

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.654.792 - SP (2020/0019379-7)**

**RELATOR : MINISTRO PRESIDENTE DO STJ**  
**AGRAVANTE : SARDENHA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**ADVOGADO : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081**  
**AGRAVADO : MARIA APARECIDA PEREIRA DE SOUZA**  
**AGRAVADO : WAGNER DE SOUZA**  
**ADVOGADOS : EDSON JOSÉ BACHIEGA - SP084242**  
**ANA PAULA BATISTA POLI - SP155063**  
**PAULO CESAR HERMANO PELICER - SP278833**  
**INTERES. : LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A**  
**OUTRO NOME : HABITACASA CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA**  
**ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo apresentado por SARDENHA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA contra a decisão que não admitiu seu recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da CF/88, visa reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim resumido:

Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual, restituição de valores e indenização por danos materiais. Atraso na conclusão da obra. Legitimidade passiva das empresas que participam da cadeia de fornecimento do produto, nos termos do CDC. Pedido de reembolso de comissão de permanência e taxa SATI. Pretensão alcançada pela prescrição trienal (art. 206, § 3º, IV do CC), conforme tese consolidada no julgamento do Recurso Especial Repetitivo nº 1.551.956/SP. Rescisão por culpa da vendedora. Devolução de todos os valores pagos pelo imóvel (Súmula nº 543 do STJ). Cláusula penal e lucros cessantes. Cumulação. Inadmissibilidade. Manutenção da multa contratual e afastamento de lucros cessantes. Multa a ser calculada com base no valor do contrato até a data do ajuizamento da ação. Inteligência do art. 416, parágrafo único, do CC. Despesas condominiais devidas pelos promitentes-adquirentes somente a partir da imissão na posse. Ação improcedente em relação a ré Habitcasa e parcialmente procedente em relação a ré Sardenha. Sentença parcialmente reformada. Recurso da ré Habitcasa provido, parcialmente provido o da ré Sardenha.

Quanto à primeira controvérsia, a parte assevera a inexistência de conduta ilícita da recorrente que enseje a ruptura do contrato, trazendo o(s) seguinte(s) argumento(s):

É importante destacar, desde logo, que não se pode imputar à Sardenha a culpa pelo pretenso desfazimento do negócio. Por ocasião da

celebração do contrato - de natureza irrevogável e irretratável - a adquirente foi devidamente cientificada a respeito das cláusulas, cuja redação permite a fácil compreensão das obrigações assumidas, entre as quais: valor, prazo e forma de pagamento.

Não se pode, portanto, cogitar tenha a recorrente adotado qualquer conduta ilícita, que desse causa à ruptura do contrato, mormente porque a própria adquirente, ora recorrida, reconhece sua inadimplência, alegando falta de condição financeira para honrar o compromisso assumido.

[...]

D. Julgadores, não é crível - utilizando-se o preceito do homem médio - que a aquisição do imóvel pela recorrida não tivesse envolvido minuciosa análise dos termos contratuais e cauteloso estudo quanto às condições de pagamento e rescisão.

[...]

Ante todo o exposto, levando-se conta: a) que a recorrente observou integralmente o dever de informação, b) que não há prova de lesão ou onerosidade que autorize a revisão da multa, c) que a alíquota contratual não é iníqua e expressa a compensação das despesas e prejuízos decorrentes da rescisão, resta claro que o v. acórdão padece de reforma, por afronta ao regramento legal que rege a matéria em voga (fls. 649/651).

Quanto à segunda controvérsia, a parte defende a impossibilidade de indenização por lucros cessantes em razão de atraso na obra, trazendo o(s) seguinte(s) argumento(s):

A indenização por lucros cessantes em razão de atraso de obra somente é devida, por óbvio, aos compromissários compradores que optaram por dar continuidade ao contrato de compra e venda.

A hipótese dos autos trata da rescisão do contrato, de modo que, . não há que se falar seja cumulado o pedido de devolução das quantias pagas para quitação parcial do empreendimento e indenização em razão do atraso! (fl. 651).

Quanto à terceira controvérsia, alega violação dos arts. 104, 421 e 422 do CC, no que concerne à ausência de vício de consentimento, trazendo o(s) seguinte(s) argumento(s):

Nesse contexto fático, a revisão do contrato em nosso direito é exceção à sobredita regra, de modo que, as alterações que poderão ocorrer só se darão por vício do ato ou pelo acontecimento excepcional, imprevisível e que onere desasiadamente parte.

[...]

O ato jurídico foi praticado com livre manifestação de vontade por agentes capazes, sendo o objeto lícito, com regras definidas e previamente ajustadas, pois não há proibição legal com relação à contratação realizada.

Com efeito, a recorrente, de forma livre e consciente, anuiu com a cláusula que prevê o percentual de retenção de 50% dos valores

efetivamente quitados, no caso de rescisão contratual - alíquota que não se pode considerar iníqua (fls. 652/653).

É o relatório. Decido.

Quanto à **primeira** e à **segunda** controvérsias, na espécie, incide o óbice da Súmula n. 284/STF, uma vez que a parte recorrente deixou de indicar precisamente os dispositivos legais que teriam sido violados, ressaltando que a mera citação de artigo de lei na peça recursal não supre a exigência constitucional.

Aplicável, por conseguinte, o enunciado da citada súmula: “É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia”.

Nesse sentido: "Impossível o conhecimento do recurso pela alínea 'a'. Isto porque não há na petição do recurso especial a clara indicação dos dispositivos legais que se entende por violados. A citação de passagem de artigos de lei não é suficiente para caracterizar e demonstrar a contrariedade a lei federal, já que impossível identificar se o foram citados meramente a título argumentativo ou invocados como núcleo do recurso especial interposto" (AgInt no REsp n. 1.615.830/RS, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 11/6/2018).

Ademais, o acórdão recorrido assim decidiu:

Em 01/03/2011, os autores adquiriram da ré Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda. a unidade 108 da Torre A do Condomínio Flex Manoel da Nóbrega, pelo valor de R\$ 273.335,54 sem juros e R\$ 289.836,37 com juros, com entrega estipulada para 30/11/2012, prevista tolerância de 180 dias. Contudo, em 25/03/2013 a vendedora apresentou um aditamento contratual aos autores, no qual constava a alteração da data de previsão de entrega da unidade, que passou a ser fevereiro de 2014, bem como multa de 0,5% da soma já paga, por mês de atraso, a contar de fevereiro de 2014, o qual, contudo, não foi assinado pelos promitentes-compradores. Não obstante, até a data do ajuizamento da demanda, 09/03/2015, o imóvel ainda não tinha sido concluído (fls. 635).

[...]

A indenização por lucros cessantes em razão de atraso de obra somente é devida, por óbvio, aos compromissários compradores que optaram por dar continuidade ao contrato de compra e venda.

A hipótese dos autos trata da rescisão do contrato, de modo que, . não há que se falar seja cumulado o pedido de devolução das quantias pagas para quitação parcial do empreendimento e indenização em razão do atraso! (fl. 651).

Aplicável, portanto, novamente o óbice da Súmula n. 284/STF, uma vez que as razões recursais delineadas no especial estão dissociadas dos fundamentos utilizados no aresto impugnado, o que atrai, por conseguinte, o referido enunciado: “É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia”.

Nesse sentido: “Verifica-se que o recurso encontra-se deficientemente fundamentado, uma vez que as razões insertas no recurso não permitem a exata compreensão da controvérsia, na medida em que se encontram dissociadas dos fundamentos da decisão agravada, aplicando-se, ao caso, por analogia, o enunciado da Súmula 284/STF” (AgRg no AREsp n. 1.394.624/RJ, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, DJe de 19/3/2019).

Confirmam-se ainda os seguintes precedentes: EDcl nos EDcl nos EAREsp n. 740.722/SE, relator Ministro Francisco Falcão, Corte Especial, DJe de 14/12/2017; e REsp n. 1.722.691/SP, relator Ministro Paulo De Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 15/3/2019.

Quanto à **terceira controvérsia**, na espécie, incide o óbice das Súmulas n. 282/STF e 356/STF, uma vez que a questão não foi examinada pela Corte de origem, tampouco foram opostos embargos de declaração para tal fim. Dessa forma, ausente o indispensável requisito do prequestionamento.

Nesse sentido: REsp n. 1.160.435/PE, relator Ministro Benedito Gonçalves, Corte Especial, DJe de 28/4/2011; AgInt no AREsp n. 1.339.926/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 15/2/2019; e REsp n. 1.730.826/MG, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 12/2/2019.

Ante o exposto, com base no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.**

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, **majoro os honorários de advogado em desfavor da parte recorrente em 15% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão de justiça gratuita.**

Publique-se. Intimem-se.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Brasília, 23 de março de 2020.

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA  
Presidente