

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.430.095 - SP (2019/0014420-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : PAULO DOS SANTOS  
**ADVOGADO** : ROSIMEIRE MARQUES VELOSA MARCILIO - SP169250  
**AGRAVADO** : PARQUE SÃO BENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
**ADVOGADOS** : MARCELO PELEGRINI BARBOSA - SP199877B  
PEDRO SCUDELLARI FILHO - SP194574  
LUIZ YOSHI KOTI - SP328875

**EMENTA**

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **AGRAVO E RECURSO ESPECIAL INTERPOSTOS SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 356 DO STF. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DO FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO. SÚMULA 283 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. SÚMULA 13 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.**

**DECISÃO**

PAULO DOS SANTOS (PAULO) ajuizou ação de adjudicação compulsória contra PARQUE SÃO BENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (PARQUE SÃO BENTO), que foi julgada procedente.

A apelação interposta por PARQUE SÃO BENTO foi provida pelo Tribunal de origem, nos termos da seguinte ementa:

*ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUTOR QUE ALEGA Haver adimplido integralmente suas obrigações no contrato de compromisso de compra e venda firmado com a ré, que, entretanto, se recusa a lhe outorgar a escritura definitiva de compra e venda do bem. INADMISSIBILIDADE. AUTOR QUE CONFESSA NÃO Haver adimplido a obrigação assumida em cláusula contratual, consistente no rateio, entre os adquirentes, das despesas com obras de melhoramento e infraestrutura a serem realizadas no loteamento. ALEGAÇÃO DE QUE desconhecia a obrigação assumida que não se sustenta, em face da existência de cláusula contratual expressa nesse sentido. PRINCÍPIO DA FORÇA OBRIGATÓRIA DOS CONTRATOS. ADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE condiciona a outorga da escritura definitiva de compra e venda, a determinar a improcedência do pedido*

ADJUDICATÓRIO. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO  
PROVIDO. (e-STJ fls. 191)

Inconformado, PAULO interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, alegando violação dos arts. 2º, § 4º e 5º da Lei 6.766/79; 489, § 1º, inc. IV, 373, e 1.013 e incisos, do NCPC, ao sustentar que (1) mesmo que haja nos contratos previsão de pagamento dos serviços de infraestrutura, esta cobrança jamais deve ser suportada pelo adquirente; (2) não se trata de inovação recursal, mas de correta apreciação da matéria; (3) houve falha na fundamentação do acórdão, pois não analisou os argumentos apresentados nas contrarrazões de recurso de apelação, pois, inclusive, na sentença foi analisada a aplicação da Lei 6.766/79 e a aplicação do CDC; (4) o tribunal comparou os fatos da presente demanda com acórdãos que tratou de inadimplemento de parcelas do próprio imóvel, e (5) há divergência jurisprudencial quanto à responsabilidade pelas obras de infraestrutura.

O apelo nobre não foi admitido em virtude (i) de ter sido adequada a fundamentação do acórdão; (ii) da incidência da Súmula 7 do STJ; e (iii) de não ter sido demonstrada a similitude fática.

Nas razões do presente agravo em recurso especial, PAULO sustentou que (a) não é caso de súmula 7 do STJ; (b) o acórdão diverge de outros julgados; e (c) o tribunal não enfrentou todos os seus argumentos.

Sem impugnação.

É o relatório.

DECIDO.

De plano, vale pontuar que os recursos ora em análise foram interpostos na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

A irresignação não merece prosperar.

**(1) (2) (3) (4)** Dos arts. 2º, § 4º e 5º da Lei 6.766/79; 373, 489, § 1º, inc. IV, e 1.013 e incisos, do NCPC

Os temas referentes aos arts. 2º, § 4º e 5º da Lei 6.766/79, 489, § 1º, inc. IV, e 1.013 e incisos, do NCPC não foram apreciados pelo acórdão recorrido e tampouco foram opostos embargos de declaração, estando ausente o indispensável debate prévio.

Assim, inexistente o prequestionamento, obstaculizada está a via de acesso ao apelo excepcional.

Inafastável assim, por analogia, a incidência das Súmulas nº 282 e 356 do STF: *É inadmissível o recurso extraordinário quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada; O ponto omissso da decisão, sobre o qual não foram opostos embargos declaratórios, não pode ser objeto de recurso extraordinário, por faltar o requisito do prequestionamento.*

Verifica-se, ainda, que o Tribunal *a quo* fundamentou que o autor, ao assinar o contrato, assumiu a obrigação de participar do rateio das despesas com obras de infraestruturas a serem realizadas no loteamento, para obter a escritura de compra e venda do bem, não podendo eximir-se de tal obrigação, em observância ao princípio da boa fé objetiva, corolário da autonomia da vontade das partes, prevista em matéria contratual.

Todavia, o recorrente, nas razões do especial, não impugnou devidamente esse fundamento – observância do princípio da boa-fé objetiva, nas relações contratuais. Assim, incidente, por analogia, o óbice do enunciado da Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal: *É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.*

A propósito:

**AGRAVO INTERNO EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE DESPEJO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DOS REQUERIDOS.**

1. *É inadmissível o recurso especial quando as razões apresentadas se mostrarem dissociadas da matéria tratada pela decisão recorrida, não sendo impugnados fundamentos do acórdão que, por si sós, são suficientes para manter o inteiro teor do decisum. Aplicação, por analogia, das Súmulas 283 e 284 do STF.*

2. *A reforma do julgado quanto a conclusão de não ter sido configurado cerceamento de defesa, ante o indeferimento da prova testemunhal demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ. Precedentes.*

3. *Agravo interno desprovido.*

(AgInt no AREsp 921.974/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 18/8/2016, DJe 23/8/2016)

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. EXECUÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTOS NÃO ATACADOS. SÚMULA Nº 283/STF. REEXAME DE PROVAS E DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.**

1. *Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o*

*tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.*

*2. A ausência de impugnação dos fundamentos do aresto recorrido enseja a incidência, por analogia, da Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal.*

*3. Tendo o tribunal de origem decidido a causa com base na análise do contrato firmado entre as partes e nos elementos fático-probatórios dos autos, alterar sua conclusão atrai a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.*

*4. Agravo interno não provido.*

(AgInt no AREsp 833.798/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 9/8/2016, DJe 16/8/2016)

**(5) Da divergência jurisprudencial**

Os acórdãos colacionados são do Tribunal de origem.

Cabe ressaltar que não se admite recurso especial por dissídio entre julgados do mesmo Tribunal, nos termos da Súmula 13/STJ.

Nessas condições, com fundamento no art. 1.042, § 5º do NCPC c/c art. 253 do RISTJ (com a nova redação que lhe foi dada pela emenda nº 22 de 16/03/2016, DJe 18/03/2016), **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

**MAJORO** em 5% os honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de PAULO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do NCPC.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra esta decisão estará sujeito às normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa (arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º).

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 19 de fevereiro de 2019.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator