

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.571.805 - SP (2019/0253799-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **BBC IMÓVEIS**
ADVOGADOS : **JOÃO BATISTA DOMINGUES NETO E OUTRO(S) - SP023466**
FELIPE SALATA VENANCIO - SP315882
MARIANA PAIVA ALVES - SP408726
AGRAVANTE : **ACAFSA - ASSOCIACAO DOS COMPRADORES DE**
APARTAMENTOS DO FLORESTA SANTO ANDRE
ADVOGADO : **MARCOS TAVARES FERREIRA E OUTRO(S) - SP221260**
AGRAVADO : **MARIA PERPETUA BONFANTE**
AGRAVADO : **ANDERSON BONFANTE TOLEDO**
ADVOGADOS : **ANA CAROLINA ALVARES DOS SANTOS E OUTRO(S) -**
SP221919
THAISE IANELLI LEITE - SP250560

EMENTA

COMPRA E VENDA. IMÓVEL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AGRAVO QUE NÃO INFIRMA TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

ANDERSON BONFANTE TOLEDO e outra (ANDERSON e outra) ajuizaram ação de rescisão de compra e venda cumulada com restituição de valores e indenização moral contra ACFASA ASSOCIAÇÃO DOS COMPRADORES DE APARTAMENTOS DO FLORESTA SANTO ANDRÉ e BBC IMÓVEIS, (ACFASA E BBC), tendo por objeto contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel.

A sentença de parcial procedência do pedido foi confirmada pelo Tribunal estadual conforme acórdão assim ementado:

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores e indenização por danos morais. Sentença de procedência parcial. Inconformismo de todas as partes. LEGITIMIDADE PASSIVA. Configurada a legitimidade passiva da CORRÉ 'ACAFSA' para responder pelos valores pagos a título de comissão de corretagem, uma vez que o pagamento de tais valores integra o contrato celebrado entre as partes. Precedentes do STJ. RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. Sentença recorrida que reconheceu a rescisão do contrato por culpa das rés. Nulidade da cláusula que vincula o início do prazo contratualmente previsto

Superior Tribunal de Justiça

para entrega do imóvel à assinatura de contrato de financiamento da obra, tornando o prazo indeterminado. Inteligência do art. 51, IV do CDC. Precedentes desta Câmara. Ausência de impugnação à alegação de que as obras sequer haviam sido iniciadas. Aplicação da Súmula nº 543 do STJ. Responsabilidade das rés pela devolução de todos os valores pagos pelos autores. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Pretensão de devolução de valores pagos a título de comissão de corretagem que não está fundamentada em eventual nulidade de previsões contratuais, mas na rescisão do negócio por culpa das vendedoras. Hipótese na qual os valores dispendidos pelos autores a título de comissão de corretagem representam dano emergente, que comporta reparação. DANOS MORAIS. Não preenchimento, na espécie, dos requisitos necessários para a configuração dos danos morais. Sentença confirmada. Sucumbência maior das rés, que arcarão com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios do representante dos autores, arbitrados em 15% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §11 do CPC/2015. NEGADO PROVIMENTO AOS RECURSOS”.(v.27937) (e-STJ, fl. 539).

ACFASA interpôs recurso especial com base no art. 105, III, *a*, da CF, onde alegou violação dos arts. 121, 104, 166, 405, 421, 422 e 724 do CC/02 ; 17, 85, §§ 2º e 8º, 86, 87, 373, I, 485, I, 330, do NCPC; 2º, 3º, 4º, 35, 39 e 51 do CDC; pelos seguintes fundamentos (1) ilegitimidade passiva, pois os valores relativos à comissão de corretagem foram recebidos diretamente pela corré BBC; (2) inépcia da inicial; (3) cerceamento de defesa pela má valoração das provas dos autos; (4) deve ser retido o percentual avençado no contrato; (5) foi ignorada condição suspensiva em relação ao início das obras prevista na cláusula 7ª do contrato; (6) inaplicáveis as regras do CDC à lide; (7) a verba honorária foi arbitrada de forma exorbitante.

Sem contrarrazões.

O Tribunal local inadmitiu o apelo nobre por (1) serem inaplicáveis os Temas 938 e 939 do STJ relativamente à legitimidade passiva *ad causam* e validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem; (2) se aplicar o Tema 577 do STJ, em relação à devolução dos valores em compromisso de compra e venda; (3) não se verificar violação ao art. 371 do NCPC; (4) incidência da Súmula nº 7 do STJ.

ACFASA ingressou com agravo em recurso especial sustentando que (1) usurpação da competência desta Corte pela decisão agravada; (2) aplicação ao caso

Superior Tribunal de Justiça

do Tema 938 do STJ; (3) ficou demonstrada a violação do art. 371 do NCPC; (4) não se aplicar a Súmula nº 7 do STJ.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

DECIDO

A irresignação não comporta conhecimento.

De plano, vale pontuar que o recurso ora em análise foi interposto 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

Não há falar em usurpação de competência do Superior Tribunal de Justiça pela Corte *a quo*, sob o argumento de que houve o ingresso indevido no mérito do recurso especial por ocasião do juízo de admissibilidade, porquanto constitui atribuição do Tribunal local, nessa fase processual, examinar os pressupostos específicos e constitucionais relacionados ao mérito da controvérsia, a teor da Súmula nº 123 de STJ.

No mais, verifica-se que o Tribunal de origem inadmitiu o recurso especial da ACFASA por (1) serem inaplicáveis os Temas 938 e 939 do STJ relativamente à legitimidade passiva *ad causam* e validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem; (2) se aplicar o Tema 577 do STJ, em relação à devolução dos valores em compromisso de compra e venda; (3) não se verificar violação ao art. 371 do NCPC; (4) incidência da Súmula nº 7 do STJ.

Nada obstante, verifica-se que a petição de agravo limitou-se a refutar (1) o fundamento relativo ao Tema 938 do STJ; e (2) a violação ao art. 371 do NCPC e (3) aplicação da Súmula nº 7 do STJ, deixando incólumes todos os demais fundamentos da Corte local para inadmitir o apelo nobre, mais especificamente a aplicação do Tema 557 do STJ.

Consoante pacífico entendimento desta Corte, o agravante deve

Superior Tribunal de Justiça

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.

Nesse contexto, tendo sido apresentado em desacordo com os requisitos do art. 932, III, do NCPC, o recurso não se mostra viável.

A propósito, cita-se o seguinte precedente:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 182/STJ E DO ART. 932, III, DO CPC/2015. [...] II - Razões de agravo interno que não impugnaram especificamente os fundamentos da decisão agravada, o que, à luz do princípio da dialeticidade, constitui ônus do Agravante. Incidência da Súmula n. 182 do STJ e aplicação do art. 932, III, do CPC/2015. III - Agravo interno não conhecido. (AgInt no AREsp 884.901/SP, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, Primeira Turma, DJe 27/5/2016)

Nessas condições, com fundamento no art. 932, III, do NCPC, **NÃO CONHEÇO** do agravo.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 03 de outubro de 2019.

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator