

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.582.425 - SP (2019/0272540-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : EBC - PROMOCOES E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204
AGRAVADO : RICARDO FIGUEIRA DE STEFANI
AGRAVADO : MARIA CRISTINA NAGHIRNIAC DE STEFANI
ADVOGADO : CRISTIANO FRANCO BIANCHI E OUTRO(S) - SP180557
INTERES. : ALDINE ROCHA MANFRIN
ADVOGADOS : JACYRA FIORAVANTE GOES DO CARMO - SP364133
BRUNO DA SILVA BUENO E OUTRO(S) - SP391884

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. OMISSÃO E/OU AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INEXISTÊNCIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO DO CONTRATO. DEVOLUÇÃO DO SINAL PAGO. VERIFICAÇÃO. INVIABILIDADE. REEXAME DE PROVA. INVIABILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRADO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO.

DECISÃO

RICARDO FIGUEIRA DE STEFANI e MARIA CRISTINA NAGHIRNIAC DE STEFANI (RICARDO e outra) ajuizaram ação de indenização por danos materiais e morais contra EBC SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. (EBC) e ALDINE ROCHA MANFRIN (ALDINE), alegando, em síntese, que celebraram um contrato de compromisso de compra e venda com a segunda requerida por intermédio da primeira requerida, adiantando o valor de R\$ 86.645,97 (oitenta e seis mil seiscentos e quarenta e cinco reais e noventa e sete centavos) do total de R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais), que seriam pagos após a efetiva transferência da propriedade com o registro do imóvel.

Entretanto, no dia marcado para a assinatura da transferência do bem apareceu um terceiro que deveria assiná-lo como interveniente-anuente, tendo em vista ser proprietário dos direitos sobre o imóvel vendido pela segunda ré, ocasião em que se negou a efetivar a transferência.

Diante de um possível problema, solicitou o distrato, porém, não lhe ocorreu a devolução do valor inicialmente pago. Requereram indenização por danos materiais e morais.

Superior Tribunal de Justiça

Foi deferido o o chamamento ao processo de VIDAL ANTÔNIO LANDI VISCONTI e MARCOS ANTÔNIO FIORI.

A demanda foi julgada parcialmente procedente para condenar ALDINE e EBC, solidariamente, ao pagamento de RS 86.645,97 (oitenta e seis mil seiscentos e quarenta e cinco reais e noventa e sete centavos), sobre o qual incidiu multa contratual de 10%, correção monetária e juros a partir de 26/03/2014, bem como VIDAL ANTONIO LANDI VISCONTI, a ressarcir RS 64.244,13 (sessenta e quatro mil, duzentos e quarenta e quatro reais e treze centavos), de forma regressiva, a requerida que efetivar o pagamento descrito nessa sentença, com incidência de juros e correção monetária.

O feito foi extinto em relação a MARCOS ANTÔNIO FIORI (e-STJ, fls. 298/306).

ALDINE e EBC interpuseram suas respectivas apelações. RICARDO e outra interpuseram recurso adesivo e o Tribunal bandeirante negou provimento a todos os recursos.

O acórdão restou assim ementado:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS.

1.- Negócio envolvendo a aquisição de bem imóvel. Quitação do sinal com pagamento do saldo devedor ajustado para a outorga da escritura definitiva. Transação estabelecida por Aldine como vendedora. Medida alinhada ao registro imobiliário. Controvérsia, entretanto, estabelecida em relação à real titularidade. Real propriedade do imóvel atribuída a seu ex-esposo (Vidal). Questão incontroversa. Resolução da avença, na espécie, indiscutível.

Desinteresse da parte à transação anunciada por Aldine.

2.- Indenização por danos materiais. Restituição do sinal quitado pelos adquirentes. Providência necessária, sob pena de enriquecimento indevido da alienante. Devolução, outrossim, atribuída à alienante e à empresa intermediadora. Estipulação acertada. Falta de diligência mínima por parte da empresa de assessoria. Registro imobiliário lançado em nome de pessoa solteira, cujo casamento e posterior divórcio eram incontestáveis.

Inexistente apuração do destino conferido ao bem. Inobservância do dever constante do art. 723 do CC. Precedentes. Estipulação de multa. Condenação acertada. Juros, ainda, computados na forma do art. 397, par. único, do CC. Observância do disposto na cláusula 1.2 do distrato. Validade, outrossim, do referido instrumento. Deduzida falta de poderes pelo advogado que representou a

Superior Tribunal de Justiça

alienante/distratante. Não acolhimento. Procuração passada por escritura pública, por Aldine, com outorga de amplos, gerais e ilimitados poderes relacionados ao imóvel.

3.- Indenização por danos morais. Condenação refutada.

Pronunciamento acertado. Desfazimento do contrato decorrente de falha documental. Descumprimento contratual que não provocou, no caso em concreto, lesão de natureza extrapatrimonial.

Inexistência, assim, de consequência capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável. Precedentes.

RECURSOS (APELAÇÃO E ADESIVO) DESPROVIDOS (e-STJ, fl.431).

Foram opostos embargos de declaração por EBC, seguidamente, e ambos foram rejeitados (e-STJ, fls. 507/510 e 519/522)

Inconformada, ALDINE interpôs recurso especial com base no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, a par de dissídio pretoriano, a ocorrência de violação dos arts. 661, § 1º, 662, parágrafo único, do CC/02 (e-STJ, fls. 486/497).

EBC, também, interpôs recurso especial com base no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, a par de dissídio pretoriano, a ocorrência de violação dos arts.

(1) 1.022, II, e 489, §1º, IV, do NCPC, afirmando que o Tribunal paulista foi omissa ao não se manifestar sobre a inexistência de conduta danosa praticada pela recorrente, bem como não houve o enfrentamento de todos os argumentos deduzidos no processo, perfeitamente capazes de infirmar a tese adotada pelo acórdão objurgado;e

(2) 186 e 927 do CC/02, asseverando, em síntese, que não houve qualquer ação ou omissão da recorrente que tenha resultado em ato ilícito, não devendo, portanto, ser responsabilizada por isso (e-STJ, fls. 440/469).

Os apelos nobres de ALDINE e EBC não foram admitidos. Somente EBC interpôs agravo em recurso especial (e-STJ, fls.550/551, 552/553 e 556/586).

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls.589/598).

É o relatório.

DECIDO.

A irresignação não merece prosperar.

De plano, vale pontuar que os recursos ora em análise foram interpostos na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nela 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.*

Superior Tribunal de Justiça

(1) Da alegada violação dos arts. 489, §1º, IV e 1.022, do NCPC

O Tribunal paulista resolveu devidamente as controvérsias a que a recorrente afirmou ter havido omissão, conforme se lê dos seguintes trechos:

"Resta claro, neste contexto, que a EBC assumiu a condição de garantidora do negócio, extravasando a sua participação como simples intermediadora, como destacado pela empresa. Além disso, não foi diligente no exercício de sua atividade. Sequer investigou a divergência dominial havida entre a vendedora e seu ex-esposo, propiciando, ante a sua inércia, dúvida quanto à adequação do negócio pretendido. Esclareça-se, ainda, que questionada sobre variados temas pela advogada dos adquirentes, indagações que se mostravam necessárias à conclusão da venda, limitou-se a EBC a reencaminhar informações prestadas pelo patrono da alienante, quando exigível, na oportunidade, levantamento próprio e suficiente à solução da pendência. Por tudo disso, descumpriu-se, sem mais delongas, o disposto no art. 723 do Código Civil, quando determina que o 'corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio', atraindo a aplicação do disposto no art. 723, par. único, do CC, e, consequentemente, o dever de reparar os danos sofridos pelos compradores" (e-STJ, fls.435/436)

Assim, todas as questões necessárias à solução da lide foram devidamente analisadas e fundamentadas, não tendo o acórdão incorrido em omissão e/ou falta de fundamentação, tratando-se a presente insurgência de mera irresignação da parte com o resultado que lhe foi desfavorável.

(2) Da responsabilidade civil

O Tribunal bandeirante, soberano na análise do contexto fático-probatório, conforme se lê do tópico nº 1 desta decisão, consignou que EBC tem o dever de reparar pelos danos sofridos aos compradores.

Assim, rever a conclusão do Tribunal de origem demandaria o reenfrentamento dos fatos da causa, o que encontra óbice na Súmula nº 7 desta Corte.

Nessas condições, com fundamento no art. 1.042, § 5º do NCPC c/c art. 253 do RISTJ (com a nova redação que lhe foi dada pela emenda nº 22 de 16/03/2016, DJe 18/03/2016), **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% os honorários advocatícios anteriormente fixados em

Superior Tribunal de Justiça

desfavor de EBC, nos termos do art. 85, §11, do NCPC.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 28 de novembro de 2019.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator

