

# Superior Tribunal de Justiça

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.540.789 - DF (2019/0201236-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE** : CONSTRUTORA DURA O EIRELI - ME  
**ADVOGADO** : RODNE GALDINO DE FRANCA FREITAS - DF042967  
**AGRAVADO** : TILSA MOTA  
**ADVOGADOS** : CLAUDIA ALVEZ MOTTA SANTOS - DF024921  
ADALBERTO MONTEIRO FILHO - DF038458  
**AGRAVADO** : HEVERTON GOMES DE SOUZA  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

## DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por CONSTRUTORA DURA O EIRELI - ME contra a decisão que inadmitiu o recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, insurgiu-se contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios assim ementado:

*"APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO DA AVENÇA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INAPLICABILIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. CULPA DOS REQUERIDOS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RESTITUIÇÃO TOTAL DO SINAL. CABIMENTO. DANO MORAL NÃO CARACTERIZADO. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.*

- 1. As normas de proteção ao consumidor consolidadas pela Lei n. 8.078/90 são aplicáveis aos contratos de promessa de compra e venda de imóvel.*
- 2. Observa-se pois, que as retenções são aplicáveis em caso de rescisão contratual motivada por culpa do promitente - comprador, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.*
- 3. Em princípio, o descumprimento contratual não enseja a responsabilidade ao pagamento de compensação por dano moral, visto não passar de incômodo da vida em sociedade, cabendo apenas a reparação por dano material, consubstanciado no ressarcimento dos valores que desembolsou para a aquisição do imóvel.*
- 4. Recursos conhecidos e parcialmente providos" (fl. 610 e-STJ).*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

No recurso especial, foi alegada violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) artigos 7º, 9º, 10, 139, 278 e 1.010, § 1º do Código de Processo Civil de 2015 - ao fundamento de que seria nulo o acórdão que não intimou a recorrente para apresentar as contrarrazões à apelação juntada por HEVERTON GOMES DE SOUZA, e

(ii) artigos 489, § 1º, incisos I, III e IV, 341, 411, III e 436 do Código de Processo Civil de 2015 - ao fundamento de que o acórdão seria omissivo no que diz respeito à

# Superior Tribunal de Justiça

alegação de que não impugnados, por TILSA MOTA e de HEVERTON GOMES DE SOUZA, os documentos juntados aos autos, o que violaria o princípio da impugnação específica.

Não foram apresentadas contrarrazões (fl. 718 e-STJ).

O recurso foi inadmitido na origem, sobrevivendo daí o presente agravo.

É o relatório.

## **DECIDO.**

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

Preliminarmente, importante consignar que 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.

No tocante à tese em torno da violação dos arts. 7º, 9º, 10, 139, 278 e 1.010, § 1º, do CPC/2015, verifica-se que não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e embora opostos embargos de declaração com a finalidade de sanar omissão porventura existente, não indicou a parte recorrente a contrariedade ao art. 1.022 do Código de Processo Civil.

Nessa circunstância, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo."*

A propósito:

**"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. PROTESTO DE TÍTULO. NULIDADE. PEDIDO DE DILIGÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. NECESSÁRIO REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 284/STF. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.**

*1. O STJ não reconhece o prequestionamento pela simples interposição de embargos de declaração (Súmula 211). Persistindo a omissão, é necessária a interposição de recurso especial por afronta ao art. 535 do Código de Processo Civil, sob pena de perseverar o óbice da ausência de prequestionamento.*

*2. É firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que compete às instâncias ordinárias exercer juízo acerca das provas produzidas, haja vista sua proximidade com as circunstâncias fáticas da causa, cujo reexame é vedado em âmbito de recurso especial, a teor da Súmula 7 deste Tribunal.*

*3. Rever os fundamentos que levaram à conclusão acerca do protesto indevido e do dever de indenizar, no caso, demandaria o exame do conjunto probatório, o que é vedado na instância especial, segundo dispõe a Súmula 7/STJ.*

*4. Incabível a alegação de divergência jurisprudencial sem a citação de*

# Superior Tribunal de Justiça

*acórdão paradigma. Incidência da Súmula 284 do STF.*

5. *Agravo regimental a que se nega provimento.*" (AgRg no AREsp 431.782/MA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 6/5/2014, DJe 12/5/2014).

**"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR.**

1. *Não examinada pela instância ordinária a matéria objeto do especial - apesar de opostos os embargos declaratórios pelo agravante -, incide, à espécie, o óbice disposto na Súmula 211/STJ, ante a ausência de prequestionamento.*

1.1 *Não há falar em prequestionamento ficto dada a não interposição do reclamo pela violação do art. 1.022, do NCPC.*

2. *Para afastar a afirmação contida no acórdão atacado quanto à inexistência de dano moral, seria necessário promover o reexame das provas juntadas aos autos, providência vedada na via eleita, por força da Súmula 7/STJ.*

3. *Agravo interno desprovido*" (AgInt no AREsp 1.401.903/SP, QUARTA TURMA, Rel. Min. MARCO BUZZI, julgado em 2/9/2019, DJe 6/9/2019).

Por fim, no tocante à alegada violação dos arts 489, § 1º, incisos I, III e IV, 341, 411, III, e 436 do CPC/2015, não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e não foram opostos embargos declaratórios com a finalidade de sanar vício porventura existente, o que atrai o óbice disposto na Súmula nº 282/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada."*

A propósito:

**"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. SÚMULA 84/STJ. CABIMENTO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL ANTERIOR AO AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.**

1. *É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro (Súmula 84/STJ).*

2. *No caso, a Corte de origem, com fundamento na prova documental e testemunhal produzida, concluiu que os embargantes comprovaram que a aquisição do imóvel mediante escritura pública, embora não registrada, foi anterior ao ajuizamento da execução e, em consequência, ao registro da penhora, reconhecendo a boa-fé dos adquirentes. A modificação desse entendimento exigiria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial (Súmula 7/STJ).*

3. *Não enseja a interposição de recurso especial matéria que não tenha sido debatida no acórdão recorrido, tendo em vista a ausência do necessário prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.*

4. *Agravo interno a que se nega provimento*" (AgInt no AREsp 900.090 / SP,

# *Superior Tribunal de Justiça*

QUARTA TURMA, Rel. Min. RAUL ARAÚJO, julgado em 20/08/2019, DJe DJe 09/09/2019 - grifou-se).

Ante o exposto conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 17 de setembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator

