

Superior Tribunal de Justiça

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1821370 - MG (2019/0174601-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : SETORIAL IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : RENAN PIMENTA DE GOUVÊA - MG137377
ROMULO DE GOUVEA - MG040760N
CAMILA BATIGNIANI PIMENTA TEIXEIRA -
MG151035
DANIEL PIMENTA DE GOUVEA - MG142610
GIUSEPPE ANGELI NETO - MG160819
MARINA GROSSI DE ARAUJO REIS - MG183286
AGRAVADO : MARIA LUIZA ROCHA DELGADO ALMEIDA
AGRAVADO : JOSE DELGADO ALMEIDA
ADVOGADO : NORMAN JOEL SOUZA VIEIRA E OUTRO(S) -
MG061242N
AGRAVADO : GRACE LIPOVETSKY
AGRAVADO : LUIZ FERNANDO RIBEIRO FERRAZ DE ALMEIDA
ADVOGADOS : BRUNO EUZEBIO CARLI - MG116279
JOSUE EUZEBIO DA SILVA - MG052868N

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 7/STJ. PREJUDICADO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF.

1. Ação de rescisão contratual.
2. A ausência de prequestionamento de dispositivo de lei indicado como violado pelo Tribunal de origem, impede o conhecimento do recurso especial. Incidência da Súmula 211/STJ.
3. A interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas não é permitido na via especial.
4. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
5. A ausência de prequestionamento da tese defendida pela recorrente, importa no não conhecimento do recurso especial.
6. Agravo interno no recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Superior Tribunal de Justiça

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 14 de outubro de 2019 (Data do Julgamento)

Ministra Nancy Andrighi
Relatora



Superior Tribunal de Justiça

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.821.370 - MG (2019/0174601-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : SETORIAL IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : RENAN PIMENTA DE GOUVÊA - MG137377
ROMULO DE GOUVEA - MG040760N
CAMILA BATIGNIANI PIMENTA TEIXEIRA - MG151035
DANIEL PIMENTA DE GOUVEA - MG142610
GIUSEPPE ANGELI NETO - MG160819
MARINA GROSSI DE ARAUJO REIS - MG183286
AGRAVADO : MARIA LUIZA ROCHA DELGADO ALMEIDA
AGRAVADO : JOSE DELGADO ALMEIDA
ADVOGADO : NORMAN JOEL SOUZA VIEIRA E OUTRO(S) - MG061242N
AGRAVADO : GRACE LIPOVETSKY
AGRAVADO : LUIZ FERNANDO RIBEIRO FERRAZ DE ALMEIDA
ADVOGADOS : JOSUE EUZEBIO DA SILVA - MG052868N
BRUNO EUZEBIO CARLI - MG116279

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:
Cuida-se de agravo interno interposto por SETORIAL IMÓVEIS LTDA,
contra decisão unipessoal de fls. 439/442

Ação: de rescisão de contrato ajuizada por JOSÉ DELGADO ALMEIDA e
OUTRA, em face de LUIS FERNANDO RIBEIRO FERRAZ DE ALMEIDA, GRACE
LIPOVETSKI e SETORIAL IMÓVEIS LTDA, na qual requer a rescisão do contrato de
compra e venda do imóvel e a devolução dos valores pagos pelos autores.

Sentença: julgou procedente os pedidos formulados na petição inicial,
determinando a rescisão do contrato e a devolução dos valores pagos.

Acórdão: negou provimento aos recursos de apelação interpostos
pelas partes, nos termos da ementa a seguir:

*APELAÇÃO CIVEL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO -
PROMESSA DE COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL - ANOTAÇÃO RESTRITIVA -
DESAFIZAMENTO DO PACTO - POSSIBILIDADE.
- A anotação de intransferibilidade gravada sobre bem imóvel*

objeto de compra e venda autoriza a rescisão do pacto, impondo-se à restituição dos contratantes ao status quo ante (e-STJ fl. 265).

Decisão agravada: não conheceu do recurso especial interposto pela recorrente, com base nos seguintes fundamentos: *i)* aplicação da Súmula 211/STJ, quanto à violação dos arts. 117 e 489, §1º, IV, do CPC; *ii)* aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, quanto à legitimidade passiva e à responsabilidade solidária da recorrente em restituir os valores devidos aos recorridos; *iii)* não conhecimento da divergência jurisprudencial em razão da aplicação da Súmula 7/STJ; e *iv)* incidência da Súmula 282/STF, em razão da ausência de prequestionamento das teses defendidas pela recorrente para demonstrar a vulneração dos arts. 85 e 1005 do CPC.

Agravo interno: a agravante, em suas razões recursais, defende que houve o prequestionamento implícito dos arts. 117 e 489, §1º, IV, do CPC e das teses defendidas para demonstrar a vulneração dos arts. 85 e 1005 do CPC; que devem ser afastadas as Súmulas 5 e 7 desta Corte, visto não ser necessário reexaminar quaisquer documentos, tampouco cláusulas contratuais, mas verificar que o acórdão recorrido teria violado normas federais; que deve ser reconhecida a divergência jurisprudencial entre o entendimento do Tribunal de origem e o firmado pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, quanto à ilegitimidade passiva da recorrente.

Pugna, por fim, pelo conhecimento do agravo interno e pela reforma da decisão agravada e provimento do recurso especial.

É O RELATÓRIO.

Superior Tribunal de Justiça

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.821.370 - MG (2019/0174601-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : SETORIAL IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : RENAN PIMENTA DE GOUVÊA - MG137377
ROMULO DE GOUVEA - MG040760N
CAMILA BATIGNIANI PIMENTA TEIXEIRA - MG151035
DANIEL PIMENTA DE GOUVEA - MG142610
GIUSEPPE ANGELI NETO - MG160819
MARINA GROSSI DE ARAUJO REIS - MG183286
AGRAVADO : MARIA LUIZA ROCHA DELGADO ALMEIDA
AGRAVADO : JOSE DELGADO ALMEIDA
ADVOGADO : NORMAN JOEL SOUZA VIEIRA E OUTRO(S) - MG061242N
AGRAVADO : GRACE LIPOVETSKY
AGRAVADO : LUIZ FERNANDO RIBEIRO FERRAZ DE ALMEIDA
ADVOGADOS : JOSUE EUZEBIO DA SILVA - MG052868N
BRUNO EUZEBIO CARLI - MG116279

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 7/STJ. PREJUDICADO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF.

1. Ação de rescisão contratual.
2. A ausência de prequestionamento de dispositivo de lei indicado como violado pelo Tribunal de origem, impede o conhecimento do recurso especial. Incidência da Súmula 211/STJ.
3. A interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas não é permitido na via especial.
4. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
5. A ausência de prequestionamento da tese defendida pela recorrente, importa no não conhecimento do recurso especial.
6. Agravo interno no recurso especial não provido.

Superior Tribunal de Justiça

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.821.370 - MG (2019/0174601-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : SETORIAL IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : RENAN PIMENTA DE GOUVÊA - MG137377
ROMULO DE GOUVEA - MG040760N
CAMILA BATIGNIANI PIMENTA TEIXEIRA - MG151035
DANIEL PIMENTA DE GOUVEA - MG142610
GIUSEPPE ANGELI NETO - MG160819
MARINA GROSSI DE ARAUJO REIS - MG183286
AGRAVADO : MARIA LUIZA ROCHA DELGADO ALMEIDA
AGRAVADO : JOSE DELGADO ALMEIDA
ADVOGADO : NORMAN JOEL SOUZA VIEIRA E OUTRO(S) - MG061242N
AGRAVADO : GRACE LIPOVETSKY
AGRAVADO : LUIZ FERNANDO RIBEIRO FERRAZ DE ALMEIDA
ADVOGADOS : JOSUE EUZEBIO DA SILVA - MG052868N
BRUNO EUZEBIO CARLI - MG116279

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI(RELATORA):

O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos deduzidos nas razões recursais pela agravante são incapazes de alterar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

De início, quanto ao argumento da agravante, segundo o qual deve ser afastada a aplicação da Súmula 211/STF, observa-se que, embora tenham sido manejados os aclaratórios para ver apreciados os arts. 117 e 489, §1º, IV do CPC, tem-se que não houve a manifestação do Tribunal de origem acerca dos conteúdos neles insertos, não havendo, portanto, como afastar o referido óbice sumular.

No mais, acerca do prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC e suscitado pela ora agravante, tem-se que esse só é admissível quando, após a oposição de embargos de declaração na origem, o recorrente venha a suscitar

devidamente a violação do art. 1022 do CPC, porquanto, somente dessa forma poderá o órgão julgador verificar a existência do vício e proceder à supressão de grau, o que não ocorreu na hipótese dos autos em que foi aplicada o óbice da Súmula 284/STF.

Quanto à inaplicabilidade da Súmula 282/STF, melhor sorte não assiste à recorrente, haja vista que as teses por ela defendidas para demonstrar a violação dos arts. 85 e 1005 do CPC, não foram apreciadas pelo Tribunal de origem e sequer foram opostos embargos de declaração para serem apreciadas e com isso abrir a via especial.

Acerca da aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, tem-se que essas merecem ser mantidas, haja vista que o Tribunal de origem ao apreciar a questão atinente à legitimidade passiva e à responsabilidade solidária da recorrente em restituir os valores devidos aos recorridos, manifestou-se no seguinte sentido:

A segunda apelante argui sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da lide dizendo que não atuou como intermediadora da negociação, mas, tão somente, formulou o contrato de compra e venda.

(...)

Considerando que a segunda apelante não nega a participação na relação negocial aliada à alegação de má-fé imputada pelos autores, nisto reside circunstância suficiente para traduzir sua legitimidade passiva para a ação.

No contrato de compra e venda consta expressamente que a imobiliária atuou como intermediadora da transação recebendo comissão em razão dos serviços por ela prestados, cláusula nona de f.

17.

Previsão nesse sentido contraria a argumentação trazida pela segunda apelante no sentido de que apenas redigiu o pacto, já que não é crível que fizesse incluir sua atuação como intermediadora se assim não procedesse. A sentença merece confirmação (e-STJ fl. 309/310).

E, conforme consignado na decisão agravada, observa-se que o Tribunal *a quo* ao apreciar a questão, baseou-se na interpretação de cláusulas contratuais e no conjunto fático-probatório dos autos para afastar os argumentos

da recorrente, pelo que rever tal entendimento está obstado pelas Súmulas 5 e 7 desta Corte.

Por fim, mantida a aplicação da Súmula 7 desta Corte, quanto aos temas tidos como divergentes, não há que falar no conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.





SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.821.370 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0174601-8

Número de Origem:

10024122646227004 26462273620128130024 24122646227 0024122646227 10024122646227003
10024122646227002 10024122646227001

Sessão Virtual de 08/10/2019 a 14/10/2019

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SETORIAL IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : RENAN PIMENTA DE GOUVÊA - MG137377

ROMULO DE GOUVEA - MG040760N

CAMILA BATIGNIANI PIMENTA TEIXEIRA - MG151035

DANIEL PIMENTA DE GOUVEA - MG142610

GIUSEPPE ANGELI NETO - MG160819

MARINA GROSSI DE ARAUJO REIS - MG183286

RECORRIDO : MARIA LUIZA ROCHA DELGADO ALMEIDA

RECORRIDO : JOSE DELGADO ALMEIDA

ADVOGADO : NORMAN JOEL SOUZA VIEIRA E OUTRO(S) - MG061242N

RECORRIDO : GRACE LIPOVETSKY

RECORRIDO : LUIZ FERNANDO RIBEIRO FERRAZ DE ALMEIDA

ADVOGADOS : JOSUE EUZEBIO DA SILVA - MG052868N

BRUNO EUZEBIO CARLI - MG116279

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SETORIAL IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : RENAN PIMENTA DE GOUVÊA - MG137377

ROMULO DE GOUVEA - MG040760N
CAMILA BATIGNIANI PIMENTA TEIXEIRA - MG151035
DANIEL PIMENTA DE GOUVEA - MG142610
GIUSEPPE ANGELI NETO - MG160819
MARINA GROSSI DE ARAUJO REIS - MG183286

AGRAVADO : MARIA LUIZA ROCHA DELGADO ALMEIDA
AGRAVADO : JOSE DELGADO ALMEIDA
ADVOGADO : NORMAN JOEL SOUZA VIEIRA E OUTRO(S) - MG061242N
AGRAVADO : GRACE LIPOVETSKY
AGRAVADO : LUIZ FERNANDO RIBEIRO FERRAZ DE ALMEIDA
ADVOGADOS : BRUNO EUZEBIO CARLI - MG116279
JOSUE EUZEBIO DA SILVA - MG052868N

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 14 de outubro de 2019