EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.815.822 - SP (2019/0146066-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
EMBARGANTE	:	FFE CONSTRUCOES, INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	ANDREI BRIGANÓ CANALES E OUTRO(S) - SP221812
EMBARGADO	:	EDIVAL FERREIRA LIMA
EMBARGADO	:	IVONETE DE PAULA LIMA
ADVOGADO	:	SANDRA REGINA PADULA E OUTRO(S) - SP138406

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL (CPC/2015). EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE QUAISQUER DOS VÍCIOS DO ART. 1.022 DO CPC/2015. REDISCUSSÃO DE MATÉRIA JÁ DECIDIDA E DE QUESTÃO PREJUDICADA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de embargos de declaração opostos por FFE CONSTRUCOES, INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA em face de decisão assim ementada:

> *RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. RESILIÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO. RETENÇÃO DAS ARRAS PENITENCIAIS. CABIMENTO. CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL OU INDENIZAÇÃO SUPLEMENTAR. DESCABIMENTO. PREVALÊNCIA DAS ARRAS. JULGADO ESPECÍFICO DA TERCEIRA TURMA. COMPENSAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INVIABILIDADE DE CONHECIMENTO DE QUESTÕES DEDUZIDAS SEM A PERTINENTE ALEGAÇÃO DE OFENSA À LEI FEDERAL. SÚMULA 284/STF.*
> *1. Controvérsia acerca a resilição, por iniciativa do promitente comprador, de uma promessa de compra e venda de unidade em loteamento urbano, com cláusula de arras penitenciais.*
> *2. Prevalência da arras sobre a cláusula penal, sendo vedada a cumulação das duas modalidades de prefixação de perdas e danos num mesmo contrato. Julgado específico da TERCEIRA TURMA.*
> *3. Descabimento de indenização suplementar no caso de arras penitenciais, conforme vedação expressa enunciada no art.*

Edição nº 2808 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 05 de Dezembro de 2019 Publicação: Sexta-feira, 06 de Dezembro de 2019
Código de Controle do Documento: F8B7158A-AA1D-4840-870F-1B6AE8E5F338

> *420 do Código Civil.*
> *4. Ausência de prequestionamento da controvérsia referente à compensação. Óbice da Súmula 282/STF.*
> *5. Inviabilidade do conhecimento de questões deduzidas nas razões recursais sem a pertinente indicação da norma de direito federal violada ou objeto de divergência interpretativa. Óbice da Súmula 284/STF.*
> *6. RECURSO ESPECIAL PROVIDO, EM PARTE.* (fl. 651)

A parte embargante alega, essencialmente, que há omissão/contradição acerca dos seguintes pontos: (a) indenização pela fruição do imóvel; e (b) valor das arras.

Houve embargos de declaração pela parte ora embargada, que foram acolhidos, com efeitos infringentes, conforme decisão apartada.

É o relatório.

Passo a decidir.

Os presentes embargos de declaração não merecem ser acolhidos.

No que tange ao valor das arras, essa questão ficou prejudicada ante o acolhimento, com efeitos infringentes, dos embargos de declaração opostos pela contraparte.

Cumpre registrar, de todo modo, a insistência da parte ora embargante nesse ponto da controvérsia é fato que impressiona, negativamente, pois se trata de alegação dissociada da realidade dos autos, como revelado nos embargos de declaração opostos pela contraparte.

Quanto à pleiteada indenização pela ocupação do imóvel, não há omissão no *decisum* ora embargado, pois esse ponto do recurso especial encontrou óbice na Súmula 284/STF, conforme se verifica no trecho abaixo transcrito:

> *Inicialmente, no que tange às alegações de negativa de prestação jurisdicional,* ***indenização pela ocupação do imóvel****, inexatidão dos cálculos, e responsabilidade do promitente comprador por impostos e taxas associativas, a parte ora recorrente não deduziu a questão federal, pertinente,*

Edição nº 2808 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 05 de Dezembro de 2019 Publicação: Sexta-feira, 06 de Dezembro de 2019
Código de Controle do Documento: F8B7158A-AA1D-4840-870F-1B6AE8E5F338

fazendo-se incidir o óbice da Súmula 284/STF, abaixo transcrita:

> ***Súmula 284/STF*** *- É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.*

Destarte, os embargos de declaração não merecem ser acolhidos.

Ante o exposto, REJEITO os embargos de declaração.

Intimem-se.

Brasília (DF), 04 de dezembro de 2019.

MINISTRO **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
Relator

Edição nº 2808 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 05 de Dezembro de 2019 Publicação: Sexta-feira, 06 de Dezembro de 2019
Código de Controle do Documento: F8B7158A-AA1D-4840-870F-1B6AE8E5F338