaduna com a jurisprudência do STJ.

A propósito, citam-se:

> 1. Como é de conhecimento, na esteira da pacífica jurisprudência desta Corte Superior, os embargos de declaração independem de pauta e devem ser levados em mesa para julgamento, não sendo cabível a apresentação de sustentação oral. Portanto, ao contrário do alegado, a falta de intimação prévia da defesa para a sessão de julgamento dos embargos de declaração não acarreta nulidade.(AgRg no RHC n. 179.078/SP, relator Ministro Reynaldo Soares da Fonseca, Quinta Turma, DJe de 28/8/2023.)
>
> 2. O julgamento dos embargos de declaração independe de inclusão em pauta e intimação da data da sessão de julgamento, mediante publicação na imprensa oficial, visto que o feito é apresentado em mesa, não cabendo, ainda, sustentação oral. (AgInt no AREsp n. 1.037.938/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 13/4/2018.)

Por seu turno, eventual acolhimento da tese de que o julgamento não teria ocorrido "na sessão subsequente", em contraposição ao entendimento de origem, demandaria reexame de questão fática, o que esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ. Isto porque o acórdão recorrido consignou que: "o §1º do art. 1.024 do CPC enuncia que “Nos tribunais, o relator apresentará os embargos em mesa na sessão subsequente, proferindo voto”, ou seja, é dispensada a publicação de pauta, **necessária apenas se não houver o julgamento nessa sessão**." (fl.955).

Com efeito, muito embora pleiteia a parte agravada a imputação de condenação por litigância de má-fé (art. 80, I, CPC), não observo tal necessidade.

Quanto à alegação de que houve nulidade pela ausência de intimação da embargada para contrarrazoar os embargos de declaração, da análise das razões do recurso especial, observa-se que a recorrente limita-se a suscitar a imprescindibilidade de intimação e deixa de impugnar o fundamento do acórdão recorrido no sentido de que tal nulidade somente poderia ser suscitada pela então embargada ("Ademais, só esta última poderia fazer algum questionamento a esse respeito na hipótese de ter se sentido prejudicada"– fl. 955), o que atrai a incidência da Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o

**Documento eletrônico VDA42568122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/08/2024 18:18:29**
**Código de Controle do Documento: 21c19b79-6197-43c0-995d-fd517451a8e1**

recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Nesse sentido, cito:

> 4.- Ausente a impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido quanto à falta de outorga conjugal configurar nulidade relativa, podendo ser arguida, com exclusividade, pelo cônjuge prejudicado, o recurso especial não merece ser conhecido, por lhe faltar interesse recursal. Inteligência da Súmula 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.(AgRg nos EDcl no REsp n. 1.432.134/DF, relator Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe de 2/9/2014.)

Quanto ao cerceamento de defesa, o Tribunal foi categórico quanto à prescindibilidade da prova pericial, porquanto expresso no contrato a área objeto da venda e, consequentemente, da reintegração. Reitera-se:

> O réu argui também preliminar de cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide e do indeferimento da perícia técnica que comprovaria que a área recebida é menor do que a convencionada, além das benfeitorias que realizou.
> [...]
> Quanto à extensão das terras, a cláusula 5ª estabelece que "O promitente comprador tem conhecimento que se encontra em andamento o processo de georreferenciamento e respectiva certificação dos imóveis rurais descritos na cláusula 1ª, alíneas "a" até "d", sendo certo que a demora para a efetivação da referida documentação não implicará em nenhuma penalidade, sendo que os promitentes vendedores se comprometem a entregar a certificação do georreferenciamento até o dia 31 de março de 2011, ficando ainda conferido ao promitente comprador o direto de proceder a conferência das áreas, medidas e confrontações, nos termos da cláusula AD MENSURAM, disposto no art. 500, do Código Civil, e no caso de haver existência de área, para menos ou para mais, do que a enunciada nesta escritura, a diferença deverá ser proporcionalmente abatida ou acrescida no preço do negócio."
> Portanto, conforme convencionado, é autorizado o abatimento no preço, mas não que o comprador, sem nenhuma notificação prévia, deixe de pagar. Assim, para esta Ação, amparada na inadimplência, é dispensável a perícia para apurar a medida da área recebida.
> Rejeito a preliminar.

Com efeito, convém relembrar que a prova tem como destinatário o magistrado, que é livre para analisar as provas dos autos, formando, com base nelas, a sua convicção, desde que aponte de forma fundamentada os elementos de seu convencimento

**Documento eletrônico VDA42568122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/08/2024 18:18:29**
**Código de Controle do Documento: 21c19b79-6197-43c0-995d-fd517451a8e1**

(AgInt no AR Esp n. 1.928.578/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 28/3/2022; AgInt no AREsp n. 1.220.848/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, DJe de 5/8/2020), sendo incabível o recurso especial para alteração do julgado quanto à conclusão de suficiência dos autos ou de relevância de determinadas provas sobre outras, porquanto demandaria reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

Nesse sentido, confiram-se precedentes:

> 3. Não configura cerceamento de defesa o indeferimento de prova pericial, quando o juiz, na condição de destinatário final da instrução, entende que os elementos já constantes dos autos são suficientes para formar sua convicção. Incidência da Súmula 83/STJ.3.1. Ademais, o acolhimento do inconformismo recursal, no sentido de aferir a suficiência das provas constantes dos autos, bem como analisar a existência do apontado cerceamento de defesa implicaria no revolvimento de todo o contexto fático-probatório, providência que esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.066.964/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 29/9/2022.)
>
> 4. De acordo com a orientação jurisprudencial vigente nesta Corte Superior, pertence ao julgador a decisão acerca da conveniência e oportunidade sobre a necessidade de produção de determinado meio de prova, inexistindo cerceamento de defesa quando, por meio de seu convencimento motivado, indeferir pedido de dilação da instrução probatória.4.1. Concluindo o Tribunal de origem pela suficiência de provas, não há como o STJ alterar o posicionamento adotado, pois seria preciso o revolvimento fático-probatório, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.622.083/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 8/9/2022.)

Nesse sentido, confiram-se julgados:

> 2. A alteração das conclusões adotadas pela instância de origem acerca da impossibilidade jurídica do pedido, bem como da existência de direito líquido e certo do impetrante, tal como colocada a questão nas razões recursais, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto na Súmula 7/STJ.(AgRg no AREsp n. 506.521/PI, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe de 25/3/2015.)
>
> 2. A reforma do julgado, quanto à inépcia da inicial; impossibilidade jurídica do pedido e legitimidade passiva, demandaria o reexame do contexto fático-probatório, providência vedada no âmbito do recurso especial, a teor do

**Documento eletrônico VDA42568122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/08/2024 18:18:29**
**Código de Controle do Documento: 21c19b79-6197-43c0-995d-fd517451a8e1**

> enunciado da Súmula n.º 7 do STJ.(AgRg no REsp n. 1.391.259/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 2/2/2015.)

No mesmo óbice incorrem, a teor das razões lançadas no acórdão recorrido, as alegações relativas à exceção do contrato não cumprido ou de que ocorrera adimplemento substancial, visto que, nos referidos pontos, as instâncias ordinárias foram contundentes na culpa exclusiva do recorrente na rescisão do contrato, porquanto ausente qualquer justificativa para o inadimplemento das parcelas acordadas, de modo que os valores pagos refletiriam patamar baixo dentro do efetivo valor devido.

A propósito, cito:

> 2. Para reformar a conclusão do órgão julgador e acolher a pretensão recursal referente à exceção do contrato não cumprido e onerosidade excessiva, seria a incursão na seara probatória dos autos, inadmissível no apelo especial, por óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.(AgInt no AREsp n. 1.164.735/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 25/10/2023.)

> 2. A pretensão de alterar o entendimento do acórdão recorrido acerca da aplicação da exceção do contrato não cumprido demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.(AgInt no REsp n. 1.946.084/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJe de 18/10/2023.)

> 3. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal de origem, que entendeu incabível a aplicação da exceção do contrato não cumprido, esbarra nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.766.189/RN, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 29/9/2023.)

> 2. Para superar as premissas sobre as quais se apoiou a Corte estadual, a fim de se reconhecer a aplicabilidade da teoria do adimplemento substancial do contrato, mister seria o revolvimento das provas constantes dos autos, a serem interpretadas de acordo com os contratos firmados entre as partes, hipótese vedada na presente esfera recursal, ante os óbices das Súmulas 05 e 7/STJ.(AgInt no AREsp n. 2.194.915/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 31/3/2023.)

No caso dos autos, em que reconhecido que os valores pagos chegam a apenas "20% do total" devido, nem de perto há espaço para aplicação da teoria do adimplemento substancial.

Por seu turno, a jurisprudência do STJ reconhece a possibilidade de

**Documento eletrônico VDA42568122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/08/2024 18:18:29**
**Código de Controle do Documento: 21c19b79-6197-43c0-995d-fd517451a8e1**

cumulação da cláusula penal com eventuais valores a título de perdas e danos:

> 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que a multa prevista pela cláusula penal não deve ser confundida com a indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel, que é legítima e não tem caráter abusivo quando há uso e gozo do imóvel. Precedentes.(AgInt no REsp n. 1.988.300/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJe de 18/10/2023.)
>
> 4. A Segunda Seção do STJ, ao julgar o Tema 970/STJ, fixou a seguinte tese jurídica: "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes".
> 5. O entendimento firmado no Tema 970/STJ se refere à cláusula penal moratória corriqueiramente arbitrada em percentual que varia de 0, 5% a 1% do valor total do imóvel a cada mês de atraso, visto que representa o aluguel que o bem alugado, normalmente, produziria ao locador.
> 6. Como consequência, mostra-se possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos (REsp 2.025.166/RS, Terceira Turma, DJe 16/12/2022).(REsp n. 2.067.706/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 24/8/2023.)

No ponto, portanto, estando o acórdão recorrido em sintonia com o entendimento dominante deste Tribunal, aplica-se, ao caso, o entendimento consolidado na Súmula n. 568/STJ, *in verbis*: "o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema". Inafastável, a aplicação do mencionado enunciado sumular.

No que toca ao pedido de restituição dos valores relativos à segunda parcela, em razão da culpa atribuída exclusivamente ao comprador, não há nenhuma ilegalidade na determinação de retenção de parte do valor pago, que no caso foi estipulado pelo Tribunal em 25%, porquanto representa patamar admitido pela jurisprudência do STJ. Veja-se:

> 3. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga. Precedentes.(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.089.370/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJe de 20/9/2023.)

Também, no ponto, aplicáveis os preceitos da citada Súmula n. 568/STJ.

No que toca à pretensão de retenção ou indenização pelas benfeitorias, o

**Documento eletrônico VDA42568122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/08/2024 18:18:29**
**Código de Controle do Documento: 21c19b79-6197-43c0-995d-fd517451a8e1**

Tribunal consignou que fora contratualmente estipulado que a rescisão do contrato por culpa do comprador afastaria a indenização, de modo que a reversão do julgado esbarra no óbice da Súmula n. 5/STJ.

Porquanto pertinente, cito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. VIOLAÇÃO AO ART. 422 DO NCPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ADMISSÃODE PREQUESTIONAMENTO FICTO. NECESSIDADE DE INDICAÇÃO DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO NCPC. INDENIZAÇÃO. BENFEITORIAS ÚTEIS E NECESSÁRIAS. DESCABIMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA RECONSIDERAR A DECISÃO AGRAVADA E, EM NOVO EXAME, CONHECER DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.
> 1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que houve o prequestionamento da matéria relativa à afronta ao art. 34 da Lei 6.766/79.
> 2. Esta Corte de Justiça, ao interpretar o art. 1.025 do Código de Processo Civil de 2015, concluiu que "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI).
> 3. Quanto à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias do imóvel em questão, a Corte Estadual concluiu pelo seu descabimento, em razão da ausência da quitação da compra do aludido imóvel, bem como da rescisão do contrato de compra e venda.
> 4. A alteração das premissas fáticas adotadas no acórdão recorrido demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, além da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais, o que é defeso na via estreita do recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).
> 5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para não conhecer do recurso especial.
> (AgInt no AREsp n. 1.681.801/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 1/7/2021.)

Por outro lado, em relação ao ponto, observa-se que a recorrente limita-se a suscitar o cabimento de retenção ou indenização pelas benfeitorias e deixa de impugnar o fundamento do acórdão recorrido no sentido de que "nem sequer as relacionou e atribuiu preço" (fl. 854), o que novamente atrai a incidência da Súmula n. 283/STF.

**Documento eletrônico VDA42568122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/08/2024 18:18:29**
**Código de Controle do Documento: 21c19b79-6197-43c0-995d-fd517451a8e1**

Nesse sentido, confira-se:

> 1. Quanto às benfeitorias, a ora agravante limitou-se a tecer argumentação no sentido de enriquecimento sem causa da parte adversa. Não cuidou de impugnar o fundamento adotado pelo acórdão recorrido, de que "sequer descreveu ou valorou as benfeitorias que supostamente realizou no imóvel, tampouco trouxe aos autos comprovantes de despesas para demonstrar os gastos alegados, de modo que reputo indevida a indenização pleiteada." Incidência, por analogia, das Súmulas 283 e 284 do STF.(AgInt no AR Esp n. 1.255.233/SP, relator Ministro Lázaro Guimarães (Desembargador Convocado do TRF 5ª Região), Quarta Turma, DJe de 5/9/2018.)

Por fim, também não assiste razão ao recorrente quanto a eventual direito de devolução ou de retenção das arras confirmatórias e ou penitenciais, porque a sua definição demanda o inviável exame nesta instância do conjunto fático-probatório e da análise de cláusulas contratuais, o que atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido, trago à colação o seguinte julgado:

> PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR INTERESSE DO ADQUIRENTE. RETENÇÃO DE 25% DO VALOR TOTAL. NÃO INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DE LEI VIOLADOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 284 DO STF, POR ANALOGIA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. NÃO CABIMENTO. NATUREZAJURÍDICA. ALTERAÇÃO.
> IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NEGADO PROVIMENTO.
> 1. A ausência de expressa indicação de artigos de lei violados inviabiliza o conhecimento do recurso especial. Aplicação do disposto na Súmula n.º 284 do STF.2. O Tribunal estadual concluiu que a natureza da arras é confirmatória, integrando, dessa forma, o valor do bem. Assim, rever a r. decisão demandaria revolvimento da matéria fático-probatória dos autos, além de reanálise de cláusula contratual, o que não se admite em recurso especial, conforme Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.
> 3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador (AgInt no AgRg no REsp 1.197.860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 12/12/2017).
> 4. Agravo interno improvido.(AgInt no AREsp n. 2.384.748/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira

**Documento eletrônico VDA42568122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/08/2024 18:18:29**
**Código de Controle do Documento: 21c19b79-6197-43c0-995d-fd517451a8e1**

Turma, julgado em 25/9/2023, D

Para comprovar a existência de dissídio jurisprudencial, a parte recorrente deve atender aos requisitos estabelecidos no art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil. Esses requisitos incluem a análise comparativa detalhada entre os julgados e a identificação de semelhanças fáticas relevantes. No caso em questão, esses critérios não foram satisfeitos, o que inviabiliza o conhecimento do recurso especial com base na alínea 'c' do permissivo constitucional

Por fim, ao contrário do que sustenta a parte agravada, a mera insubsistência dos argumentos desenvolvidos no agravo interno não implica, de forma automática, a aplicação da multa prevista no artigo 1021, § 4º, do Código de Processo Civil, sendo imprescindível a comprovação do manifesto propósito protelatório, o que, **no momento**, não observo na espécie.

Fica mantida a majoração dos honorários para o patamar de 15% do valor da causa, na forma do art. 85, § 11, do CPC.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

**Documento eletrônico VDA42568122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/08/2024 18:18:29**
**Código de Controle do Documento: 21c19b79-6197-43c0-995d-fd517451a8e1**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.995.884 / MT**
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0099918-7

Número de Origem:
00014950920138110013 14950920138110013

Sessão Virtual de 06/08/2024 a 12/08/2024

**Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

**Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| RECORRENTE | : JOSE HENRIQUE COELHO DE PAULA - ESPÓLIO |
| REPR. POR | : FRANCISCA EVANGELISTA TEODORO DA SILVA - INVENTARIANTE |
| ADVOGADOS | : ALEANDRA FRANCISCA DE SOUZA - MT006249<br>FLAVIANO KLEBER TAQUES FIGUEIREDO - MT007348<br>LEONARDO PIO DA SILVA CAMPOS - MT007202<br>WILLIAN VINICIUS DE OLIVEIRA - MT027479 |
| RECORRIDO | : MARACANA PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO DE BENS LIMITADA |
| ADVOGADOS | : EUGÊNIO JOSÉ GUILHERME DE ARAGÃO - DF004935<br>MARIA CONCEIÇÃO DA HORA GONÇALVES COELHO - SP065619<br>ANTÔNIO AUGUSTO DE SOUZA COELHO - SP100060<br>WILLER TOMAZ DE SOUZA - DF032023 |
| SOC. de ADV. | ARAGAO E TOMAZ ADVOGADOS ASSOCIADOS |

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

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : JOSE HENRIQUE COELHO DE PAULA - ESPÓLIO

**Documento eletrônico VDA42717913 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2024 00:38:40**
**Código de Controle do Documento: e522d56b-125e-4868-9a38-aa657744dc96**

REPR. POR : FRANCISCA EVANGELISTA TEODORO DA SILVA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : ALEANDRA FRANCISCA DE SOUZA - MT006249
FLAVIANO KLEBER TAQUES FIGUEIREDO - MT007348
LEONARDO PIO DA SILVA CAMPOS - MT007202
WILLIAN VINICIUS DE OLIVEIRA - MT027479
AGRAVADO : MARACANA PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO DE BENS LIMITADA
ADVOGADOS : EUGÊNIO JOSÉ GUILHERME DE ARAGÃO - DF004935
MARIA CONCEIÇÃO DA HORA GONÇALVES COELHO - SP065619
ANTÔNIO AUGUSTO DE SOUZA COELHO - SP100060
WILLER TOMAZ DE SOUZA - DF032023
ARAGAO E TOMAZ ADVOGADOS ASSOCIADOS

**TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/08/2024 a 12/08/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de agosto de 2024

**Documento eletrônico VDA42717913 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2024 00:38:40**
**Código de Controle do Documento: e522d56b-125e-4868-9a38-aa657744dc96**