

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.400.349 - RJ (2018/0306249-0)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : MF CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADA : MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - RJ139141
AGRAVADO : YARA LUCIA MILITAO MARQUES
ADVOGADO : LENIVALDO GOMES DA SILVA - RJ076156
AGRAVADO : MARCIA VALERIA RODRIGUES
ADVOGADO : DIRCEU LUIS DE ALMEIDA MOURA - RJ112588

DECISÃO

Cuida-se de agravo (art. 1042 do CPC/2015), interposto por **MF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.** em face de decisão que não admitiu recurso especial (fls. 432/437, e-STJ).

O apelo nobre, com fundamento no artigo 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (fls. 292/294, e-STJ, e-STJ):

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA POR CULPA DA VENDEDORA E DA IMOBILIÁRIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA PELOS GASTOS COM DESPACHANTE E CERTIDÕES. DEVOLUÇÃO, EM DOBRO, DO QUE CADA PARTE RECEBEU INDEVIDAMENTE. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. MERO ABORRECIMENTO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS.

Trata-se de hipótese em que se discute a ocorrência de dano moral e a responsabilidade pela rescisão do contrato de compra e venda celebrado entre a autora- apelante (compradora) e a ré-apelante (vendedora), realizado por intermédio da imobiliária-apelada. A autora-apelante afirmou que desistiu da avença porque descoberta a existência de diversos apontamentos negativos e uma execução fiscal em desfavor da alienante-ré. Asseverou, ainda, que cumpria à imobiliária-apelada a verificação acerca da regularidade financeira das suas contratadas. O d. magistrado a quo, por sua vez, entendeu que não era dever da imobiliária-apelada atestar a situação econômica da ré-apelante, mas da própria alienante, motivo pelo qual condenou esta ao pagamento dos danos materiais e à restituição, em dobro, das aras e julgou extinto o feito em relação àquela. De fato, a existência de dívidas contra a ré-apelante-vendedora, seu marido e o imóvel, principalmente fiscais, impossibilitam a finalização do negócio jurídico, por representarem risco real de fraude à execução. Frise-se que a vendedora-apelante não foi sincera quando da celebração do Compromisso de Compra e Venda ao omitir tal informação. Por outro lado, não se justifica a extinção do feito em relação à imobiliária-apelada, que descumpriu dever legalmente previsto de informação ao cliente, sendo certo que a sua conduta foi igualmente determinante para o resultado danoso, qual seja, o posterior desfazimento do acordo e os gastos realizados pela autora-apelante com honorários de despachante e custas de certidões. Inteligência do parágrafo único do artigo 723, do Código Civil. Dessa forma, impõe-se a condenação solidária das demandadas ao pagamento das despesas comprovadamente realizadas pela

autora-apelante, no total de R\$ 1.119,00 (mil cento e dezenove reais), dividida a obrigação de restituir os valores antecipados pela demandante da seguinte maneira: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para a vendedora-apelante, quantia que corresponde ao dobro das arras quitadas, abatido o que já foi depositado em juízo e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para a imobiliária-apelada, numerário que representa o dobro do preço quitado a título de comissão de corretagem. Dano moral não configurado. Mero aborrecimento. Precedente.

Demandados que devem arcar, integralmente, com as custas processuais e os honorários advocatícios, em razão da sucumbência mínima do demandante.

PARCIAL PROVIMENTO DOS RECURSOS DA AUTORA E DA PRIMEIRA RÉ.

Opostos embargos de declaração (fls. 322/328, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 333/337, e-STJ).

Nas razões do recurso especial a recorrente apontou violação aos artigos 141 e 492 do Código de Processo Civil de 2017, sob o argumento que o julgamento foi *extra petita* na medida em que determinou a devolução em dobro do preço quitado a título de comissão de corretagem, o que alega que não teria sido objeto do pedido da autora. Sustentou, também, violação aos artigos 722 e 725 do Código Civil, bem como ao artigo 485, inciso VI do Código de Processo Civil de 2015, porquanto alega não ser parte legítima para responder por eventuais danos materiais decorrentes da avença. Destaca que não é parte do contrato, tampouco responsável por seus termos. Neste ponto suscitou dissídio jurisprudencial.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 424/428, STJ.

Em juízo provisório de admissibilidade (fls. 432/437, e-STJ), negou-se seguimento ao reclamo pela incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

Daí o agravo (fls. 465/476, e-STJ), que busca destrancar o processamento daquela insurgência.

Contraminuta às fls. 482/488, e-STJ.

É o relatório.

Decide-se.

O recurso não merece provimento.

1. No tocante à alegada ofensa aos artigos 141 e 492 do Código de Processo Civil de 2015, argumenta a recorrente ter havido decisão *extra petita*, visto que o *decisum* recorrido extrapolou os limites contidos na petição inicial, notadamente com relação à devolução em dobro dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

Entende-se por decisão *extra petita* aquela em que o julgador, ao apreciar o pedido, decide de forma diferente ou além do postulado pelo autor na peça inicial. O pedido da ação não corresponde apenas ao que foi requerido ao final da petição inicial, mas aquele que se extrai da interpretação lógico-sistemática da inicial como um todo.

Transcreve-se, neste ponto, trechos do acórdão dos aclaratórios (fls. 337/338, e-STJ):

Ao contrário do alegado, o julgado não apresentou qualquer vício.

De fato, a autora-embargada requereu em sua inicial a restituição, em dobro, de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) quitados a título de sinal, sem distinguir quais valores representaram as arras e quais a comissão de corretagem.

Ocorre da proposta de compra constante a fls. 17/18 (indexador 000017/000018) e dos cheques a fls. 20/21 (indexadores 000020/000021), verifica-se que a autora-embargada quitou para a vendedora-embargada R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) e para a corretora-embargante R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Com efeito, não há razão para imputar à vendedora-embargada a responsabilidade pela restituição, em dobro, de valores sabidamente quitados para a outra ré-embargante, conforme se observa no seguinte trecho:

(...) Com efeito, não se justifica a extinção do feito em relação à imobiliária-apelada, que descumpriu dever legalmente previsto de informação, sendo certo que a sua conduta foi igualmente determinante para o resultado danoso, qual seja, o posterior desfazimento do acordo e os gastos realizados pela autora- apelante com honorários de despachante e custas de certidões.

Dessa forma, impõe-se a condenação solidária das demandadas ao pagamento das despesas comprovadamente realizadas pela autora-apelante, no total de R\$ 1.119,00 (mil cento e dezenove reais), dividida a obrigação de restituir os valores antecipados pela demandante da seguinte maneira: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para a vendedora-apelante, quantia que corresponde ao dobro das arras quitadas, abatido o que já foi depositado em juízo e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para a imobiliária-apelada, numerário que representa o dobro do preço quitado a título de comissão de corretagem. (...)

Assim, a análise detida da decisão impugnada permitiu concluir que, na verdade, a conduta da ré-embargante não foi direcionada a qualquer imperfeição do julgado, mas, sim, em relação ao inconformismo com o seu resultado.

Com efeito, a decisão impugnada limitou-se aos pleitos da autora, razão pela qual não há se falar em decisão dissociada ou além do pedido, como pretende a ora insurgente.

De acordo com a jurisprudência desta Corte, não ocorre julgamento *extra petita* quando o juiz aplica o direito ao caso concreto sob fundamentos diversos dos apresentados pela parte, não se vislumbrando, portanto, a alegada violação aos artigos 141 e 492, do Código de Processo Civil de 2015.

Nesse sentido, confira-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. [...] **JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO CONFIGURAÇÃO. ADSTRIÇÃO DA SENTENÇA AO PEDIDO E À CAUSA DE PEDIR.** DEFINIÇÃO DO AN DEBEATUR NO TÍTULO JUDICIAL. APURAÇÃO DO QUANTUM DEBEATUR. FASE DE LIQUIDAÇÃO. POSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE NA VIA ESPECIAL. SÚMULA Nº 7/STJ. [...] 2. **Não há falar em julgamento extra petita quando decidida a causa dentro dos contornos da lide, que são estabelecidos a partir do exame da causa de pedir eleita pela parte autora da demanda e dos limites do pedido veiculado em sua petição inicial.** [...] 5. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1546086/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/10/2016, DJe 25/10/2016) [grifou-se]

PROCESSUAL CIVIL. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. **VIOLAÇÃO DOS ARTS. 128 E 460 DO CPC. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INEXISTÊNCIA.** AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE DISPOSITIVO DE LEI INVOCADO. SÚMULA 211/STJ. AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTOS DE MEDIDA LIMINAR EM CAUTELAR FISCAL. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. [...] 2. Nos termos da sistemática processual, o julgamento extra petita refere-se à concessão de pedido diverso do pretendido, e não, frise-se bem, de seu fundamento, que é livre, desde que motivado, conforme inteligência do art. 131 do CPC. **Logo, não ocorre julgamento extra petita quando o juiz aplica o direito ao caso concreto sob fundamentos diversos aos apresentados pela parte. Não há falar, assim, em violação dos arts. 128 e 460 do CPC.** [...] Agravo regimental improvido. (AgRg no Resp 1471610/CE, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/05/2015, DJe 11/05/2015) [grifou-se]

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO POR FUNDAMENTO JURÍDICO DIVERSO DO ALEGADO NA PETIÇÃO INICIAL. JULGAMENTO EXTRA OU ULTRA PETITA. INEXISTÊNCIA. [...] 1. O provimento do pedido feito na inicial por fundamentos jurídicos diversos dos alegados pelo autor não implica julgamento extra ou ultra petita. **O princípio da adstrição visa apenas a assegurar o exercício, pelo réu, de seu direito de defesa, de modo que é possível o acolhimento da pretensão por fundamento autônomo, como corolário do princípio da mihi factum dabo tibi ius, desde que não reflita na instrução da ação.** Precedentes. [...] 5. Recurso especial a que se nega provimento. (Resp 1195636/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/04/2011, DJe 27/04/2011) [grifou-se]

A propósito, consoante entendimento sedimentado no STJ, não ocorre julgamento *ultra petita* se o Tribunal local decide questão que é reflexo do pedido na exordial. O pleito inicial deve ser interpretado em consonância com a pretensão deduzida na exordial como um todo, sendo certo que o acolhimento da pretensão extraído da interpretação lógico-sistemática da peça inicial não implica julgamento *extra petita*.

No caso dos autos, portanto, não se vislumbra a alegada vulneração à legislação federal, tendo em vista que, conforme asseverado pelo Tribunal de origem, a sentença de primeiro grau encontra-se totalmente firmada no pedido e nas provas constantes dos autos.

2. A recorrente alega não ser parte legítima para responder por eventuais danos materiais decorrentes da avença. Destaca que não é parte do contrato, tampouco responsável por seus termos.

Com amparo no acervo fático-probatório constante dos autos e nas cláusulas contratuais, a Corte Estadual concluiu que a recorrida descumpriu seu dever de informação e que sua conduta foi determinante para o resultado danoso.

É o que se extrai do seguinte excerto do aresto impugnado (fls. 297/298, e-STJ):

De fato, a existência de dívidas contra a ré-apelante-vendedora, seu marido

e o imóvel, principalmente fiscais, impossibilitam a finalização do negócio jurídico, por representarem risco real de fraude à execução.

Frise-se que a vendedora-apelante não foi sincera quando da celebração do Compromisso de Compra e Venda a fls. 13/15 (indexadores 00013/000185, na medida que afirmou que o imóvel se achava “livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, bem como quite de impostos, taxas e encargos devidos até esta data”, quando, na verdade, estava ciente das pendências financeiras, capazes de inviabilizar a conclusão do pacto.

Por outro lado, também não é possível excluir a responsabilidade da corretora-apelada pelo desfazimento do pacto. Isso porque o artigo 723, parágrafo único, do Código Civil de 2002, determina que o corretor preste ao seu cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência, sob pena de responder por perdas e danos.

Com efeito, não se justifica a extinção do feito em relação à imobiliária-apelada, que descumpriu dever legalmente previsto de informação, sendo certo que a sua conduta foi igualmente determinante para o resultado danoso, qual seja, o posterior desfazimento do acordo e os gastos realizados pela autora-apelante com honorários de despachante e custas de certidões.

Dessa forma, impõe-se a condenação solidária das demandadas ao pagamento das despesas comprovadamente realizadas pela autora-apelante, no total de R\$ 1.119,00 (mil cento e dezenove reais), dividida a obrigação de restituir os valores antecipados pela demandante da seguinte maneira: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para a vendedora-apelante, quantia que corresponde ao dobro das arras quitadas, abatido o que já foi depositado em juízo e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para a imobiliária-apelada, numerário que representa o dobro do preço quitado a título de comissão de corretagem.

Sendo assim, para acolhimento do apelo extremo no sentido pretendido pelos recorrentes, seria imprescindível derruir a afirmação contida no *decisum* atacado, o que, forçosamente, ensejaria em rediscussão de matéria fática e das cláusulas contratuais, incidindo, na espécie, o óbice das Súmulas 5 e 7 deste Superior Tribunal de Justiça, sendo manifesto o descabimento do recurso especial.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. CONTRATO DE LOCAÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA DA IMOBILIÁRIA. MANDATÁRIA DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. CONTRATO QUE EXPRESSAMENTE PREVÊ A LEGITIMIDADE. REVER AS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A relação jurídica estabelecida entre a imobiliária e o proprietário do imóvel locado é de um contrato de prestação de serviços, no qual aquela figura como mandatária deste para realizar e administrar a locação, nos termos do art. 653 do CC, obrigando-se a indenizar o mandante por quaisquer prejuízos advindos de sua conduta culposa.

2. O acórdão recorrido, mediante acurada análise do acervo probatório e do contrato firmado pelas partes, asseverou que o instrumento entabulado pelos contratantes expressamente previa a legitimidade ad causam da ora recorrida para figurar no polo ativo de demandas envolvendo o bem locado. Rever tais conclusões demandaria o reexame

de provas e análise do contrato. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1345254/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2018, DJe 06/12/2018; grifou-se)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL FUNDADA EM INADIMPLEMENTO. INÉPCIA DA INICIAL. SÚMULA Nº 7 DO STJ. ILEGITIMIDADE DA PARTE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. NÃO OCORRÊNCIA. INTERESSE DE AGIR. SÚMULA Nº 7 DO STJ. TEORIA DA ASSERÇÃO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. PRESCRIÇÃO. NÃO INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE INADIMPLEMENTO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. A Corte de origem salientou que a petição inicial não é inepta, pois da narração dos fatos decorre a lógica conclusão, cristalizada no próprio pedido de solução de continuidade do compromisso de compra e venda de imóvel, cujos direitos foram cedidos ao apelado pela vendedora em instrumento contratual específico. Em outras palavras, afastar a conclusão de que a ação não padece de inépcia perpassa pela análise fático-probatória da causa, situação que encontra óbice nesta Corte Superior, conforme o entendimento consolidado na Súmula nº 7 do STJ.

2. Afigura-se de clareza hialina que o acórdão recorrido apurou a legitimidade do autor da ação com base no próprio instrumento contratual e no acervo fático presente nos autos. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. É indubitável a possibilidade de propositura de ação de rescisão contratual fundada em inadimplemento no ordenamento jurídico pátrio, razão suficiente para afastar o argumento de impossibilidade jurídica do pedido.

4. O acórdão estadual afastou o argumento de falta de interesse de agir, sob o fundamento de que estava presente o binômio necessidade-adequação, de modo que reconhecer a referida ausência demandaria a incursão no contexto fático-probatório, prática vedada pela Súmula nº 7 do STJ.

5. A tese consistente na aplicação da teoria da asserção não foi objeto de apreciação pela Corte de origem, tornando-se inviável o debate hodierno, com o fim de evitar-se a supressão de instâncias.

Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.

6. O compromisso de compra e venda, no caso concreto, formalizou-se na vigência do Código Civil de 1916. Todavia, mesmo com a aplicação do Código Civil vigente, não há que se falar em prescrição, notadamente porque, ao aplicar-se a regra de transição prevista no art. 2.028, observa-se o transcurso de menos da metade do prazo estabelecido na lei revogada. Assim, mesmo com a aplicação do prazo prescricional decenal, não é possível defender a ocorrência da prescrição, visto que a própria Corte de origem assentou que o inadimplemento das prestações data de abril de 2001, tendo a ação sido proposta em agosto de 2009.

7. A Corte de origem ressaltou, com fulcro na interpretação das cláusulas contratuais e no revolvimento do acervo fático-probatório constante nos autos, que o inadimplemento restou incontestável, situação que não pode ser alterada, em virtude da incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 912.820/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/09/2018, DJe 26/09/2018; grifou-se)

3. A incidência da súmula 7/STJ impede o exame do dissídio, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual se deu a solução a causa de origem.

Nesse contexto:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO SEGURO SAÚDE. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. EMPRESA ESTIPULANTE. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. RESPONSABILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a empresa estipulante, em princípio, não possui legitimidade para figurar no polo passivo de demanda proposta por ex-empregado que busca, nos termos dos arts. 30 e 31 da Lei nº 9.656/1998, a permanência de determinadas condições contratuais em plano de saúde coletivo após a ocorrência da aposentadoria ou da demissão sem justa causa, visto que atua apenas como interveniente, na condição de mandatária do grupo de usuários e não da operadora (REsp nº 1.575 435/SP, Rel.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, DJe 3/6/2016).

2. O acolhimento da pretensão recursal sobre a responsabilidade da estipulante (ex-empregadora) exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, atraindo o óbice da Súmula 7 do STJ.

3. Não se pode conhecer do recurso pela alínea c, uma vez que aplicada a Súmula 7/STJ quanto à alínea a, resta prejudicada a divergência jurisprudencial, pois as conclusões divergentes decorreriam das circunstâncias específicas de cada processo e não do entendimento diverso sobre uma mesma questão legal.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1117412/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/06/2018, DJe 13/06/2018, grifou-se)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONFIGURADO. INOVAÇÃO RECURSAL. NÃO CABIMENTO 1. O reexame de fatos e provas não é permitido na via especial.

2. A incidência da Súmula 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado na alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso

3. A alegação de teses que não constaram das razões do recurso especial constitui-se em inovação recursal, o que não é permitido em sede de agravo interno.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1217869/GO, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI,
TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 27/04/2018; grifou-se)

4. Do exposto, com amparo no artigo 932 do NCPC c/c a súmula 568/STJ, nega-se provimento ao reclamo e, com base no art. 85, § 11, do NCPC, majora-em 10% (dez por cento) os honorários fixados na origem, em favor da parte recorrida.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 02 de abril de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator

