



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 388.566 - RJ (2013/0288375-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : LPS PATRIMOVEL CONSULTORIA DE IMOVEIS SA
ADVOGADO : ROBERTO ALGRANTI E OUTRO(S) - RJ015590
ADVOGADOS : ADRIANA DE LOURDES ANCELMO CABRAL E OUTRO(S) - RJ083846
THIAGO DE ARAGÃO GONÇALVES PEREIRA E SILVA E OUTRO(S) - RJ131235
CLARISSA MELLO SENA - RJ156612
FABIANO S DA MOTTA FURTADO - RJ153719
AGRAVADO : VICTOR ALEXANDRE BELO FRANÇA E OUTRO
ADVOGADO : DANIEL STOLEAR SIMÕES - RJ136240

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DA RÉ.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a impugnação, no agravo, de capítulos autônomos da decisão recorrida apenas induz a preclusão das matérias não impugnadas. Precedentes.

2. Em razão da preclusão consumativa, configura-se inadmissível inovação recursal a tardia impugnação de fundamentos do acórdão. Precedentes.

3. Nos termos do artigo 102 da Carta Magna, reserva-se ao Supremo Tribunal Federal a competência para apreciar ofensas a dispositivos constitucionais. Desse modo, sob pena de usurpação, não pode o Superior Tribunal de Justiça analisar alegadas violações a dispositivos constitucionais. Precedentes.

4. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Dessa forma, à míngua de qualquer omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973.

5. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 16 de março de 2017 (Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 388.566 - RJ (2013/0288375-6)

AGRAVANTE : LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS SA
ADVOGADO : ROBERTO ALGRANTI E OUTRO(S) - RJ015590
ADVOGADOS : ADRIANA DE LOURDES ANCELMO CABRAL E OUTRO(S) - RJ083846
THIAGO DE ARAGÃO GONÇALVES PEREIRA E SILVA E OUTRO(S) - RJ131235
CLARISSA MELLO SENA - RJ156612
FABIANO S DA MOTTA FURTADO - RJ153719
AGRAVADO : VICTOR ALEXANDRE BELO FRANÇA E OUTRO
ADVOGADO : DANIEL STOLEAR SIMÕES - RJ136240

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Trata-se de agravo interno interposto por LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS SA em face da decisão acostada às fls. 358-361 e-STJ, da lavra deste relator, que ***negou provimento a agravo (art. 544 do CPC/73), por meio do qual a ora agravante pretendia ver admitido recurso especial***

O apelo extremo (art. 105, III, "a" e "c", da CF/88) fora deduzido em desafio ao acórdão de fls. 234-241 e-STJ, prolatado pelo e. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, assim ementado:

SEGURO HABITACIONAL - Comprador com invalidez total e permanente declarada pelo INSS - Concessão, inclusive, de aposentadoria - Prescrição - Não ocorrência - Inaplicabilidade do disposto pelo artigo 206, § 1º, inciso II, alínea "b" do Código Civil, cuja previsão refere-se apenas em relação à ação do segurado contra a seguradora- Segurada, na hipótese, é a empresa vendedora do bem e não o autor que, na condição de mutuário, se apresenta como mero beneficiário em razão do contrato de financiamento - Aplicação do prazo geral de dez anos - Art. 205 do atual Código Civil - Prescrição corretamente afastada - Quitação do financiamento a partir da data de comunicação do sinistro, com a consequente restituição das parcelas posteriormente pagas - Sentença confirmada- Aplicação do disposto no artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça - RECURSOS NÃO PROVIDOS.

APELAÇÃO CÍVEL. Ação declaratória com pedido de repetição de indébito. Rito Sumário. Relação de consumo. Pagamento de comissão de corretagem diretamente pelos adquirentes à segunda ré. Pretensão dos recorrentes em reaver a quantia paga em dobro. Inocorrência de prescrição. Em regra, a referida comissão deve ser paga pelo vendedor, não havendo impedimento legal para que seja negociada de forma diversa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Inteligência dos artigos 722 e 724, do CC. Inexistência de previsão contratual quanto à obrigação dos adquirentes em arcar com os custos da referida comissão. Ausência de abatimento do preço total do imóvel. Inobservância pelas rés do dever de informação, incorrendo inclusive em violação à boa-fé objetiva. Artigo 6º, inciso III, do CODECON. Devolução da comissão de corretagem pelas rés que se impõe, solidariamente, na forma simples. Precedentes. Inversão dos ônus da sucumbência, devendo as rés arcar com as custas judiciais e honorários advocatícios, estes ora arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação. RECURSO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO.

Opostos embargos de declaração (fls. 243-245 e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 247-251 e-STJ).

Inconformada, interpôs a ora agravante recurso especial (fls. 253-261 e-STJ) com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional. Alegou negativa de prestação jurisdicional por violação ao artigo 535 do CPC/73, uma vez que o tribunal a *quo* deixou de se manifestar sobre o fato de os autores, ora agravados, não terem pago qualquer quantia além do preço total do imóvel, além de haver obscuridade quanto à interpretação do artigo 724 do Código Civil dada pelo acórdão recorrido. Aduziu, ainda, violação aos artigos 724 e 725 do Código Civil, uma vez que seria válida a transferência da obrigação de pagamento da taxa de corretagem do vendedor para o comprador.

Contrarrazões a (fls. 285-307 e-STJ).

Em juízo prévio de admissibilidade, a corte estadual negou seguimento ao apelo nobre. Fundamentou a decisão na ausência de violação ao artigo 535 do CPC/73, além de incidência do óbice enunciado na Súmula 7/STJ, deficiência de fundamentação, com aplicação do enunciado da Súmula 284/STF e, por fim, falta de demonstração do dissídio jurisprudencial apontado.

Irresignada, a insurgente interpôs agravo (art. 544 do CPC/73), cuja minuta está acostada às fls. 322-327 e-STJ e a contraminuta, às fls. 330-344 e-STJ.

Em julgamento monocrático, negou-se provimento àquele agravo, uma vez que: **(i)** não se verificou omissão ou contradição no acórdão recorrido e **(ii)** o aresto impugnado decidira em conformidade com a jurisprudência desta Corte superior a respeito da validade da cláusula que transfere a obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem, sendo aplicável, portanto, o enunciado nº 83 da Súmula do STJ.

Inconformado, interpôs o presente agravo interno (fls. 365-376 e-STJ) alegando, em síntese, que o aresto estadual seria nulo por incidir em negativa de prestação jurisdicional. Argumentou que a sentença e o acórdão estadual seriam nulos, por cerceado de defesa, apontando violação a dispositivos constitucionais.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Impugnação às fls. 380-394 e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 388.566 - RJ (2013/0288375-6)

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DA RÉ.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a impugnação, no agravo, de capítulos autônomos da decisão recorrida apenas induz a preclusão das matérias não impugnadas. Precedentes.

2. Em razão da preclusão consumativa, configura-se inadmissível inovação recursal a tardia impugnação de fundamentos do acórdão. Precedentes.

3. Nos termos do artigo 102 da Carta Magna, reserva-se ao Supremo Tribunal Federal a competência para apreciar ofensas a dispositivos constitucionais. Desse modo, sob pena de usurpação, não pode o Superior Tribunal de Justiça analisar alegadas violações a dispositivos constitucionais. Precedentes.

4. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Dessa forma, à míngua de qualquer omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973.

5. Agravo interno desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelo recorrente são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida, por seus próprios fundamentos.

1. Registre-se, preliminarmente, que a recorrente não impugnou o capítulo da decisão monocrática que afastou as alegadas violações aos artigos 724 e 725 do Código Civil.

A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a impugnação, no agravo, de capítulos autônomos da decisão recorrida apenas induz a preclusão das matérias não impugnadas. Isso não impede o conhecimento do recurso quanto aos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

demais fundamentos atacados, o que afasta a incidência da Súmula 182/STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CAPÍTULOS AUTÔNOMOS. IMPUGNAÇÃO PARCIAL. POSSIBILIDADE. SÚMULA 182 DO STJ. INAPLICABILIDADE. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SÚMULA N. 284 DO STF. APRECIÇÃO EQUITATIVA. REVISÃO DE FATOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. MATÉRIA PRECLUSA. FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA INATACADO. JUROS DE MORA. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE.

1. A impugnação, no agravo regimental, de capítulos autônomos da decisão recorrida apenas induz preclusão das matérias não impugnadas, mas não impede o conhecimento do recurso, afastando-se a incidência da Súmula n. 182 do STJ.

[...]

6. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1382619/PI, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/10/2015, DJe 09/10/2015)

Considera-se, portanto, preclusa a matéria referente às alegadas violações aos artigos 724 e 725 do Código Civil.

1.1. Quanto à apontada violação a dispositivo constitucional, trata-se de inovação recursal, o que inviabiliza o conhecimento da matéria ante a preclusão consumativa. Nesse sentido, citam-se precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544, DO CPC/1973) - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO APELO - INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

[...]

4. Na linha dos precedentes do STJ, os argumentos apresentados apenas no regimental não são passíveis de conhecimento por importar indevida inovação recursal, em virtude da preclusão consumativa.

5. Acórdão impugnado em consonância com a jurisprudência deste Tribunal Superior. Súmula 83 do STJ.

6. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 740.203/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 06/12/2016, DJe 14/12/2016)

Vejam-se, também: **AgInt no AREsp 961.623/MG**, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 03/02/2017; **AgInt no AREsp 951.178/DF**, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/12/2016, DJe 15/12/2016; **AgInt no AREsp 960.231/DF**, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/11/2016, DJe 25/11/2016.

E, ainda que assim não fosse, seria inviável ao Superior Tribunal de Justiça discutir violação à Carta Magna, competência atribuída ao Supremo Tribunal Federal,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

enquanto guardião da Constituição.

Nesse sentido, vejam-se: **EDcl no AgRg nos EREsp 1431157/PB**, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, **CORTE ESPECIAL**, julgado em 15/06/2016, DJe 29/06/2016; **AgRg na Rcl 29.267/SP**, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, **SEGUNDA SEÇÃO**, julgado em 11/05/2016, DJe 16/05/2016; **EDcl no REsp 1141667/RS**, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, **PRIMEIRA SEÇÃO**, julgado em 24/08/2016, DJe 09/09/2016; **AgRg na Rcl 15.940/RJ**, Rel. Ministro REYNALDO SOARES DA FONSECA, **TERCEIRA SEÇÃO**, julgado em 24/06/2015, DJe 01/07/2015.

2. A agravante insurge-se contra decisão monocrática que negou provimento a seu agravo (art. 544 do CPC/73), uma vez que não seria possível conhecer o recurso especial que defendia ter havido violação ao artigo 535 do CPC/73.

O *decisum* agravado refutou a alegação de negativa de prestação jurisdicional por verificar que o acórdão estadual decidiu de modo claro e fundamentado a controvérsia apresentada.

Conforme a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, não se verifica ofensa ao artigo 535 do CPC/73 quando o tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, a corte estadual não está obrigada a se pronunciar sobre todos os pontos invocados pelas partes, apenas aqueles necessários à solução da lide.

Nesse sentido, citam-se os seguintes precedentes deste Superior Tribunal de Justiça: **AgInt no REsp 1545617/SC**, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 06/10/2016, DJe 18/10/2016; **AgInt no REsp 1596790/SP**, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/10/2016, DJe 20/10/2016; **AgInt no AREsp 796.729/MT**, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/09/2016, DJe 12/09/2016; **AgRg no AREsp 499.947/RS**, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 13/09/2016, DJe 22/09/2016.

A ora insurgente argumentou que o tribunal estadual foi omissos quanto ao fato de "*os recorridos não haverem despendido nenhuma quantia além do preço total do imóvel*" (fls. 255 e-STJ).

O acórdão estadual recorrido delimitou e decidiu a controvérsia nos seguintes termos (fls. 237-238 e-STJ, sem grifos no original):

Cinge-se a controvérsia quanto à legitimidade do repasse aos adquirentes de imóvel do pagamento de valor a título de comissão de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

corretagem, bem como à possibilidade da sua devolução em dobro.
[...]

No mérito, merecem prosperar as razões de apelo dos autores.

De acordo com a regra geral prevista no artigo 722, do Código Civil brasileiro, o pagamento da referida comissão compete a quem contratou o intermediário, sendo certo que não há impedimento legal para que seja negociada de forma diversa, conforme disposto no artigo 724, do mesmo diploma legal, desde que conste expressamente do contrato entabulado entre -as-partes

Compulsando os autos do processo, constata-se que o primeiro autor efetuou o pagamento da comissão de corretagem diretamente aos corretores e à segunda ré, conforme demonstram os recibos de fls. 47/52.

Verifica-se também, pela leitura da escritura de promessa de compra e venda celebrada entre as partes (fls. 26/43), não haver previsão contratual para tal cobrança. Tampouco ter havido abatimento do valor total pago pelo imóvel à primeira ré, visto que, conforme itens C e D do quadro resumo integrante da escritura do imóvel (fl. 27), o preço do imóvel é de R\$256.292,80 (duzentos e cinquenta e seis mil, duzentos e noventa e dois reais e oitenta centavos), tendo os autores pago como entrada o valor de R\$35.292,80 (trinta e cinco mil, duzentos e noventa e dois reais e oitenta centavos).

A própria apelada relata em suas contrarrazões que *"aos recorrentes foi oferecida proposta de venda que previa que o negócio imobiliário seria composto de duas relações jurídicas distintas, a saber I — os recorrentes assumiriam a obrigação de pagar o valor de R\$256.292,80 para a incorporadora; II — os recorrentes pagariam o valor de R\$14.521,18 para esta peticionada e seus corretores"* (fl. 204). Não apresenta, contudo, documento comprobatório do ajustado, sequer a inequívoca ciência dos autores quanto à obrigação pelo pagamento de tal comissão, **restando configurada violação ao dever de informação adequada e clara sobre o negócio firmado entre as partes, à boa-fé objetiva, nos termos do artigo 6º, inciso III, do CODECON.**

Depreende-se da leitura do acórdão recorrido fundamentou a decisão na violação ao dever de informação. A corte estadual verificou que houve pagamentos a título de comissão de corretagem, contudo, os magistrados na origem não identificaram, no contrato entabulado entre as partes, previsão expressa de transferência, do vendedor para o comprador, da obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem. Ademais, não fora discriminado na avença o valor devido a título de pagamento pelos serviços dos corretores, nem se essa quantia faria parte do preço total do negócio efetuado pelas partes.

Constata-se, assim, que o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro decidiu de modo fundamentado as questões essenciais ao deslinde da controvérsia. Afasta-se, portanto, a alegada violação ao artigo 535 do CPC/73. Não merece reparos, portanto, a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

decisão agravada.

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0288375-6 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 388.566 / RJ**

Números Origem: 02332594820108190001 201324556568 2332594820108190001

PAUTA: 16/03/2017

JULGADO: 16/03/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LPS PATRIMOVEL CONSULTORIA DE IMOVEIS SA
ADVOGADO : ROBERTO ALGRANTI E OUTRO(S) - RJ015590
ADVOGADOS : ADRIANA DE LOURDES ANCELMO CABRAL E OUTRO(S) - RJ083846
THIAGO DE ARAGÃO GONÇALVES PEREIRA E SILVA E OUTRO(S) - RJ131235
CLARISSA MELLO SENA - RJ156612
FABIANO S DA MOTTA FURTADO - RJ153719
AGRAVADO : VICTOR ALEXANDRE BELO FRANÇA E OUTRO
ADVOGADO : DANIEL STOLEAR SIMÕES - RJ136240

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Corretagem

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LPS PATRIMOVEL CONSULTORIA DE IMOVEIS SA
ADVOGADO : ROBERTO ALGRANTI E OUTRO(S) - RJ015590
ADVOGADOS : ADRIANA DE LOURDES ANCELMO CABRAL E OUTRO(S) - RJ083846
THIAGO DE ARAGÃO GONÇALVES PEREIRA E SILVA E OUTRO(S) - RJ131235
CLARISSA MELLO SENA - RJ156612
FABIANO S DA MOTTA FURTADO - RJ153719
AGRAVADO : VICTOR ALEXANDRE BELO FRANÇA E OUTRO
ADVOGADO : DANIEL STOLEAR SIMÕES - RJ136240

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.