

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.837.322 - SP (2019/0267215-4)**

**RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE : FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA**  
**ADVOGADO : MARCUS VINICIUS GONÇALVES GOMES - SP252311**  
**RECORRIDO : RICARDO MANARO**  
**ADVOGADO : DOMINGOS SANCHES - SP052598**  
**AGRAVANTE : ATUA SPE 7 PARTICIPACOES LTDA**  
**ADVOGADO : GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU - SP117417**  
**AGRAVADO : RICARDO MANARO**  
**ADVOGADO : DOMINGOS SANCHES - SP052598**  
**INTERES. : DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**ADVOGADOS : FERNANDO BERNARDES PINHEIRO JUNIOR - SP246572**  
**EDUARDO PEDROSA MASSAD - SP184071**  
**INTERES. : HAPTOS ASSESSORIA E NEGOCIOS LTDA**  
**ADVOGADO : RODRIGO DOS SANTOS CARVALHO - SP296935**

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA E DEVOLUÇÃO TOTAL DOS VALORES PAGOS. AGRAVO QUE NÃO INFIRMA OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

**DECISÃO**

RICARDO MANARO (RICARDO) ajuizou ação de rescisão de contrato cumulada com declaratória de nulidade de cláusula e devolução total dos valores pagos em desfavor de ATUA SPE 7 PARTICIPAÇÕES LTDA. (ATUA), DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (DEL FORTE) e HAPTOS ASSESSORIA E NEGÓCIOS LTDA./FREMA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. (CORRETORA), cujos pedidos foram julgados procedentes em parte para: a) confirmar a decisão que antecipou parcialmente os efeitos da tutela; b) declarar resolvido o instrumento particular de promessa de compra e venda celebrado entre as partes e condenar as rés na devolução de 70% (setenta por cento) da importância total paga, correspondente ao sinal e prestações, de uma vez só, e na devolução da comissões de corretagem e assessoria imobiliária, cujo *quantum* será apurado na forma do artigo 475-B do CPC/73 e atualizado desde os respectivos desembolsos, pela Tabela Prática do TJSP, com incidência de juros de mora de 1% (um por cento) desde a citação; condenar as rés ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), que será corrigido monetariamente da mesma forma desde o arbitramento, além de juros

# Superior Tribunal de Justiça

de mora de 1% (um por cento) desde a citação (e-STJ, fls. 398/407).

Irresignados, ATUA e CORRETORA, de um lado, e DEL FORTE, de outro, interpuseram apelações, que foram providas em parte pelo Tribunal paulista em 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 imóvel. Desistência do negócio por parte do comprador. Legitimidade passiva caracterizada, ante a relação de consumo existente. Retenção de 30% dos valores pagos em condições de prevalecer e tem por finalidade ressarcir a vendedora das despesas administrativas, tributárias e de publicidade. Restituição de 70% com correção monetária a partir dos respectivos desembolsos e juros a contar do trânsito em julgado caracteriza equilíbrio, que deve estar presente, inclusive por ocasião do desfazimento, quando as partes retornam ao 'statu quo' primitivo. Restituição de comissão de corretagem sem suporte. Serviço de intermediação efetivamente prestado. Danos morais não caracterizados, haja vista a inadimplência do autor, que inclusive fora devidamente notificado. Vendedora se limitou a exercer regular direito. Apelos providos em parte. (e-STJ, fl. 593).*

Os embargos de declaração opostos por RICARDO foram acolhidos para restabelecer a sentença no ponto em que condenou os embargados a indenizar os danos morais causados ao ora embargante (e-STJ, fls. 643/644).

Os aclaratórios manejados por ATUA e CORRETORA foram rejeitados (e-STJ, fls. 655/656).

Inconformada, ATUA interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, *a*, da CF, alegando violação dos seguintes dispositivos legais: (1) art. 373, I, do NCPC, por considerar que RICARDO não teria se desincumbido do ônus processual que lhe seria exigido na medida em que não comprovou os fatos constitutivos de seu direito, tendo deixado de demonstrar a existência de danos morais causados pela ora recorrente, seja porque a inscrição em cadastros creditícios foi regular ou porque realizada por DEL FORTE. Também indicou dissídio jurisprudencial, tendo por paradigmas precedentes dos Tribunais de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte e do Distrito Federal e dos Territórios, dos Tribunais Regionais Federais das 2ª e 3ª Regiões e desta Corte Superior; e, (2) arts. 389, 395 e 404 do Código Civil, ao argumento de que RICARDO não realizou os pagamentos devidos, sendo cabível a cobrança dos valores corrigidos e acrescidos de juros.

# Superior Tribunal de Justiça

Em juízo de admissibilidade, a Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal bandeirante inadmitiu o apelo nobre aos seguintes fundamentos: i) ausência de prequestionamento da incidência de juros e correção monetária, ataindo a Súmula 282 do STF; ii) impossibilidade de revolvimento do contexto fático-probatório relativo ao ônus probatório, incidindo a Súmula 7 do STJ; e iii) falta de cotejo analítico entre o aresto recorrido e os tidos por divergentes (e-STJ, fls. 683/685).

Nas razões do presente agravo em recurso especial, ATUA sustentou o seu cabimento e reiterou as teses já declinadas por ocasião da interposição do recurso inadmitido.

Foi oferecida contraminuta (e-STJ, fls. 703/705).

É o relatório.

DECIDO.

O inconformismo não merece prosperar.

De plano, vale pontuar que o presente agravo em recurso especial foi interposto contra decisão publicada 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.*

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.

Da leitura das razões recursais, observa-se que o inconformismo não se dirigiu de forma específica contra todos os fundamentos da decisão agravada, pois ATUA não infirmou devidamente os seus esteios, deixando de refutar, de forma arrazoada, a ausência de prequestionamento da incidência de juros e correção monetária, a impossibilidade de revolvimento do contexto fático-probatório relativo ao ônus probatório e a falta de cotejo analítico entre o aresto recorrido e os tidos por divergentes.

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:

# Superior Tribunal de Justiça

*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.

**MAJORO** em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de ATUA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11 do NCPC.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 08 de outubro de 2019.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator