

# Superior Tribunal de Justiça

## AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.481.014 - DF (2019/0095271-6)

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : SOCIEDADE INCORPORADORA RESIDENCIAL MIAMI  
CENTER S.A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : ENRIQUE FONSECA REIS - MG090724  
RODRIGO CAMPOS DE OLIVEIRA - DF034904  
CARLOS HENRIQUE HONORATO AMARAL - MG142675  
**AGRAVADO** : MARIA APARECIDA DA SILVA CARDOSO  
**AGRAVADO** : PACIFICO CARDOSO DE MACEDO FILHO DA SILVA  
**ADVOGADO** : RODOLFO BARROS MARTINS REZENDE - DF031360  
**INTERES.** : FCA INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE DESFAZIMENTO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. AGRAVO QUE NÃO INFIRMA TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

### DECISÃO

Trata-se de ação de desfazimento de contrato de compra e venda c/c pedido de restituição de valores pagos e indenização por perdas e danos ajuizada por MARIA APARECIDA DA SILVA CARDOSO e PACÍFICO CARDOSO DE MACÊDO FILHO DA SILVA (MARIA e outro) contra SOCIEDADE INCORPORADORA RESIDENCIAL MIAMI CENTER S.A. e FCA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA (RESIDENCIAL MIAMI e outra).

A demanda foi julgada procedente em parte para desfazer o contrato de promessa de compra e venda do imóvel e condenar os requeridos, solidariamente, a restituir, de uma vez só e dentro do prazo de 15 dias, o montante pago pelos autores a título de parcelas e sinal, com incidência de correção monetária, conforme INPC a contar de cada desembolso, e ainda, com incidência de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação, admitida a retenção de 20% [vinte por cento] dos valores pagos (e-STJ, fls. 229/248).

Ambas as partes opuseram embargos de declaração e foram rejeitados (e-STJ, fls.262/263 e 266/269).

Os requerentes e os requeridos interpuseram suas respectivas apelações e o TJDFt negou-lhes provimento, em acórdão assim ementado:

*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PRELIMINARES. REVELIA. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. CAPACIDADE POSTULATÓRIA.*

IRREGULARIDADE DE REPRESENTAÇÃO. VÍCIO SANÁVEL. NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. INOVAÇÃO RECURSAL. PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA. ABUSIVIDADE NÃO COMPROVADA. MORA DO ADQUIRENTE. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. SINALAGMA. LUCROS CESSANTES NÃO DEVIDOS. ARRAS. CLÁUSULA PENAL. NÃO CUMULATIVIDADE. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. APELOS IMPROVIDOS.

1. *Apelação interposta contra sentença que declarou a rescisão de contrato de promessa de compra e venda e de imóvel, por culpa do adquirente, e condenou as requeridas a restituir; em parcela única, o montante pago pelos autores com a incidência de correção monetária pelo INPC a contar de cada desembolso, juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, admitida a retenção de 20% dos valores pagos. 1.1. Pretensão dos autores de reforma da sentença, arguindo preliminares de revelia, nulidade de cláusula contratual e pedem pagamento por indenização de lucros cessantes. 1.2. Pretensão das rés de reforma da sentença. Levantam preliminar de nulidade por falta de fundamentação, pedem a retenção de parte dos valores pagos e das arras e sustentam que o termo inicial dos juros de mora deve ser o trânsito em julgado da demanda.*

2. *Não padece de nulidade por falta de fundamentação a sentença que explicita as razões de decidir e colaciona jurisprudência que reforça o posicionamento.*

3. *A demonstração da capacidade postulatória das partes constitui pressuposto processual subjetivo de validade do feito, sendo, por isso, requisito indispensável para o regular e normal prosseguimento do processo. 3.1. Nos termos do art. 76 do CPC, a irregularidade de representação cuida-se de vício sanável, devendo ser oportunizada às partes a regularização nos autos. Sanado o defeito, não prospera o pedido de decretação da revelia das rés.*

4. *O princípio da congruência impõe ao órgão julgador decidir "a lide nos limites em que foi proposta, sendo-lhe defeso conhecer de questões, não suscitadas, a cujo respeito a lei exige a iniciativa da parte". 4.1. Nesse contexto, é dever do magistrado, ao emitir seu pronunciamento, vincular-se aos pedidos formulados na petição inicial, e decidir a lide dentro das balizas então estabelecidas. Qualquer desvirtuamento nessa sistemática acaba por violar o princípio da adstrição da sentença à pretensão deduzida pela parte, culminando, destarte, na nulidade do referido ato judicial. 4.1. Portanto, tem razão a sentença quando deixa de apreciar pedido feito após a contestação. 4.2. De toda forma, a cláusula contratual que prevê a quitação do saldo do financiamento do imóvel antes do recebimento das chaves não se mostra abusiva, apenas prevê a contraprestação a ser adimplida pelos compradores, o que foi livremente pactuado pelas partes.*

# *Superior Tribunal de Justiça*

5.0 art. 476 do CC, ao discorrer sobre a exceção do contrato não cumprido, assim dispõe: "nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro". 5.1. O contrato de compra e venda tem natureza sinalagmática, ou seja, as partes assumem obrigações recíprocas. Como consequência, nenhum dos contratantes está obrigado a cumprir sua parte na avença se o outro a descumprir. 5.2. Não há se falar em mora das requeridas se a dos autores a antecede. 5.3. Frente à ausência de ato ilícito imputável às rés, não há se cogitar em indenização . por lucros cessantes.

