

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.847.075 - SP (2019/0330724-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : ITAPLAN HBC CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA  
**OUTRO NOME** : HABITCASA CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A  
**ADVOGADO** : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204  
**RECORRIDO** : ELIZABETH LIE KAWANO KAMIKAWA  
**RECORRIDO** : JHUM CARLOS DINIZ KAMIKAWA  
**ADVOGADO** : FERNANDA FRANCISCO DE SOUSA E OUTRO(S) - SP282577  
**RECORRIDO** : ESSER SANTORINI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO - SPE LTDA  
**ADVOGADOS** : PAULO SÉRGIO GAGLIARDI PALERMO - SP099826  
JOSÉ HENRIQUE DE ARAÚJO E OUTRO(S) - SP121267

**EMENTA**

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ARTIGOS 14, § 3º, INCISOS I e II, DO CDC E 86 DO CPC DE 2015. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 282/STF. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. As matérias referentes aos arts. 14, § 3º, incisos I e II, do CDC e 86 do CPC de 2015, não foram objeto de discussão no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não se configurando o prequestionamento, o que impossibilita a sua apreciação na via especial (Súmulas 282/STF).

2. Ressalto que o STJ não reconhece o prequestionamento pela simples interposição de embargos de declaração. Persistindo a omissão, é necessária a interposição de recurso especial por afronta ao art. 1.022 do CPC de 2015 (antigo art. 535 do Código de Processo Civil de 1973), sob pena de perseverar o óbice da ausência de prequestionamento.

3. Recurso especial a que se nega provimento.

**DECISÃO**

1. Cuida-se de recurso especial interposto por ITAPLAN HBC CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA., com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado:

APELAÇÃO - Ação de Restituição de Valores e Indenização por Danos Morais - Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel - Alegação de que firmado distrato com as rés, foi restituído apenas 60% dos valores pagos - Pretensão de nulidade de cláusula

contratual, restituição de todos os valores pagos a título de aquisição do imóvel, com retenção de apenas 10%, bem como a restituição, em dobro, dos valores pagos a título de taxa SATI e comissão de corretagem - Sentença de parcial procedência - Inconformismo das rés: da ré ESSER SANTORINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., suscitando preliminar de falta de interesse de agir. No mérito, sustenta a legalidade da cobrança de comissão de corretagem, a validade do distrato, a perda do sinal e a incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado; das rés HABITCASA CONSULTORIA e FOR YOU, suscitando preliminar de ilegitimidade passiva quanto à rescisão do contrato de compra e venda e, alegando, no mérito, a legalidade da cobrança de comissão de corretagem - Ilegitimidade passiva das corrés HABITCASA e FOR YOU afastada - Comissão de corretagem devida pelos autores Recurso da ré ESSER não conhecido por deserção e parcialmente provido das corrés HABITCASA e FOR YOU.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Em suas razões recursais (fls. 435/460), aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao disposto nos arts. 14, § 3º, incisos I e II, do CDC; 86 do CPC de 2015.

Sustenta, em síntese, que "se, de fato, os Recorridos fazem jus à devolução das parcelas da compra e venda, os valores devem ser restituídos pela parte que os recebeu, ou seja, a Corré Incorporadora". Defende a inexistência de responsabilidade da intermediadora pela restituição de valores relativos ao contrato de compra e venda. Enfatiza que há excludente de responsabilidade em relação à sua solidariedade.

No mais, defende que teria que haver a redistribuição da sucumbência, considerando que ambas as partes foram vencidas e vencedoras.

Não foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial, consoante certidão à fl. 521.

Crivo positivo de admissibilidade na origem (fls. 524/525).

É o relatório. DECIDO.

2. As matérias referentes aos artigos arts. 14, § 3º, incisos I e II, do CDC; 86 do CPC de 2015, não foram objeto de discussão no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não se configurando o prequestionamento, o que impossibilita a sua apreciação na via especial (Súmula 282/STF).

Ressalto que o STJ não reconhece o prequestionamento pela simples interposição de embargos de declaração. Persistindo a omissão, é necessária a interposição de recurso especial por afronta ao art. 1.022 do CPC de 2015 (antigo art. 535 do Código de Processo Civil de 1973), sob pena de perseverar o óbice da ausência de prequestionamento.

3. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Brasília (DF), 07 de novembro de 2019.

Ministro Luis Felipe Salomão

Relator