

# *Superior Tribunal de Justiça*

## **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.572.285 - SP (2019/0245689-3)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE** : LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A  
**ADVOGADO** : HÉLIO YAZBEK - SP168204  
**AGRAVADO** : R B DE S  
**AGRAVADO** : R B DE S  
**ADVOGADO** : ADRIANO ALVES BRIGIDO - SP243825  
**INTERES.** : SANCA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA  
**ADVOGADO** : PEDRO WANDERLEY RONCATO - SP107020  
**INTERES.** : SP-05 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
**INTERES.** : VICTORIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**ADVOGADOS** : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746  
JULIANA FLECK VISNARDI - SP284026

### **DECISÃO**

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

- Recurso redistribuído à Trigésima Câmara Extraordinária de Direito Privado, com base na Resolução n.º 737/2016 e Portaria n.º 02/2017.

- Compromisso de compra e venda de terreno urbano.

Atraso na entrega da obra de infraestrutura.

Adquirente que busca a rescisão contratual.

Admissibilidade. Culpa da vendedora pela ruptura negocial, pois descumprira o pactuado. Restituição integral dos valores pagos a título de preço de aquisição e verbas tributárias deve sobressair. Comissão de corretagem alcançada pela prescrição, de acordo com o artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil Tema 938 do STJ. Relação de consumo presente. Equilíbrio no avençado deve ser levado em consideração, inclusive por ocasião do desfazimento, quando as partes retornam ao 'statu quo' primitivo. Apelos providos em parte.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 622/625).

Nas razões de recurso especial, alega a agravante, em suma, divergência jurisprudencial.

Sustenta ausência de responsabilidade por quaisquer ônus decorrentes da rescisão do instrumento de compra e venda ou por falhas cometidas pela incorporadora.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Apresentadas contrarrazões, pugnando pelo não provimento do recurso (e-STJ, fls. 664/667).

O recurso não foi admitido na origem.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaco que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei nº 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 2015, conforme dispõe o Enunciado Administrativo nº 3/2016 do Superior Tribunal de Justiça.

Da análise dos autos, verifico que a agravante sequer apontou quais dispositivos de lei federal entendeu por violados, de modo a permitir o conhecimento do recurso especial com espeque na alínea “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

Assim, imperioso concluir pela incidência da Súmula n. 284 do egrégio Supremo Tribunal Federal, visto que a deficiência na fundamentação do recurso não permitiu a exata compreensão da controvérsia.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VÍTIMA FATAL. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. EVENTO DANOSO. SÚMULA 54/STJ. TERMO FINAL DO PENSIONAMENTO. SÚMULA 284/STF. DANOS MORAIS. VALOR RAZOÁVEL.

1. Segundo o entendimento majoritário da Segunda Seção, sufragado no REsp 1.132.866/SP (julgado em 23.11.2011), no caso de indenização por dano moral puro decorrente de ato ilícito os juros moratórios legais fluem a partir do evento danoso (Súmula 54 do STJ). Ressalva do ponto de vista pessoal da Relatora.

2. Aplica-se a orientação contida no enunciado n. 284 da Súmula do STF quando a tese defendida no recurso especial interposto com base nas alíneas “a” e “c” do art. 105, III, da CF não vem embasada em alegação de violação a dispositivo de lei federal dito violado ou em divergência jurisprudencial.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, excepcionalmente, em recurso especial, o reexame do valor fixado a título de danos morais, quando ínfimo ou exagerado. Hipótese, todavia, em que a verba indenizatória, consideradas as circunstâncias de fato da causa, foi estabelecida pela instância ordinária em

# Superior Tribunal de Justiça

conformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1.432.383/GO, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 24.6.2014, DJe 1º.8.2014).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO COM FULCRO NA ALÍNEA "C" DO ART. 105, III DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. FALTA DE PARTICULARIZAÇÃO DO DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL VIOLADO. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284 DO STF. FUNDAMENTO INATACADO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283 DO STF. AGRAVO NÃO PROVIDO.

(...)

2. A jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal determina que na interposição do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional é preciso particularizar o dispositivo de lei federal violado para a análise da divergência jurisprudencial entre os acórdãos recorrido e paradigma. A falta deste pressuposto recursal enseja deficiência na fundamentação e inviabiliza do conhecimento do apelo nobre, ante a incidência, por analogia, da Súmula 284 do STF, *in verbis*: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

3. "Sem a expressa indicação do dispositivo de lei federal nas razões do recurso especial, a admissão deste pela alínea "c" do permissivo constitucional importará na aplicação, nesta Instância Especial, sem a necessária mitigação, dos princípios *jura novit curia* e *da mihi factum dabo tibi ius*, impondo aos em. Ministros deste Eg. Tribunal o ônus de, em primeiro lugar, de ofício, identificarem na petição recursal o dispositivo de lei federal acerca do qual supostamente houve divergência jurisprudencial" (...) "A mitigação do mencionado pressuposto de admissibilidade do recurso especial iria de encontro aos princípios da ampla defesa e do contraditório, pois criaria para a parte recorrida dificuldades em apresentar suas contrarrazões, na medida em que não lhe seria possível identificar de forma clara, precisa e com a devida antecipação qual a tese insculpida no recurso especial" (AgRg no REsp 1.346.588/DF, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, CORTE ESPECIAL, julgado em 18.12.2013, DJe

# *Superior Tribunal de Justiça*

17.03.2014).(...

(AgInt nos EDcl no AREsp 925.438/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 10.11.2016, DJe 23.11.2016).

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Deixo de majorar os honorários nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, em razão de ter a sentença (e-STJ, fl. 333) estabelecido o percentual máximo permitido.

Intimem-se.

Brasília, 03 de outubro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora

