



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2107763 - MG (2022/0109383-3)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : JOSE ELZIO VALIM
AGRAVANTE : RITA DE CASSIA VALIM
ADVOGADO : CEZAR AUGUSTO RANZANI - MG156409
AGRAVADO : JOAO BATISTA BERGAMASCO
ADVOGADO : FREDERICO ARMANDO TEIXEIRA BRAGA - MG138336

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AGRADO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. RESPONSABILIZAÇÃO CIVIL DO CORRETOR. REEXAME E REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que o acolhimento da tese defendida no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/02/2023 a 13/02/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 13 de fevereiro de 2023.

Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2107763 - MG (2022/0109383-3)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : JOSE ELZIO VALIM
AGRAVANTE : RITA DE CASSIA VALIM
ADVOGADO : CEZAR AUGUSTO RANZANI - MG156409
AGRAVADO : JOAO BATISTA BERGAMASCO
ADVOGADO : FREDERICO ARMANDO TEIXEIRA BRAGA - MG138336

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AGRADO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. RESPONSABILIZAÇÃO CIVIL DO CORRETOR. REEXAME E REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que o acolhimento da tese defendida no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

2. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

JOSÉ ELZIO VALIM e RITA DE CÁSSIA VALIM interpõem agravo interno contra a decisão de fls. 280-283, que negou provimento ao agravo em recurso especial em razão da incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Nas razões do presente recurso, os agravantes defendem que ocorreu um indevido enquadramento legal feito pelo Tribunal de origem.

Sustentam que (fls. 289-290):

Impugna especificamente o último parágrafo da R. Decisão, pois trata-se apenas de reavaliação das provas, uma vez que se busca é sanar uma grosseira e inescusável falha, do Tribunal Mineiro, do ensejo do acórdão combatido, quando, equivocadamente, dera ao âmago das provas debatidas, uma qualificação jurídica desacertada e descabida.

Assim, o acórdão combatido, por meio do Recurso Especial o qual se busca o destrancamento, revela a incorreção do Tribunal Mineiro, quando apreciou na subsunção das provas à norma aplicada. Com efeito, nessas circunstâncias, **emerge inescusável necessidade de reavaliação das provas produzidas**.

Requerem, assim, o provimento do presente recurso a fim de que do recurso especial se conheça e seja provido.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não reúne condições de prosperar.

O Tribunal de origem, analisando o conjunto fático-probatório dos autos, formou sua convicção a partir da análise das específicas circunstâncias do caso concreto, tendo concluído pela não responsabilização do corretor em acórdão assim ementado (fl. 181):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EVICÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR. REQUISITOS NÃO COMPROVADOS. RECURSO NÃO PROVIDO. 1 –O aperfeiçoamento do contrato de corretagem ocorre com a aproximação das partes e a consumação do negócio (CC, art. 722), sendo certo que doutrina e jurisprudência, alicerçadas no art. 723, Parágrafo único, do Código Civil, identificam hipóteses excepcionais de responsabilização do corretor, como, p. ex., a quebra dos deveres específicos do contrato (deveres de lealdade, de informação, de diligência, de prudência e de obediência às instruções). 2 –Não comprovados os requisitos necessários à responsabilização do corretor imobiliário, em decorrência da evicção, mantém-se a sentença por meio da qual os pedidos indenizatórios foram julgados improcedentes.

Para tanto, o voto condutor do acórdão utilizou os seguinte fundamentos (fls. 188-192):

Examinando o caso dos autos, à luz dessas considerações, depreende-se que, em **26/07/2011**, os autores JOSÉ ELZIO VALIM e RITA DE CÁSSIA VALIM adquiriram, com a intermediação do réu JOÃO BATISTA BERGAMASCO(corretor), o imóvel da Rua dos Salles, n. 502, em Andradás/MG, pelo valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), pagos à vista, acrescidos de pagamento complementar, a ser financiado pela Caixa Econômica Federal.

Além disso, ficou suficientemente comprovado que, à época, a única restrição incidente sobre o imóvel era o gravame de alienação fiduciária constituído em nome do alienante Ramon Cesar Rinaldi, devidamente registrado, nos termos do R.7-16.65, vejamos:

[...]

De mais a mais, o caderno probatório é consistente no sentido de que as 04 (quatro) penhoras supervenientes, advindas de processos de execução movidos contra o alienante (*Ramon Cesar Rinaldi*), só foram registradas 03 (três) anos depois da aquisição do imóvel pelos autores, mais especificamente em **26/05/2014** (R.10-16.065), em **01/12/2015** (R.12-16.065), em **06/12/2016** (R.13-16.065) e no dia **19/09/2017** (R.14.16.065).

No mesmo sentido, as provas produzidas revelam que o imóvel foi arrematado por terceiros, nos autos da Execução n. 0026.14.005595-0, movida contra o alienante (*Ramon Cesar Rinaldi*–R.15-16. 065), somente em 12/10/2019 –quer dizer, quase oito (08) anos depois do negócio.

Nesse ponto, é importante deixar registrado que, em princípio, o réu JOÃO BATISTA BERGAMASCO (corretor) só teve conhecimento das penhoras em referência no ano de 2014, ocasião em que procurou o alienante *Ramon Cesar Rinaldi* para regularizar as pendências, o que, segundo se alegou, não aconteceu por culpa deste (alienante).

[...]

Portanto, como bem identificou o MM. Juiz de primeiro grau, *data venia*, não há como responsabilizar o corretor, porque os adquirentes, ora apelantes, tiveram ciência do gravame de alienação fiduciária (devidamente registrado) e também porque todas as penhoras foram lançadas quase 03 (três) anos depois da alienação, isto é, quando aperfeiçoada a aproximação das partes e concluída a corretagem.

Melhor explicando, as circunstâncias fáticas dos autos não corroboram a alegação recursal de que teria havido “*a perda de um imóvel por negligência do Recorrido*”, e nem que o corretor teria quebrado algum dos deveres específicos do contrato (lealdade, informação, diligência, prudência e obediência às instruções).

De outro lado, apenas para argumentar, cumpre acrescentar que, em princípio, os autores só não conseguiram registrar o imóvel pelo fato de o alienante **Ramon Cesar Rinaldi**ter promovido a baixa do gravame de alienação fiduciária apenas no dia **08/11/2013**, quer dizer, quase dois (02) anos depois da alienação, quando pagou o saldo devedor do financiamento (R\$ 26.698,59).

Assim, em princípio, foi o alienante Ramon Cesar Rinaldi quem deu causa à evicção, pois, além de ter sido o devedor nos autos em que ocorrida a arrematação judicial, ele (alienante), em tese, impediu a transferência imediata do domínio aos apelantes ao deixar de quitar oportunamente o financiamento anterior (R.7-16.65).

De tal maneira, caso assim entenda, deve a parte autora (evicta) postular eventual indenização

contra quem entender de direito em procedimento próprio e adequado, nos termos do art. 447 do Código Civil, segundo o qual, “*Nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção. Subsiste esta garantia ainda que a aquisição se tenha realizado em hasta pública*”.

Com essas considerações, não há razões para reformar ou modificar a sentença, mormente porque o MM. Juiz da primeira instância, estando mais próximo dos fatos, das partes e de todas as circunstâncias que envolvem a demanda, decidiu, depois de ouvir testemunha, pela improcedência do pedido.

Nesse contexto, a decisão agravada não está a merecer reparos, que deve, inclusive, ser mantida por seus próprios fundamentos, dos quais se extraem as seguintes conclusões (fl. 283):

Ademais, em que pese a parte alegar que “*foi demonstrada a negligência do RECORRIDO*” (Fl. e-STJ 232), concluiu a Corte de origem que “*as circunstâncias fáticas dos autos não corroboram a alegação recursal de que teria havido ‘a perda de um imóvel por negligência do Recorrido’, e nem que o corretor teria quebrado algum dos deveres específicos do contrato (lealdade, informação, diligência, prudência e obediência às instruções)*” (Fl. e-STJ 191).

Assim, considerando que rever tal conclusão certamente demandaria o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, tem-se que a pretensão recursal apresentada esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

Assim, não se pode olvidar que a pretensão de novo pronunciamento nesta instância especial implicaria, necessariamente, o reexame de matéria fático-probatória, providência inviável em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 7 desta Corte Superior.

Nesse sentido, confira-se o seguinte julgado:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. LEI Nº 6.530/78. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. FALTA DE INTERESSE DE AGIR E DE CAUSA DE PEDIR. INOCORRÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. INOCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO AO ART. 188, I DO CC/2002. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA DE CONDUTA CULPOSA. VIOLAÇÃO À SÚMULA 7/STJ. FORÇA MAIOR. FRAUDE. ERRO. SÚMULA 7/STJ. INOCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL MATERIALIZADA. DANOS MATERIAIS. INDENIZAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAIS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. REVISÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRADO.

1. No que tange à admissibilidade do presente recurso especial por violação ao art. 1.022 do CPC, observa-se, no ponto, que não houve negativa de prestação jurisdicional, máxime porque a Corte de origem analisou as questões deduzidas pelos recorrentes.

2. No que diz respeito à falta de interesse de agir, não merece reparo a Corte de Origem neste ponto, pois a ação de indenização por danos materiais e morais intentada pelos recorridos é o instrumento processual adequado e útil ao deslinde da crise de direito material instaurada, sendo certo que a efetiva reparação somente verificar-se-á na medida em que for demonstrado o efetivo prejuízo, o que deve ser feito, por óbvio, em juízo.

3. Uma vez amplamente deduzido no processo os fatos e os fundamentos jurídicos que sustentam a mencionada ação de indenização por danos materiais e morais, inoportuna afigura-se a alegação de ausência de causa de pedir.

4. Perquirir se, no caso concreto, havia independência absoluta de atuação dos corretores com relação à imobiliária apta a impedir a responsabilidade civil desta, encontra óbice no enunciado da Súmula 7 do STJ 5. O corretor, no exercício de sua atividade, além de aproximar as partes, deve atuar de forma diligente, desincumbindo-se, adequadamente, do dever de informação que lhe é imposto de maneira a permitir que o comitente tenha seus interesses resguardados.

6. A pretensão de que esta Corte de Justiça verifique se os recorrentes cumpriram satisfatoriamente com seus deveres de diligência e de informação e se todas as medidas possíveis para o resguardo dos interesses da outra parte contratante foram tomadas, esbarra no enunciado da Súmula 7 do STJ.

7. Verificar a ocorrência de caso fortuito ou de força maior aptos a afastar o dever de indenizar, demandaria o revolvimento do arcabouço fático-probatório dos autos, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ.

8. A pretensão de que esta Corte de Justiça reexamine o valor da indenização por danos materiais encontra óbice no enunciado da Súmula 7 do STJ, vez que demandaria o reexame do

conjunto fático-probatório dos autos já fartamente analisado pelo tribunal a quo.

9. A revisão do concluído pelo Tribunal a quo, no sentido de que se cristalizou, na hipótese, a ofensa a direitos da personalidade e o nexo de causalidade indispensável à caracterização da responsabilidade civil, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

10. Descabido o pedido dos recorrentes de imposição de ônus sucumbenciais recíprocos, haja vista que a revisão de distribuição de tais ônus envolve revolvimento de matéria de fato, o que é vedado nos termos da Súmula 7 do STJ.

11. Na hipótese em exame, o dissídio jurisprudencial não foi demonstrado, uma vez que os recorrentes limitaram-se a citar acórdãos no decorrer das razões recursais, sem sequer mencionar um paradigma e sem realizar o necessário cotejo analítico, em desatenção ao disposto no art. 255, §§ 1º e 2º, do Regimento Interno desta eg. Corte.

12. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.309.505/GO, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 26/3/2019.)

Portanto, os agravantes não lograram êxito em deduzir argumentos suficientes e aptos a justificar a alteração da decisão ora impugnada.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.107.763 / MG

Número Registro: 2022/0109383-3

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

0057884762017 10000210850442001 10000210850442002 10000210850442003 10000210850442004
5001644112019 50016441120198130026 57884762017

Sessão Virtual de 07/02/2023 a 13/02/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOSE ELZIO VALIM

AGRAVANTE : RITA DE CASSIA VALIM

ADVOGADO : CEZAR AUGUSTO RANZANI - MG156409

AGRAVADO : JOAO BATISTA BERGAMASCO

ADVOGADO : FREDERICO ARMANDO TEIXEIRA BRAGA - MG138336

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOSE ELZIO VALIM

AGRAVANTE : RITA DE CASSIA VALIM

ADVOGADO : CEZAR AUGUSTO RANZANI - MG156409

AGRAVADO : JOAO BATISTA BERGAMASCO

ADVOGADO : FREDERICO ARMANDO TEIXEIRA BRAGA - MG138336

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/02/2023 a 13/02/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 14 de fevereiro de 2023