

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.580.834 - SP (2019/0264274-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : BANCO PAN S.A. INCORPORADOR DO  
— : BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA  
**ADVOGADOS** : GUSTAVO CÉSAR TERRA TEIXEIRA - SP178186  
FABIO RIVELLI E OUTRO(S) - SP297608  
**AGRAVADO** : CLAUDIO ZAKE SIMAO  
**AGRAVADO** : NAIARA BRAGA CALIXTO  
**ADVOGADOS** : JULIANA RODRIGUES GUINO CAMARGO E OUTRO(S) -  
SP167817  
ISADORA MUSSI DE ANDRADE REBEQUE - SP410275

**DECISÃO**

Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial, interposto por BANCO PAN S.A, fundado no art. 105, III, alínea "a" da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 115):

*Compromisso de compra e venda. Tutela de urgência. Art. 300 do CPC. Pedido de liberação de hipoteca pela promitente vendedora do imóvel e pela instituição financeira. Legitimidade dessa última para o feito, em decorrência do disposto no artigo 7º do CDC. Súmula n. 308 do C. STJ. Requisitos presentes para a concessão da tutela. Recurso improvido.*

Opostos embargos de declaração, restaram rejeitados às fls. 148/150.

Nas razões do recurso especial, a agravante aponta ofensa aos arts. 31-A, §12 da Lei 4.591/64. Para tanto, sustenta, em síntese, que é parte ilegítima para a causa, pois *"não há que se falar em transferência da responsabilidade dos construtores e incorporadores para o mero cessionário, pois é expresso ao determinar que o incorporador/construtor permanece como o único responsável pelas obrigações"* - (fl. 134).

É o relatório.

Na hipótese em exame, aplica-se o Enunciado 3 do Plenário do STJ: *"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".*

Quanto à alegada violação do art. 31-A, §12 da Lei 4.591/64, verifica-se que o conteúdo normativo do dispositivo invocado no apelo nobre não foi apreciado pelo Tribunal *a quo*, ainda que a parte ora recorrente tenha oposto embargos de declaração a fim de sanar eventual irregularidade.

Ressalte-se que esta eg. Corte de Justiça consagra orientação no sentido da necessidade de prequestionamento dos temas ventilados no recurso especial, não sendo suficiente a simples invocação da matéria na petição de embargos de declaração. Caberia à recorrente, na hipótese, alegar violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, providência, todavia, da qual não se desincumbiu. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, na espécie, a Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

*"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SUBSCRIÇÃO DE AÇÕES. AÇÃO DE RESOLUÇÃO PARCIAL DE CONTRATO E RESTITUIÇÃO DE VALORES COM PEDIDO DE ADIMPLEMENTO DE CONTRATO DE PLANTA COMUNITÁRIA. RECONHECIMENTO DO DIREITO À RESTITUIÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. ARTS. 538 E 884 DO CC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 DO STF E 211 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.*

*(...)*

*2. A matéria referente ao art. 884 do CC não foi 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 e 211/STJ).*

*O Superior Tribunal de Justiça 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. 535 do Código de Processo Civil, sob pena de perseverar o óbice da ausência de prequestionamento.*

*3. Agravo regimental não provido."*

*(AgRg no AREsp 663.279/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/08/2015, DJe*

# *Superior Tribunal de Justiça*

28/08/2015, g.n.)

Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, b, do RISTJ, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Brasília (DF), 25 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO  
Relator