



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 912.442 - ES (2016/0113281-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : TIBÉRIO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A
AGRAVANTE : INPAR PROJETO 92 SPE LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO ANTÔNIO GIACOMELLI - ES012669
VIVIANE SALGADO PERIN - ES020825
AGRAVADO : GLEICIANE SERJO ALVES
ADVOGADO : ROBERTO HENRIQUE SOARES - ES014204

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO RECORRIDA. SÚMULA 182/STJ. TESE DE REPETITIVO INAPLICÁVEL AO CASO. NECESSÁRIO REVOLVIMENTO DE PROVAS. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com o Enunciado Administrativo n. 3 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”.

2. O agravo que objetiva conferir trânsito ao recurso especial obstado na origem reclama, como requisito objetivo de admissibilidade, a impugnação específica aos fundamentos utilizados para a negativa de seguimento do apelo extremo, consoante expressa previsão contida no art. 544, § 4º, inc. I, do CPC de 1973 e art. 253, parágrafo único, I, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça - RISTJ, ônus do qual não se desincumbiu a parte insurgente. Precedentes. Súmula 182/STJ

3. Pela análise do contrato e das provas carreadas aos autos, não restou cumprida a exigência traduzida na tese do repetitivo firmada no REsp 1.599.511, uma vez que além de não haver qualquer previsão contratual acerca da cobrança da comissão de corretagem, o recorrente não se desincumbiu da prova de que previamente informou ao consumidor o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. Óbice da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 18 de outubro de 2016(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 912.442 - ES (2016/0113281-6)

AGRAVANTE : TIBÉRIO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A
AGRAVANTE : INPAR PROJETO 92 SPE LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO ANTÔNIO GIACOMELLI - ES012669
VIVIANE SALGADO PERIN - ES020825
AGRAVADO : GLEICIANE SERJO ALVES
ADVOGADO : ROBERTO HENRIQUE SOARES - ES014204

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo interno interposto por TIBÉRIO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A E INPAR PROJETO 92 SPE LTDA (fls. 519/523), sob a vigência do Novo Código de Processo Civil, contra decisão deste relator (fls.511/515), que negou provimento ao agravo em recurso especial, por ausência de violação ao art. 535, do CPC/73; bem como pela incidência das Súmulas 5, 7 e 83/STJ.

Inconformada, a parte ora agravante sustenta que o acórdão recorrido padece de omissão não esclarecida no acórdão recorrido ou sequer na decisão ora vergastada; bem como que o preparo está feito e que deve haver mitigação da punição imposta.

Não foram apresentadas contrarrazões ao agravo interno.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 912.442 - ES (2016/0113281-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : TIBÉRIO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A
AGRAVANTE : INPAR PROJETO 92 SPE LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO ANTÔNIO GIACOMELLI - ES012669
VIVIANE SALGADO PERIN - ES020825
AGRAVADO : GLEICIANE SERJO ALVES
ADVOGADO : ROBERTO HENRIQUE SOARES - ES014204

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO RECORRIDA. SÚMULA 182/STJ. TESE DE REPETITIVO INAPLICÁVEL AO CASO. NECESSÁRIO REVOLVIMENTO DE PROVAS. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com o Enunciado Administrativo n. 3 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”.

2. O agravo que objetiva conferir trânsito ao recurso especial obstado na origem reclama, como requisito objetivo de admissibilidade, a impugnação específica aos fundamentos utilizados para a negativa de seguimento do apelo extremo, consoante expressa previsão contida no art. 544, § 4º, inc. I, do CPC de 1973 e art. 253, parágrafo único, I, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça - RISTJ, ônus do qual não se desincumbiu a parte insurgente. Precedentes. Súmula 182/STJ

3. Pela análise do contrato e das provas carreadas aos autos, não restou cumprida a exigência traduzida na tese do repetitivo firmada no REsp 1.599.511, uma vez que além de não haver qualquer previsão contratual acerca da cobrança da comissão de corretagem, o recorrente não se desincumbiu da prova de que previamente informou ao consumidor o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. Óbice da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A irresignação não merece prosperar.

A decisão ora agravada negou provimento ao agravo ao fundamento de que ausente qualquer violação ao art. 535, do CPC/73, bem como pela incidência das Súmulas 5, 7 e 83/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nas razões do agravo regimental em apreço, a parte ora agravante não refuta qualquer dos fundamentos que ensejaram o não provimento do agravo em recurso especial, limitando-se a pugnar pela reforma da decisão monocrática sob a alegação de que a taxa de corretagem se apresentava de forma correta, suscitando a necessidade de suspensão de tramitação da aludida lide, tendo em vista a pendência de julgamento definitivo no REsp 1.551.956/SP.

O REsp 1.551.956/SP suscitado pelo recorrente foi definitivamente julgado pela Segunda Seção desta Corte Superior em 24/08/2016, pelo que descabido o pedido de suspensão da tramitação do presente processo. No mencionado julgamento nada foi definido acerca da responsabilidade quanto à comissão de corretagem, fixando-se a tese, tão somente, quanto à prescrição aplicável na hipótese de cobrança indevida da mesma. Vejamos:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA PRETENSÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

1.1. **Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art.206, § 3º, IV, CC).**

1.2. Aplicação do precedente da Segunda Seção no julgamento do Recurso Especial n. 1.360.969/RS, concluído na sessão de 10/08/2016, versando acerca de situação análoga.

2. CASO CONCRETO: 2.1. Reconhecimento do impleto da prescrição trienal, tendo sido a demanda proposta mais de três anos depois da celebração do contrato.

2.2. Prejudicadas as demais alegações constantes do recurso especial.

3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

(REsp 1551956/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

No mesmo dia, a Segunda Seção, agora no julgamento do REsp 1.599.511, também em sede de recursos repetitivos, fixou tese de suma relevância acerca da comissão de corretagem, ficando estabelecida a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de paga-la, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque da comissão de corretagem. *In verbis*:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

1.1. **Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem** nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, **desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.**

1.2. **Abusividade da cobrança** pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor.

Aplicação da tese 1.1.

2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

(REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

3. No entanto, conforme se depreende do *decisum* recorrido, pela análise do contrato e das provas carreadas, não restou cumprida a exigência traduzida na tese do repetitivo antes mencionado, no sentido de que tivesse sido previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

Vejamos como se pronunciou o Tribunal de origem nesse sentido, às fls.427, 432/433, *in verbis*:

"V.O Contrato de Compra de Venda de fls. 20/41, **não prevê qualquer menção à eventual contratação de Corretor**, pela Adquirente, para fins de obtenção de imóvel de seu interesse, constituindo dever das Vendedoras suportar os custos dos profissionais contratados para a venda de seu empreendimento imobiliário.

IV. A cobrança de valores previstos em cláusula contratual posteriormente declarada abusiva afasta a postulada incidência da repetição do indébito, excepcionando, a **taxa de corretagem, porquanto cobrada sem previsão contratual, sendo devida, em dobro.**"

(...)

"Em relação ao pagamento da **comissão de corretagem, não poderá a mesma integrar os débitos assumidos pela Recorrente GLEICIANE SERJO ALVES**, na medida em que, no Contrato de Compra de Venda de fls. 20/41, **não consta qualquer menção à eventual contratação de Corretor**, pela Compradora, para fins de obtenção de imóvel de seu interesse, constituindo dever das Promitentes Vendedoras suportar os custos dos profissionais contratados para a venda de seu empreendimento imobiliário."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(...)

"Cumpre ressaltar, outrossim, que **a cobrança de valores não previstos contratualmente, por si só, constitui má-fé**, sobretudo na hipótese vertente em que as Recorrentes levaram a efeito a cobrança de valores à título de comissão de corretagem, que, repisa-se, deveriam ter sido suportados pelos Vendedores, **impondo-se a sua devolução, em dobro.**"

Pretender a consideração de que tal informação prévia existiu e, portanto, o consumidor tinha plena ciência e anuiu com a cobrança, importa em necessário reexame do contexto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso extremo ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ, impeditivo, inclusive, que já havia sido apresentado quando da negativa de provimento ao agravo em recurso especial e contra o qual não se insurgiu o recorrente.

4. Desta forma, verifica-se a inexistência de impugnação específica, como seria de rigor, aos fundamentos da decisão agravada, circunstância que obsta, por si só, a pretensão recursal, pois, à falta de contrariedade, permanecem incólumes os motivos expendidos pela decisão recorrida.

Incide, na espécie, a Súmula 182/STJ: "É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada".

Nesse sentido, confirmam-se os precedentes abaixo:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IRREGULARIDADE FORMAL. NÃO IMPUGNAÇÃO DAS BASES DA DECISÃO AGRAVADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 182/STJ. BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL. DESMEMBRAMENTO. PENHORA DE FRAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1. Não se conhece de agravo regimental por falta do requisito da regularidade formal se o agravante não ataca, de forma específica, as bases da decisão agravada. Aplicação da Súmula 182 do Superior Tribunal de Justiça.

2. *omissis*.

3. Agravo regimental não conhecido. (AgRg no Ag 1.117.446/RS, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, DJe 15/03/2010).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. ADVOGADOS SUBSCRITORES SEM PROCURAÇÃO NOS AUTOS. SÚMULA 115/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. APLICAÇÃO DA SÚMULA 182/STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. Não se conhece de agravo regimental subscrito por advogado desprovido de poderes formalmente outorgados pela parte. Súmula 115/STJ.

2. A ausência de impugnação específica ao fundamento da decisão agravada torna inviável o agravo regimental. Aplicação do princípio estabelecido na Súmula 182 do STJ.

3. Agravo regimental não conhecido. (AgRg nos EREsp 852.482/PR, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA SEÇÃO, DJe 03/03/2008).

PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ESPECÍFICA. INVIABILIDADE. AGRAVO REGIMENTAL NÃO CONHECIDO.

1 Não se conhece de agravo regimental que não ataca os fundamentos da decisão agravada. Incidência, por analogia, da Súmula 182 do STJ.

2. Agravo regimental não conhecido. (AgRg no HC 42.760/RO, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, DJ 11/12/2006).

Ressalte-se que o conhecimento, ainda que parcial do agravo, obriga o Superior Tribunal de Justiça a conhecer de todos os fundamentos do especial, ante a aplicação, por analogia, do entendimento cristalizado na Súmula 528/STF: "Se a decisão contiver partes autônomas, a admissão parcial, pelo Presidente do Tribunal *a quo*, de recurso extraordinário que, sobre qualquer delas se manifestar, não limitará a apreciação de todas pelo Supremo Tribunal Federal, independentemente de interposição de agravo de instrumento".

Por conseguinte, a ausência de impugnação a algum dos fundamentos da decisão que manteve a negativa de trânsito ao recurso especial imporia a esta Corte Superior o exame indevido de questões já atingidas pela preclusão consumativa, decorrente da inércia da parte agravante em insurgir-se no momento oportuno, por meio do agravo previsto no art. 544 do CPC de 1973, quanto ao óbice levantado pela decisão que não admitiu o recurso especial.

Por essa razão, **a parte agravante deve impugnar todos os fundamentos da decisão agravada, autônomos ou não**, porquanto o provimento do agravo devolverá à esta Corte o exame de toda a matéria tratada no reclamo extremo.

Corroborando esse entendimento, os seguintes precedentes: AgRg no AREsp 59.829/AL, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2012, DJe 07/03/2012; AgRg no AREsp 68.639/GO, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/12/2011, DJe 02/02/2012; esse último assim ementado:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. ARESP. RAZÕES DE AGRAVO QUE NÃO TRATAM DOS ARGUMENTOS DA DECISÃO QUE NEGA SEGUIMENTO A RECURSO ESPECIAL. SÚMULA N. 182 DESTA CORTE SUPERIOR E ART. 544, § 4º, INC. I, DO CPC.

[...]

6. A parte deve impugnar todos os fundamentos da decisão agravada, autônomos ou não, pois não existe identidade entre a lógica da Súmula n. 182/STJ e a da Súmula n. 283 do STF, uma vez que o conhecimento, ainda que parcial do agravo em especial, obriga a Corte a conhecer de todos os fundamentos do especial, inclusive os não impugnados de modo específico.

7. Agravo regimental não provido.

Em arremate, consigne-se que o acesso à tutela jurisdicional deve sempre ser pautado por regras procedimentais que têm dentre suas finalidades a de resguardar a segurança jurídica das partes envolvidas. A lei estabelece pressupostos ou requisitos para a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

admissibilidade do recurso - no particular, o art. 544, § 4º, I, do CPC de 1973 determinava a necessidade de impugnação específica aos fundamentos da decisão de admissibilidade - e, portanto, cabe à parte formulá-lo em estrito cumprimento às determinações legais.

Ressalte-se que esse ônus do agravante foi mantido no inciso I do parágrafo único do art. 253 do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, com redação dada pela Emenda Regimental nº 22 de 16 de março de 2016, de seguinte teor:

Art. 253. O agravo interposto de decisão que não admitiu o recurso especial obedecerá, no Tribunal de origem, às normas da legislação processual vigente.

Parágrafo único: Distribuído o agravo e ouvido, se necessário, o Ministério Público no prazo de cinco dias, o relator poderá:

I - não conhecer do agravo inadmissível, prejudicado ou daquele que não tenha impugnado especificamente todos os fundamentos da decisão recorrida;

[...]

4. No caso, como antes dito, a decisão ora agravada, de forma escorreita, negou seguimento ao agravo em recurso especial pela verificação de que não houve qualquer violação ao art. 535, do CPC/73, tendo o Tribunal se manifestado sobre todas as questões pertinentes à solução do litígio, bem como pela incidência das Súmulas 5, 7 e 83/STJ.

De fato, a parte agravante, na oportunidade da interposição do agravo interno, nada mencionou a respeito de qualquer dos fundamentos para a rejeição do agravo, sendo impositiva, pois, a manutenção da decisão ora agravada.

Releva mencionar, por oportuno, que subsistem todos os fundamentos para a negativa de provimento do agravo em recurso especial, mesmo após o julgamento definitivo, em sede de repetitivos, dos recursos especiais antes mencionados e que importaram na fixação de teses relevantes para o tema da comissão de corretagem, pelo que o *decisum* resta íntegro.

5. Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0113281-6 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 912.442 / ES**

Números Origem: 00012845520128080024 024120012844 024120012844201501600113 24120012844
24120012844201501600113

PAUTA: 18/10/2016

JULGADO: 18/10/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. LUCIANO MARIZ MAIA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TIBÉRIO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A
AGRAVANTE : INPAR PROJETO 92 SPE LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO ANTÔNIO GIACOMELLI - ES012669
VIVIANE SALGADO PERIN - ES020825
AGRAVADO : GLEICIANE SERJO ALVES
ADVOGADO : ROBERTO HENRIQUE SOARES - ES014204

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TIBÉRIO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A
AGRAVANTE : INPAR PROJETO 92 SPE LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO ANTÔNIO GIACOMELLI - ES012669
VIVIANE SALGADO PERIN - ES020825
AGRAVADO : GLEICIANE SERJO ALVES
ADVOGADO : ROBERTO HENRIQUE SOARES - ES014204

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.