6.As arras estão relacionadas ao inadimplemento da obrigação, possuindo natureza nitidamente indenizatória, em virtude do inadimplemento da obrigação por parte dos promitentes compradores. 6.1. A retenção de 20% dos valores pagos têm como objetivo recompor os prejuízos sofridos pelas requeridas; a cumulação com as arras importaria em bis in idem e enriquecimento ilícito. 6.2. O valor relativo às arras deverá ser computado no montante do valor a ser retido pelas rés.

7.Em consonância com o decidido no IRDR nº 2016.00.2.048748-4, a incidência dos juros de mora nas ações de resolução imotivada de contrato de promessa de compra e venda ajuizada pelo comprador se dá a partir da citação.

8.Apelos improvidos (e-STJ, fls. 342/344).

Os embargos de declaração foram opostos por RESIDENCIAL MIAMI e rejeitados (e-STJ, fls. 374/383)

Irresignado, RESIDENCIAL MIAMI interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, apontando, a par de dissídio pretoriano, a violação dos arts. 1.022 do NCPC, 417 e 418 do CC/02 (e-STJ, fls. 387/403)

O apelo nobre não foi admitido sob os fundamentos de não existência de violação de omissão no acórdão objurgado e de incidência das Súmulas nºs 83 e 13 do STJ (e-STJ, fls.450/454).

RESIDENCIAL MIAMI manejou agravo em recurso especial, afirmando que demonstrou a violação dos dispositivos de lei federal e a divergência pretoriana. No mais, afirmou que houve usurpação de competência do STJ pelo TJDF no exame de admissibilidade do apelo nobre e que os óbices das Súmulas nº 83 e 13 do STJ não se aplicam ao caso (e-STJ, fls. 455/468).

Em despacho, o Presidente desta Corte, na forma do § 7º, do art. 1.007 do NCPC, determinou a intimação da recorrente para recolher em dobro o valor do preparo no prazo de 5 dias, sob pena de não conhecimento do recurso (e-STJ, fl.491).

# Superior Tribunal de Justiça

Foram opostos embargos de declaração por RESIDENCIAL MIAMI e diante das informações às e-STJ, fls. 493/506 e 519/520, de que houve falha na digitalização do comprovante de recolhimento do preparo, o feito foi distribuído a minha relatoria, por não se enquadrar nas atribuições da Presidência, prevista no art. 21-E, V, do RISTJ (e-STJ, fls. 525 e 529).

É o relatório.

DECIDO.

A irresignação não merece prosperar.

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.*

## (1) Da alegada usurpação de competência

Inicialmente, quanto ao juízo de admissibilidade, é relevante afirmar que o Tribunal a quo, ao realizá-lo, atendeu perfeitamente aos ditames legais, estando em perfeita consonância com a Súmula nº 123 do STJ.

Ressalte-se que o referido juízo é bifásico, ou seja, o primeiro juízo realizado no Tribunal de origem não tem o condão de vincular a decisão de admissibilidade do STJ, a qual é soberana àquela. Desta forma, não há usurpação de competência do Tribunal de origem ao incursionar no mérito do especial.

Confirmam-se precedentes:

*AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESSUPOSTOS DE ADMISSIBILIDADE ATENDIDOS. ANÁLISE DE MÉRITO DO ESPECIAL. CONTROLE BIFÁSICO. APELAÇÃO. 514, II, DO CPC. ATENDIMENTO. 1. O juízo de admissibilidade do recurso especial é bifásico e, como tal, a decisão proferida pelo tribunal de origem não vincula esta Corte, que tem competência plena para verificar, novamente, o preenchimento dos pressupostos recursais. 2. O exame de mérito do apelo nobre já traduz o entendimento de que foram atendidos os requisitos extrínsecos e intrínsecos de sua admissibilidade, inexistindo necessidade de pronunciamento explícito a esse respeito. 3. "A reprodução, na apelação, dos argumentos já lançados na petição inicial ou na contestação não é, em si, obstáculo bastante para negar conhecimento ao recurso" (AgRg no AREsp nº 175.517/MS, Relator Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe 27/6/2012).*

# Superior Tribunal de Justiça

4. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 489.138/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 16/9/2014, DJe 26/9/2014)

*EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INTEMPESTIVIDADE. SÚMULA 216/STJ. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE BIFÁSICO. STJ NÃO VINCULADO. (...) 2. O juízo de admissibilidade do recurso especial é bifásico. A decisão proferida pelo Tribunal de origem não vincula o Superior Tribunal de Justiça na aferição dos pressupostos de admissibilidade do recurso especial. Isso porque compete a esta Corte, órgão destinatário do recurso especial, o juízo definitivo de admissibilidade. Precedentes. 3. "A tempestividade de recurso interposto no Superior Tribunal de Justiça é aferida pelo registro no protocolo da secretaria e não pela data da entrega na agência do correio." (Súmula 216/STJ). 4. O recurso mostra-se manifestamente infundado, a ensejar a aplicação da multa prevista no artigo 557, § 2º, do CPC. 5. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental a que se nega provimento, com aplicação de multa. (EDcl no AREsp 289.109/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. 15/5/2014, DJe 21/5/2014)*

## (2) Do não conhecimento do agravo

Consoante pacífico entendimento desta Corte, o agravante deve infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo, não cabendo a impugnação genérica ou a reiteração das razões expostas no recurso especial.

Da leitura das razões recursais, observo que o inconformismo não se dirigiu de forma específica contra o fundamento da decisão agravada, pois RESIDENCIAL MIAMI não impugna devidamente o seu esteio, deixando de refutar, de forma arrazoada, a aplicação do Enunciado nº 83 do STJ.

No que pertine à impugnação da incidência da Súmula nº 83/STJ, verifica-se que não foram indicados precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão agravada, de forma a demonstrar que outra é a orientação jurisprudencial nesta Corte Superior, ou, que a divergência é atual acerca da controvérsia trazida no apelo nobre.

De acordo com a jurisprudência desta Corte Superior e em obediência ao princípio da dialeticidade, exige-se do recorrente o desenvolvimento de argumentação capaz de demonstrar a incorreção dos motivos nos quais se funda a decisão agravada,

# Superior Tribunal de Justiça

técnica ausente nas razões dessa irresignação.

De fato, à luz do princípio da dialeticidade, que norteia os recursos, deve a parte recorrente impugnar todos os fundamentos suficientes para manter o acórdão recorrido, de maneira a demonstrar que o julgamento proferido pelo Tribunal de origem merece ser modificado, ou seja, não basta que faça alegações genéricas em sentido contrário às afirmações do julgado contra o qual se insurge ( AgRg no Ag 1.056.913/SP, Rel. Ministra ELIANA CALMON, Segunda Turma, DJe 26/11/2008).

Assim, não tendo o recurso impugnado especificamente o fundamento da decisão recorrida, é o caso de incidir o art. 932, III, do NCPC.

A propósito, vejamos os seguintes precedentes:

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INÉPCIA. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO RECORRIDA. MANIFESTA INADMISSIBILIDADE. DESISTÊNCIA PARCIAL. IMPOSSIBILIDADE.**

**1. Nos termos do art. 1.042 do CPC/15 c/c 253, parágrafo único, I do RISTJ, incumbe ao agravante o ônus de impugnar, especificamente, todos os fundamentos da decisão proferida pelo Tribunal de origem com o intuito de "destrancar" o recurso especial inadmitido, permitindo, assim, o exame deste pelo STJ.**

**2. O agravo é apenas o meio idôneo a viabilizar o juízo definitivo de admissibilidade por este Tribunal, quando inadmitido na origem o recurso especial. Desse modo, havendo uma vinculação do primeiro com o segundo, de modo que, na sistemática de julgamento, o agravo deve ser sempre analisado com os olhos voltados para a admissibilidade do recurso especial e não para o acórdão recorrido.**

**3. A partir de tais premissas, é possível inferir que não há como o agravante restringir o efeito devolutivo horizontal do agravo porque esse efeito já foi previamente delimitado pelos fundamentos da decisão exarada pelo Tribunal de origem.**

**4. O ordenamento jurídico admite que a parte inconformada recorra, parcialmente, de uma decisão, e, ainda, que o órgão julgador conheça, em parte, do recurso interposto. Não há, entretanto, qualquer previsão que autorize a desistência parcial, tácita ou expressa, do recurso especial após sua interposição.**

**5. É manifestamente inadmissível o agravo que não impugna, de maneira consistente, todos os fundamentos da decisão agravada.**

**6. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.**

(AgInt no AREsp 727.579/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 12/12/2017, DJe 19/12/2017 – sem destaques no original)

# Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO RECORRIDA QUE MANTEVE A INADMISSÃO DO RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 182/STJ. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE, QUE IMPÕE O ATAQUE ESPECÍFICO AOS FUNDAMENTOS. PLEITO DE REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO NÃO REBATIDO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO ORA AGRAVADA. RECURSO NÃO PROVIDO.

*1. O agravo em recurso especial que objetiva conferir trânsito ao recurso especial obstado na origem reclama, como requisito objetivo de admissibilidade, a impugnação específica aos fundamentos utilizados para a negativa de seguimento do apelo extremo, ônus do qual não se desincumbiu a parte insurgente. Aplicação, por analogia, da Súmula 182/STJ.*

*3. [...]*

*4. Agravo interno não provido.*

(AgInt no AREsp 964.429/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe 16/9/2016 - sem destaque no original)

Nessas condições, **NÃO CONHEÇO** do agravo.

**MAJORO** em 5% os honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de RESIDENCIAL MIAMI, nos termos do art. 85, §11, do NCPC.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 07 de outubro de 2019.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator