AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.246.994 - DF (2018/0031475-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE	:	TAO AGUAS CLARAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	IGOR RAMOS SILVA - DF020139 DIEGO VEGA POSSEBON DA SILVA - DF018589
AGRAVADO	:	ATOMARIO ALMEIDA MOURAO
AGRAVADO	:	KARINA GLORIA AMARAL RODRIGUES MAURAO
ADVOGADOS	:	RODRIGO DANIEL DOS SANTOS - DF032263 GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL (CPC/2015). AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA, DESDE LOGO, NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de agravo interposto por TAO AGUAS CLARAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA contra inadmissão, na origem, de recurso especial fundamentado na alínea "c" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, manejado contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios assim ementado (e-STJ Fls. 328/329):

> *COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO PELO PROMITENTE COMPRADOR AGRAVO RETIDO NÃO PROVIDO. INAPLICÁVEL À ESPÉCIE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO E DENUNCIAÇÃO À LIDE. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEITADA. MÉRITO. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DAS ARRAS ACRESCIDAS DE 25% DO VALOR PAGO. ABUSIVIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. INADMISSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO EXPRESSAMENTE ASSUMIDA PELO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. INCIDÊNCIA DA MULTA DO ART. 475-J DO CPC. TERMO INICIAL. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA.*
> *1. A jurisprudência deste e. TJDFT firmou entendimento de que*

não há litisconsórcio necessário entre a construtora e o corretor que intermediou a venda do imóvel.
2. Na forma do art. 88 do CDC, é incabível a denunciação à lide nas demandas oriundas da relação de consumo.
3. A promitente vendedora tem legitimidade para compor o pólo passivo da demanda em que é pretendida a restituição da comissão de corretagem paga pela promitente compradora. REsp 1.551.951/SP e REsp 1.551.968/SP (Tema n° 939).
4. Não é admitida a retenção das arras cumulada com a cobrança da multa decorrente do distrato, para que o comprador não seja duplamente penalizado pelo mesmo fato jurídico, que é a rescisão do contrato.
5. O percentual referente à multa por rescisão do contrato não deve configurar enriquecimento ilícito pela parte contrária, devendo-se decotar o excesso, tendo em vista que o bem retornará ao patrimônio do vendedor para que seja novamente comercializado.
6. Evidenciado que o autor, de forma expressa, anuiu previamente com o valor adimplido a título de comissão de corretagem, não há como determinar a devolução de tal montante, em homenagem ao pacta sunt servanda. REsp 1.599.511/SP (Tema n° 938).
7. A fase de cumprimento de sentença não se efetiva de forma automática, sendo imprescindível a intimação da parte, por meio de seu patrono, para aplicação da multa do artigo 475-J do CPC.
8. Agravo retido desprovido. Apelação parcialmente provida.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (e-STJ Fls. 381/388).

Nas razões de seu recurso especial, sustenta a parte agravante dissídio jurisprudencial quanto à interpretação dos arts. 219 do CPC/73; 394, 396 e 397, parágrafo único, do CC/02; 322, § 1° e 491, § 2° do CPC/2015. Alega, nesse passo, que o devem incidir à espécie juros de mora com termo inicial a partir do trânsito em julgado, e não da citação, notadamente considerando a hipótese de resolução contratual de compromisso de compra e venda por simples desistência dos adquirentes. Deduz, ainda, a possibilidade de análise do referido tema por se tratar de questão de ordem pública.

Contrarrazões à e-STJ Fls. 509/514.

É o relatório.

Passo a decidir.

A irresignação não merece prosperar.

Ato contínuo, verifico que o recurso especial não pode ser conhecido quanto à interposição pela alínea *c* do permissivo constitucional.

Com efeito, não há, no que tange à tese de modificação do termo inicial dos juros de mora e de que tal matéria reflete questão de ordem pública, qualquer debate por parte do Tribunal de origem, mormente porquanto não houve alegação do agravante oportunamente.

Veja-se o quanto decidido pelo TJ/DFT na espécie (e-STJ Fl. 387):

> *No que concerne à aplicação dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da sentença, insta salientar que tal matéria não foi objeto do recurso de apelação, não sendo a presente via recursal o meio adequado para apreciação da questão.*

Assim, o recurso especial não pode ser conhecido pois, sobre a matéria de que tratam as normas concernentes às referidas teses, não houve emissão de juízo pelo acórdão recorrido, mesmo com a oposição dos embargos de declaração, fazendo incidir a orientação disposta na Súmula 211/STJ.

Frise-se que o agravante sequer alegou, nas razões do presente recurso, eventual negativa de prestação jurisdicional (art. 1.022 do CPC/2015), de sorte que a análise de omissão do acórdão recorrido resta inviabilizada nesta Corte, assim como o acolhimento de prequestionamento ficto.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.*
> *1. A ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento.*
> *Incidência da Súmula 211 do STJ.*
> *1.1.* ***In casu, deixou a recorrente de indicar, nas razões do apelo extremo, a violação ao art. 1022 do CPC/15, a fim de que esta Corte pudesse averiguar possível omissão no julgado***

> ***quanto ao tema.***
> *1.2. "**A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15**, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei". (REsp 1639314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 10/04/2017).*
> *1.3. **Na instância especial, o requisito do prequestionamento é indispensável mesmo em questões de ordem pública. Precedentes.***
> *2. Agravo interno desprovido.*
> ***(AgInt no AREsp 1434233/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/05/2019, DJe 04/06/2019)** - g.n.*

Ademais, é também de se consignar que o dissídio jurisprudencial não foi comprovado conforme estabelecido nos arts. 541, parágrafo único, do CPC/73 (art. 1.029, § 1º, do CPC/2015), e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ. A divergência jurisprudencial deve ser demonstrada com a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados. No caso concreto, o recorrente aponta julgados que não guardam similitude fática com o caso dos autos, mormente considerando a falta de prequestionamento, requisito essencial também à apontada divergência. Outrossim, não se procedeu ao devido cotejo analítico.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ARRENDAMENTO MERCANTIL. OFENSA AOS ARTS. 6º, III E V, E 52, II, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. AGRAVO PROVIDO.*
> *1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, por ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial. Reconsideração.*
> *2. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável*

> *prequestionamento. Aplicação das Súmulas 282 e 356 do STF.*
> *3.* ***A iterativa jurisprudência desta Corte é no sentido de que o conhecimento do recurso especial - pela alínea c do permissivo constitucional - também exige o prequestionamento dos temas vinculados aos artigos objeto da suposta divergência jurisprudencial.***
> *4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.*
> ***(AgInt no AREsp 1425676/MS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 14/05/2019, DJe 24/05/2019)*** *- g.n.*

Destarte, inviável a pretensão do recorrente.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este *decisum* estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Intimem-se.

Brasília (DF), 11 de junho de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator