

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).

BBC interpôs recurso especial com base no art. 105, III, *a e c*, da CF, onde alegou violação dos arts. 724, 725 e 726 do CC/02 e 924 do NCPC, além de dissídio jurisprudencial, pelos seguintes fundamentos (1) não há que se falar em restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem, pois houve a integral prestação dos serviços; (2) se aplicar o Tema nº 938 do STJ julgado sob o regime dos recursos repetitivos.

Sem contrarrazões.

O Tribunal de origem inadmitiu o apelo nobre por (1) ser inaplicável o Tema nº 938, em razão de *o acórdão recorrido ter tratado da matéria apenas sob o enfoque da obrigatoriedade da devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem em decorrência da rescisão contratual* (e-STJ, fl. 633); (2) não ter sido demonstrada a infringência dos preceitos legais arrolados; (3) o dissídio jurisprudencial não ficou configurado.

BBC ingressou com agravo em recurso especial sustentando que (1) ficou evidenciada a violação dos artigos indicados; (2) a divergência jurisprudencial ficou devidamente demonstrada.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

DECIDO

A irresignação não comporta conhecimento.

De plano, vale pontuar que o recurso ora em análise foi interposto na vigência do NCPD, 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.*

No mais, verifica-se que o Tribunal de origem inadmitiu o recurso especial da BBC por (1) ser inaplicável o Tema nº 938; (2) não ter sido demonstrada a infringência dos preceitos legais arrolados; (3) o dissídio jurisprudencial não ficou configurado.

Nada obstante, verifica-se que a petição de agravo deixou de impugnar todos os fundamentos da decisão agravada, mais especificamente o entendimento da decisão agravada no sentido de ser inaplicável o Tema 938 do STJ em razão de *o acórdão recorrido ter tratado da matéria apenas sob o enfoque da obrigatoriedade da devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem em decorrência da rescisão contratual* (e-STJ, fl. 633).

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.

Nesse contexto, tendo sido apresentado em desacordo com os requisitos do art. 932, III, do NCPD, 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

Superior Tribunal de Justiça

que não impugnam 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

