



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 731.521 - RJ (2015/0145270-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : WAGNER LACERDA MARTUCCI JUNIOR
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO : SILVIA MEDEIROS DE PAIVA
ADVOGADOS : CARMEN LÚCIA RODRIGUES DE BARROS E OUTRO(S) - RJ043809
CECILIA LOMELINO - RJ138923

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC**. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. CORRETOR DE IMÓVEIS. INTERMEDIÇÃO DO NEGÓCIO. INFORMAÇÕES DE DÉBITO DO IMÓVEL OCULTADAS DO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DO SINAL EM DOBRO. ART. 418 DO CC. SÚMULA. RESPONSABILIDADE RECONHECIDA COM BASE NAS PROVAS CONSTANTES DOS AUTOS. REVISÃO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Vale pontuar que o presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, 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*.

2. Não se aplica ao acórdão a pecha de omissão se todas as questões suscitadas pela parte recorrente foram minudentemente examinadas e decididas, ainda que de forma contrária aos seus interesses.

3. O Tribunal local com base nas provas constantes dos autos firmou a convicção de que a adquirente pagou o valor de entrada diretamente ao corretor e este não prestou informações adequadas sobre a situação tributária do imóvel, devendo, assim, responder pelos danos causados, em especial pela devolução do valor dado como entrada, na forma dos arts. 723 e 418 do CC. A revisão desse entendimento, à luz dos fundamentos desenvolvidos no apelo nobre, esbarra na Súmula nº 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministro(a) Relator(a).

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

Brasília (DF), 27 de setembro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 731.521 - RJ (2015/0145270-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : WAGNER LACERDA MARTUCCI JUNIOR
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO : SILVIA MEDEIROS DE PAIVA
ADVOGADOS : CARMEN LÚCIA RODRIGUES DE BARROS E OUTRO(S) - RJ043809
CECILIA LOMELINO - RJ138923

RELATÓRIO

O EXMO. SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

SILVIA MEDEIROS DE PAIVA (SILVIA) ajuizou ação indenizatória de danos materiais e morais contra WAGNER LACERDA MARTUCCI JÚNIOR (WAGNER), que lhe teria vendido um imóvel sem lhe informar a situação fiscal do bem.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido formulado (e-STJ, fls. 83/90).

WAGNER interpôs apelação, que foi julgada monocraticamente, nos termos da seguinte ementa:

PROCESSUAL CIVIL. CORRETOR DE IMÓVEIS. RESPONSABILIDADE PELA INTERMEDIÇÃO DO NEGÓCIO. SENTENÇA QUE DETERMINOU A DEVOLUÇÃO EM DOBRO DO VALOR DADO COMO ENTRADA, APÓS A ADQUIRENTE DESCOBRIR DÉBITO DE IPTU NÃO COMUNICADO PREVIAMENTE. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA. RECURSO AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO MONOCRATICAMENTE.

I - Nos termos do artigo 723 e seu parágrafo único do Código Civil, "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." e "Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao 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.";

II - Restando comprovado que a adquirente pagou o valor de entrada diretamente ao corretor e este não prestou informações adequadas sobre a situação tributária do imóvel, deve o corretor responder pelos danos causados, em especial a devolução do valor dado como entrada;

III - Recurso ao qual se nega seguimento, com espeque no artigo 557, do Código de Processo Civil (e-STJ, fl. 110).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Insatisfeito, WAGNER interpôs agravo regimental que foi julgado pela Décima Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro por acórdão assim ementado:

PROCESSUAL CIVIL. CORRETOR DE IMÓVEIS. RESPONSABILIDADE PELA INTERMEDIÇÃO DO NEGÓCIO. SENTENÇA QUE DETERMINOU A DEVOLUÇÃO EM DOBRO DO VALOR DADO COMO ENTRADA, APÓS A ADQUIRENTE DESCOBRIR DÉBITO DE IPTU NÃO COMUNICADO PREVIAMENTE. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA. RECURSO AO QUAL SE NEGOU SEGUIMENTO MONOCRATICAMENTE. AGRAVO INTERNO. IMPROVIMENTO.

I - Nos termos do artigo 723 e seu parágrafo único do Código Civil, "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." e "Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao 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.";

II - Restando comprovado que a adquirente pagou o valor de entrada diretamente ao corretor e este não prestou informações adequadas sobre a situação tributária do imóvel, deve o corretor responder pelos danos causados, em especial a devolução do valor dado como entrada;

III - Improvimento ao agravo interno (e-STJ, fl. 127).

Os embargos de declaração opostos por WAGNER foram rejeitados (e-STJ, fls. 141/144).

WAGNER interpôs recurso especial com fundamento no art. 105, III, a da CF, alegando ofensa aos arts. 535 do CPC/73, 418, 723 e 884 do CC, pelos fundamentos assim deduzidos (1) o acórdão atacado, ao repetir o fundamento utilizado na monocrática, deixou de apreciar a questão a respeito da inaplicabilidade do art. 418 do CC; e (2) não há prova de que o recorrente, enquanto mediador da compra e venda, tinha conhecimento das irregularidades apontadas no bem, pois, segundo a prova juntada aos autos, os proprietários/possuidores não fizeram qualquer ressalva sobre a existência de débito de IPTU (e-STJ, fl. 156).

Inadmitido o apelo nobre, WAGNER desafiou agravo em recurso especial assim apreciado:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. CORRETOR DE IMÓVEIS. RESPONSABILIDADE PELA INTERMEDIÇÃO DO NEGÓCIO. INFORMAÇÕES



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

OCULTADAS DO COMPRADOR. DEVER DE INDENIZAR. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO PARA, NESSA EXTENSÃO, LHE NEGAR PROVIMENTO (e-STJ, fl. 198).

Ainda inconformado, WAGNER ingressou com o presente agravo interno sustentando, em síntese, que: **(1)** ocorreu ofensa ao art. 535 do CPC/73, pois o Tribunal local não examinou os pontos suscitados na apelação e nos embargos aclaratórios; **(2)** o contexto fático-probatório delineado no acórdão permite reconhecer a ilegitimidade passiva do Agravante, a inexistência do dever de indenizar ou a indevida condenação na devolução em dobro das arras não tendo aplicação a Súmula nº 7 do STJ (e-STJ, fl. 228); **(3)** inexistente relação jurídica entre o corretor e a pessoa encontrada para celebrar o negócio com o promitente; **(4)** ainda que superada a discussão sobre a ilegitimidade passiva, deve ser afastado o dever de indenizar e principalmente de devolver em dobro o valor recebido a título de sinal; **(5)** a responsabilidade pela quitação de imposto predial é dos proprietários; **(6)** o corretor, simples mediador, não pode ser responsabilizado pela desistência do negócio jurídico de compra e venda.

Não foi oferecida impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 731.521 - RJ (2015/0145270-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : WAGNER LACERDA MARTUCCI JUNIOR
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO : SILVIA MEDEIROS DE PAIVA
ADVOGADOS : CARMEN LÚCIA RODRIGUES DE BARROS E OUTRO(S) - RJ043809
CECILIA LOMELINO - RJ138923

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC**. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. CORRETOR DE IMÓVEIS. INTERMEDIACÃO DO NEGÓCIO. INFORMAÇÕES DE DÉBITO DO IMÓVEL OCULTADAS DO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DO SINAL EM DOBRO. ART. 418 DO CC. SÚMULA. RESPONSABILIDADE RECONHECIDA COM BASE NAS PROVAS CONSTANTES DOS AUTOS. REVISÃO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Vale pontuar que o presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, 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*.

2. Não se aplica ao acórdão a pecha de omissão se todas as questões suscitadas pela parte recorrente foram minudentemente examinadas e decididas, ainda que de forma contrária aos seus interesses.

3. O Tribunal local com base nas provas constantes dos autos firmou a convicção de que a adquirente pagou o valor de entrada diretamente ao corretor e este não prestou informações adequadas sobre a situação tributária do imóvel, devendo, assim, responder pelos danos causados, em especial pela devolução do valor dado como entrada, na forma dos arts. 723 e 418 do CC. A revisão desse entendimento, à luz dos fundamentos desenvolvidos no apelo nobre, esbarra na Súmula nº 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 731.521 - RJ (2015/0145270-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **WAGNER LACERDA MARTUCCI JUNIOR**
ADVOGADO : **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
AGRAVADO : **SILVIA MEDEIROS DE PAIVA**
ADVOGADOS : **CARMEN LÚCIA RODRIGUES DE BARROS E OUTRO(S) -**
RJ043809
CECILIA LOMELINO - RJ138923

VOTO

O EXMO. SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO (RELATOR)::

A irresignação não merece provimento.

De plano, vale pontuar que o presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, 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.

Como relatado, SILVIA ajuizou ação indenizatória contra WAGNER , que lhe teria vendido imóvel sem lhe informar a respeito de pendências fiscais.

A sentença de parcial procedência foi confirmada pelo Tribunal estadual. Inadmitido o apelo nobre, WAGNER interpôs agravo em recurso especial ao qual foi negado provimento. É contra essa decisão o presente inconformismo que, reitere-se, não comporta provimento.

(1) Da violação ao art. 535 do CPC/73

WAGNER afirmou que o acórdão local violou o art. 535 do CPC/73, pois não se pronunciou relativamente aos seguintes temas: sua ilegitimidade passiva; a inaplicabilidade do art. 723 do Código Civil; a impossibilidade de condenação do demandado à devolução em dobro, a inaplicabilidade do art. 418 do Código Civil e à violação do art. 884 do Código Civil.

Porém, como salientou-se na decisão ora impugnada a ementa do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acórdão dos aclaratórios demonstra sua amplitude, confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. CORRETOR DE IMÓVEIS. RESPONSABILIDADE PELA INTERMEDIÇÃO DO NEGÓCIO. SENTENÇA QUE DETERMINOU A DEVOLUÇÃO EM DOBRO DO VALOR DADO COMO ENTRADA, APÓS A ADQUIRENTE DESCOBRIR DÉBITO DE IPTU NÃO COMUNICADO PREVIAMENTE. RECURSO AO QUAL SE NEGOU SEGUIMENTO MONOCRATICAMENTE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DOS PRESSUPOSTOS DE ACOLHIMENTO. IMPROVIMENTO AO RECURSO.

I - Nos termos do artigo 723 e seu parágrafo único do Código Civil, "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." e "Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao 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.";

II - Restando comprovado que a adquirente pagou o valor de entrada diretamente ao corretor e este não prestou informações adequadas sobre a situação tributária do imóvel, deve o corretor responder pelos danos causados, em especial pela devolução do valor dado como entrada;

III - O art. 535 do CPC possibilita o acolhimento dos embargos de declaração quando houver no acórdão, obscuridade, contradição ou quando for omitido ponto sobre o qual devia pronunciar-se o tribunal;

IV - Nos termos da Súmula nº 52 da Corte, "inexiste omissão a sanar através de embargos declaratórios, quando o acórdão não enfrentou todas as questões arguidas pelas partes, desde que uma delas tenha sido suficiente para o julgamento do recurso";

V - Os embargos de declaração não se prestam ao reexame de matéria já decidida, sendo certo, ainda, que nos termos do artigo 535 do Código de Processo Civil, a eventual ocorrência de error in procedendo ou error in judicando é insuscetível de correção pela via dos embargos declaratórios;

VI - Improvimento ao recurso (e-STJ, fl. 142).

Do teor da ementa transcrita, percebe-se que o acórdão atacado não foi omissivo a respeito das questões trazidas por WAGNER, relacionadas à sua *ilegitimidade passiva*, à *inaplicabilidade do art. 723 do Código Civil*, uma vez que a responsabilidade do corretor surge apenas daquilo que este deveria saber no exercício da intermediação do negócio, à impossibilidade de condenação do demandado à devolução em dobro, e à



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

inaplicabilidade do artigo 418 do Código Civil e violação ao artigo 884 do Código Civil (e-STJ, fl. 183).

Acrescente-se que o fato de o acórdão decidir de forma contrária aos interesses da parte não importa ofensa ao art. 535 do CPC/73 ou 1.022 do NCPC, sendo certo que o juiz é constrangido a apresentar os fundamentos fáticos e jurídicos nos quais apoiou suas convicções, não a decidir a causa sob a ótica desejada pelas partes litigantes.

(2) Da alegada ofensa aos arts. 418, 723 e 884 do CC

WAGNER asseverou que não existe prova nos autos de que tivesse conhecimento acerca do débito fiscal que onerava o imóvel, não podendo ser responsabilizado à devolução do valor, e muito menos, em dobro, nos termos do art. 418 do CC, inexistindo qualquer demonstração de que tenha atuado de forma ilícita.

Ficou assentado nos autos que foi WAGNER quem recebeu efetivamente a importância de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), não existindo prova nos autos de que esse valor tenha sido repassado para os proprietários do imóvel, sendo certo, ainda, que o negócio não se realizou por sua culpa. O acórdão estadual expressamente consignou que:

Reiterando-se o apreço à douta representação agravante, o agravo, data venia, não traz qualquer fato novo capaz de modificar a decisão relatorial.

Conforme salientado na decisão, a Agravada pagou diretamente ao Agravante o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a título de sinal para a aquisição do imóvel.

Reitere-se que não foi produzida qualquer prova de que o débito de IPTU tenha sido informado à promitente compradora.

Assim, muito embora o corretor não seja representante ou garantidor do vendedor, o fato é que a lei determina sua responsabilidade civil pela intermediação do negócio.

[...] (e-STJ, fl. 128).

A inversão do que foi decidido pelo Tribunal de origem, à luz das considerações propugnadas nas razões do apelo especial, tornaria necessário novo exame do acervo fático-probatório dos autos, providência que encontra óbice na Súmula nº 7 desta Corte.

As razões apresentadas no agravo interno não trazem nenhum elemento relevante capaz de imprimir a reforma desejada, mantendo-se íntegra a decisão agravada.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este acórdão estará sujeito às normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa (arts. 77, §§ 1º



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

e 2º, 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do NCPC) e honorários recursais (art. 85, § 11, do NCPC).

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0145270-3 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 731.521 / RJ**

Números Origem: 00056712820128190212 201524556737 5671282012 56712820128190212

PAUTA: 27/09/2016

JULGADO: 27/09/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANKLIN RODRIGUES DA COSTA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : WAGNER LACERDA MARTUCCI JUNIOR
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO : SILVIA MEDEIROS DE PAIVA
ADVOGADOS : CARMEN LÚCIA RODRIGUES DE BARROS E OUTRO(S) - RJ043809
CECILIA LOMELINO - RJ138923

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : WAGNER LACERDA MARTUCCI JUNIOR
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO : SILVIA MEDEIROS DE PAIVA
ADVOGADOS : CARMEN LÚCIA RODRIGUES DE BARROS E OUTRO(S) - RJ043809
CECILIA LOMELINO - RJ138923

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

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