



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1729370 - SP (2020/0175007-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BAVETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : TATHIANA PRADA AMARAL DUARTE - SP221785
AGRAVADO : ANDERSON MAUTONE FERREIRA
ADVOGADO : RODRIGO ARLINDO FERREIRA - SP252191

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. QUE NÃO IMPUGNA ESPECIFICAMENTE TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DO JUÍZO PRÉVIO DE ADMISSIBILIDADE. ART. 932, III, DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMO INVESTIMENTO. CDC. INCIDÊNCIA. POSSIBILIDADE. HIGIDEZ DO CONTRATO. CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282 DO STF. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os 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.*
2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (art. 544, § 4º, I, do CPC/1973), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade.
3. Aplica-se o CDC em contrato de compra e venda de imóvel destinado a investimento, desde que o promitente-comprador não exerça essa atividade profissionalmente.
4. Não é possível o conhecimento de recurso especial na hipótese em que os dispositivos apontados como violados no apelo nobre não foram objeto de debate no acórdão recorrido, visto que não houve o

prequestionamento da matéria federal suscitada no apelo especial, sem o que impossível o conhecimento do recurso, conforme dispõe a Súmula nº 282 do STF.

5. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/06/2022 a 13/06/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 13 de junho de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1729370 - SP (2020/0175007-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BAVETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : TATHIANA PRADA AMARAL DUARTE - SP221785
AGRAVADO : ANDERSON MAUTONE FERREIRA
ADVOGADO : RODRIGO ARLINDO FERREIRA - SP252191

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. QUE NÃO IMPUGNA ESPECIFICAMENTE TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DO JUÍZO PRÉVIO DE ADMISSIBILIDADE. ART. 932, III, DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMO INVESTIMENTO. CDC. INCIDÊNCIA. POSSIBILIDADE. HIGIDEZ DO CONTRATO. CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282 DO STF. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os 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.*

2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (art. 544, § 4º, I, do CPC/1973), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade.

3. Aplica-se o CDC em contrato de compra e venda de imóvel destinado a investimento, desde que o promitente-comprador não exerça essa atividade profissionalmente.

4. Não é possível o conhecimento de recurso especial na hipótese em que os dispositivos apontados como violados no apelo nobre não foram objeto de debate no acórdão recorrido, visto que não houve o

prequestionamento da matéria federal suscitada no apelo especial, sem o que impossível o conhecimento do recurso, conforme dispõe a Súmula nº 282 do STF.

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Os autos noticiam que ANDERSON MAUTONE FERREIRA (ANDERSON) ajuizou ação de ação de resilição contratual c/c devolução de quantias pagas contra BAVETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – LTDA. (BAVETE).

O pedido foi julgado procedente para *declarar a rescisão contratual, declarando nula a cláusula VII parágrafo 2º do referido contrato, além de condenar a ré a restituir os valores adimplidos referentes à compra da unidade autônoma sub judice, autorizada a retenção de 10% (dez por cento) do total pago.* (e-STJ, fls. 542/543)

A sentença foi mantida em apelação, em acórdão da relatoria do Desembargador JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO, assim ementado:

APELAÇÃO - Ação de Rescisão Contratual c. c. Devolução de Quantias Pagas - Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma - Pretensão de rescindir o contrato e recebimento de 90% do montante pago - Sentença de procedência para declarar a rescisão do contrato, e condenar a ré a devolver a importância equivalente a 90% dos valores pagos, e revogar a gratuidade da justiça concedida ao autor - Inconformismo das partes - Da ré: Preliminar de ilegitimidade passiva - Inocorrência - Alegação de impossibilidade de desfazimento do negócio em razão da existência de cláusula expressa de irretratabilidade e irrevogabilidade - Descabimento - Existência de cláusula contratual de irretratabilidade e irrevogabilidade que não tem o condão de impedir o desfazimento do negócio - Compromissário comprador que não pode ser obrigado a permanecer vinculado à negócio em que não possui mais interesse, em manifesto confronto com o preceito da boa-fé que deve nortear as relações contratuais regidas pelo Código de Defesa do Consumidor, como na hipótese dos autos. Aplicação da cláusula contratual resolutiva que é notoriamente abusiva por implicar em retenção de parte substancial do valor pago. Circunstância do autor pretender explorar as unidades imobiliárias descritas na petição inicial não afasta a incidência da legislação consumerista, na medida em que o negócio celebrado entre as partes é de compra e venda de unidades imobiliárias, independentemente da destinação que será dada aos bens objetos da avença - Do autor, postulando a manutenção da gratuidade da justiça - Descabimento - Autor que é empresário e celebrou negócio de compra e venda imóveis de expressivo valor, circunstância que impossibilita a caracterização da condição de hipossuficiência necessária para a concessão da gratuidade da justiça - Recursos desprovidos. (e-STJ, fl. 665)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Contra esses julgados, a BAVETE manejou recurso especial fundamentado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, alegando (1) violação do art. 2º do CDC,

defendendo que ANDERSON não pode ser considerado consumidor, uma vez que o imóvel adquirido teria sua destinação comercial, no ramo de hotelaria; e (2) ofensa aos arts. 412, 416, 421 e 475, todos do CC/02, asseverando a higidez do contrato, em especial quanto as cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade.

Foram apresentadas contrarrazões.

Inadmitido pelo juízo prévio de admissibilidade, foi apresentado o correspondente agravo.

Nesta Corte, o Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, então Presidente, não conheceu do recurso por ausência de impugnação aos fundamentos da decisão agravada.

Irresignado, BAVETE interpôs agravo interno, sustentando, em síntese, que refutou as razões de decidir adotadas para negar seguimento ao apelo nobre, reiterando os argumentos recursais.

Impugnação às, e-STJ, fls. 800/803.

O pedido de concessão de tutela de evidência formulado por ANDERSON foi indeferido.

É o relatório.

VOTO

De plano, vale pontuar que o recurso ora em análise foi interposto 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.*

A pretensão recursal está no reconhecimento de que houve impugnação aos fundamentos do juízo prévio de admissibilidade, assim como a inaplicabilidade do Código de Defesa de Consumidor no caso concreto e a higidez do contrato de compra e venda de imóvel celebrado.

O recurso não merece prosperar.

Isso porque, 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 se conhecer do agravo, não cabendo a impugnação genérica ou a reiteração das razões expostas no recurso especial.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO PROFERIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. ART. 932, III, DO CPC DE 2.015. RAZÕES DISSOCIADAS DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. À luz do princípio da dialeticidade, que norteia os recursos, compete à parte agravante, sob pena de não conhecimento do agravo em recurso especial, infirmar especificamente os fundamentos adotados pelo Tribunal

de origem para negar seguimento ao reclamo.

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. 932, III, do CPC de 2.015 e art. 253, I, do RISTJ, ônus da qual não se desincumbiu a parte insurgente, sendo insuficiente alegações genéricas de não aplicabilidade do óbice invocado.

3. Esta Corte, ao interpretar o previsto no art. 932, parágrafo único, do CPC/2015 (o qual traz disposição similar ao § 3º do art. 1.029 do mesmo Código de Ritos), firmou o entendimento de que este dispositivo só se aplica para os casos de regularização de vício estritamente formal, não se prestando para complementar a fundamentação de recurso já interposto.

4. Razões do agravo interno dissociadas dos fundamentos da decisão agravada e que não impugnam os fundamentos invocados na decisão monocrática. Incidência das súmulas 284/STF e 182/STJ, pois em razão do princípio da dialeticidade, deve o agravante demonstrar de modo fundamentado o desacerto da decisão agravada.

5. Agravo interno não conhecido.

(AglInt no AREsp 1.900.138/MG, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe 17/2/2022)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, INCISO III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. CORTE DE ORIGEM. ADMISSIBILIDADE. MÉRITO. APRECIÇÃO. VIABILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, inciso III, do Código de Processo Civil de 2015).

3. Admite-se que o tribunal de origem promova a análise da viabilidade do mérito do recurso especial, especialmente quando manifestamente inadmissível ou contrário à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo interno não provido.

(AglInt no AREsp 1.883.626/SC, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, DJe 16/12/2021)

Da leitura das razões do agravo em recurso especial, observo que o inconformismo não se dirigiu, de forma específica, contra todos os fundamentos da decisão proferida pelo juízo prévio de admissibilidade, pois não foi refutada, de forma arrazoadada, a ausência de similitude fática entre os acórdãos recorrido e paradigma, circunstância indispensável para a demonstração do dissídio jurisprudencial.

Assim, de fato, o recurso não merecia conhecimento.

Ademais, esta Corte já teve a oportunidade de se pronunciar quanto a aplicabilidade do CDC em contrato de compra e venda de imóvel destinado a investimento, desde que o promitente-comprador não exerça essa atividade profissionalmente.

Nesse sentido, confirmam-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS PROMITENTES-COMPRADORES. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O eg. Tribunal de origem consignou que os autores, ora recorridos, são destinatários finais da prestação de serviços pela recorrente.

2. Além disso, de acordo com a jurisprudência desta Corte, "O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade.

Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional" (REsp 1.785.802/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe de 06/03/2019).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.930.156/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 15/12/2021.)

Noutro giro, observo que os conteúdos normativos dos arts. 412, 416, 421 e 475, todos do CC/02, no que concerne a higidez do contrato, em especial quanto as cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, não foram objeto de debate pelo Tribunal bandeirante, carecendo, portanto, do necessário prequestionamento viabilizador do recurso especial, requisito indispensável ao acesso às instâncias excepcionais.

Ressalte-se que é exigência contida na própria previsão constitucional para a interposição do recurso especial que a matéria federal tenha sido decidida em única ou última instância pelo Tribunal, não sendo suficiente a parte discorrer sobre o dispositivo legal que entende infringido. É imprescindível que se tenha emitido juízo de valor sobre os preceitos indicados como violados, o que não ocorreu na hipótese examinada.

Aplicável, assim, por analogia, a Súmula nº 282 do STF.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.729.370 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0175007-7

Número de Origem:
10075912820178260704

Sessão Virtual de 07/06/2022 a 13/06/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BAVETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : TATHIANA PRADA AMARAL DUARTE - SP221785

AGRAVADO : ANDERSON MAUTONE FERREIRA

ADVOGADO : RODRIGO ARLINDO FERREIRA - SP252191

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BAVETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : TATHIANA PRADA AMARAL DUARTE - SP221785

AGRAVADO : ANDERSON MAUTONE FERREIRA

ADVOGADO : RODRIGO ARLINDO FERREIRA - SP252191

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/06/2022 a 13/06/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 14 de junho de 2022