

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1534974 - RJ
(2019/0189652-7)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : SAWALA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO : ALESSANDRO STERN DA SILVA - RJ107634
AGRAVADO : ARIES LIMA DE FARIAS
ADVOGADOS : JOSE DIAS DE ARAUJO MACHADO - RJ110969
CATIA CARNEIRO PEREIRA E OUTRO(S) - RJ105225

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PREVALÊNCIA DE LAUDO PERICIAL PARTICULAR SOBRE O JUDICIAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e interpretar cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. Agrado interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 20 de abril de 2020 (Data do Julgamento)

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Aglnt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.534.974 - RJ (2019/0189652-7)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno contra decisão de fls. 472 - 478 (e-STJ) que negou provimento ao agravo em recurso especial com base na ausência de omissão por parte da Corte local, e na aplicação das Súmulas 5 e 7, do STJ.

Em suas razões, a parte recorrente refuta a aplicação dos óbices sumulares alegando que a pretensão depende de mera reavaliação das provas.

Intimada, a parte agravada não apresentou impugnação.

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.534.974 - RJ (2019/0189652-7)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : SAWALA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO : ALESSANDRO STERN DA SILVA - RJ107634
AGRAVADO : ARIES LIMA DE FARIAS
ADVOGADOS : JOSE DIAS DE ARAUJO MACHADO - RJ110969
CATIA CARNEIRO PEREIRA E OUTRO(S) - RJ105225

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREVALÊNCIA DE LAUDO PERICIAL PARTICULAR SOBRE O JUDICIAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e interpretar cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): A pretensão não comporta provimento.

Anoto que não há falar em valoração de prova, mas em reexame do conjunto fático-probatório da demanda.

A decisão agravada, que não merece reforma, ficou assim consignada (e-STJ, fls. 472 - 478):

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMPRESA RÉ QUE OFERTOU IMÓVEL À PARTE AUTORA, SEM QUE O MESMO ESTIVESSE À VENDA. PARTE AUTORA QUE PAGOU PARTE DA ENTRADA E REALIZOU A VENDA DE SEU ANTIGO IMÓVEL, A FIM DE OBTER O NUMERÁRIO PARA QUITAR O NOVO NEGÓCIO. COMPRA E VENDA INTERMEDIADA COM A RÉ QUE, POR ÓBVIO NÃO FOI LEVADA A TERMO, TENDO A PARTE AUTORA QUE ARCAR COM OS ÔNUS DO CANCELAMENTO DA VENDA DE SEU IMÓVEL. DEMANDA VISANDO À OBTENÇÃO DE INDENIZAÇÃO PELOS DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA.

INCONFORMADA, A PARTE RÉ RECORRE AFIRMANDO QUE O RECIBO DE SINAL REFERENTE À COMPRA E VENDO DO IMÓVEL ASSINADO PELA PARTE AUTORA DEIXAVA CLARO QUE O NEGÓCIO DEPENDERIA DO ACEITE DA PROPRIETÁRIA DO MESMO. ADUZ, AINDA, QUE O DEMANDANTE SE PRECIPITOU EM REALIZAR A VENDA DO SEU IMÓVEL. NO MAIS, ASSEVERA QUE INEXISTEM DANOS MATERIAIS E MORAIS NA HIPÓTESE E, ADEMAIS A VERBA ATINENTE À COMPENSAÇÃO DESTES ÚLTIMOS, AINDA QUE CONFIGURADOS, FOI ARBITRADA EM VALOR EXCESSIVO. APELO QUE NÃO MERECE PROSPERAR.

RELAÇÃO DE CONSUMO. A PARTE AUTORA COMPROVOU OS FATOS ALEGADOS EM SUA INICIAL,

EM ESPECIAL, O FATO QUE A EMPRESA RÉ NUNCA OBTEVE AUTORIZAÇÃO PARA A VENDA DO IMÓVEL, EM QUE PESE DE TER OFERTADO E NEGOCIADO O IMÓVEL, RECEBENDO INCLUSIVE CHEQUE COMO ENTRADA DO SINAL. NO MAIS, O PROMITENTE COMPRADOR, ORA DEMANDANTE APELADO, ACEITOU O VALOR QUE SUPOSTAMENTE TERIA SIDO PEDIDO PELA PROPRIETÁRIA (R\$850.000,00), LOGO, NÃO TENDO PLEITEADO REDUÇÃO NO VALOR SUPOSTAMENTE SOLICITADO, É CRÍVEL QUE O AUTOR TIVESSE A CERTEZA DE QUE O NEGÓCIO SERIA CONCRETIZADO. TAIS FATOS RATIFICAM A TESE DO DEMANDANTE DE QUE OS PREPOSTOS DA RÉ LHE GARANTIRAM O IMÓVEL, EM QUE PESE AS RESSALVAS NO DOCUMENTO FORMALIZADO. OUTROSSIM, A RÉ LASTREIA A SUA TESE RECURSAL EM FATO INVERÍDICO, AFIRMANDO QUE TERIA HAVIDO UMA SIMPLES "NÃO ACEITAÇÃO" DA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL, QUANDO, NA VERDADE, A REFERIDA EMPRESA, DE FORMA DISSIMULADA, OFERTOU E NEGOCIOU IMÓVEL, O QUAL SEQUER ESTAVA À VENDA PELA PROPRIETÁRIA.

RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA RÉ, QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS PROBATÓRIO QUE LHE CABIA, NA FORMA DOS ARTS. 14 DO CDC E 373, II, DO CPC/15.

DANO MATERIAL COMPROVADO. DANO MORAL CONFIGURADO. VERBA COMPENSATÓRIA FIXADA EM R\$ 10.000,00 (dez mil reais), QUE SE MOSTRA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 343 DO TJRJ.

SENTENÇA MANTIDA, HONORÁRIOS RECURSAIS ARBITRADOS EM 5% (CINCO POR CENTO), POR FORÇA DO ART. 85, §11, DO CPC/2015. RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 277 - 283, e-STJ).

Nas razões de recurso especial, alega a agravante, em suma, violação aos artigos 1.022, II, do Código de Processo Civil de 2015; 186, 927 e 944 do Código Civil.

Sustenta a nulidade do acórdão por omissão, em vista da rejeição dos embargos de declaração opostos.

Defende a ausência de ato ilícito e de nexo de causalidade na hipótese dos autos, aduzindo que os danos alegados são decorrentes da "conduta apressada e precipitada" da parte agravada.

Pondera, subsidiariamente, pela redução do valor da condenação em danos morais, fixado na origem à ordem de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 411 - 415), pugnando o não provimento do recurso.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 418 - 425, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

Não assiste razão à agravante.

Inicialmente, quanto à alegada violação do artigo 1.022 do CPC de 2015, cumpre ressaltar que os embargos de declaração, ainda que opostos para prequestionamento, são cabíveis quando o provimento jurisdicional padece de omissão, contradição ou obscuridade, bem como para sanar erro material, vícios inexistentes na espécie.

Observe que o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia. Registre-se, a propósito, que o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas sobre os considerados suficientes para fundamentar sua decisão, o que foi feito. Nesse sentido: Edcl no AgRg no Ag nº 492.969/RS, Relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJ de 14.2.2007; AgRg no Ag nº 776.179/SP, Relator Ministro José Delgado, Primeira Turma, DJ de 12.2.2007; e REsp 523.659/MG, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJ de 7.2.2007.

Acerca da responsabilidade indenizatória da parte, relevante se faz a reprodução de trecho do acórdão, onde consta (e-STJ, fls. 328 - 330):

No mérito, narra a inicial que os prepostos da ré em 12 de junho de 2011 ofertaram ao autor um imóvel, alegando que a empresa detinha a exclusividade na negociação do bem. O demandante afirma que se interessou pelo mesmo e ato contínuo a primeira visitação do imóvel, se dirigiu a sede da empresa e formulou proposta escrita de pagamento do preço pedido pela proprietária, qual seja, R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta

mil reais). No mesmo dia, o autor deixou um cheque de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), como entrada do sinal.

A parte autora esclarece, ainda, que ao todo momento foi informada que o negócio estava certo, razão pela qual realizou a venda de seu imóvel, a fim de ter recursos para arcar com a compra do imóvel pretendido.

Ocorre, que ao efetuar uma segunda visita ao imóvel que estava sendo comprado, no dia 26/06/2011, juntamente com a sua esposa e a corretora da empresa ré, Sra. Maria Helena, por coincidência encontrou a proprietária do aludido imóvel no prédio, sendo informado por essa que o imóvel não estaria à venda, e que nunca teria dado "autorização de venda" para a empresa ré, mas sim solicitou uma simples avaliação.

Nesta senda, o negócio por óbvio foi desfeito, e a parte autora foi obrigada a cancelar a venda de seu antigo apartamento, tendo que arcar com as despesas do desfazimento do negócio.

Diante destes fatos e fundamentos a parte autora ingressou com a presente demanda, requerendo a indenização por danos morais e materiais (ressarcimento das despesas pelo desfazimento da venda de seu imóvel).

Destaca-se inicialmente que a parte autora comprovou as circunstâncias apresentadas em sua inicial, em especial, o fato que a empresa ré nunca obteve autorização para a venda do imóvel, em que pese de ter ofertado o imóvel recebendo inclusive cheque como entrada do sinal (grifamos).

Senão vejamos o depoimento da testemunha da parte autora (proprietária do citado imóvel):

TERMO DE OITIVA DE TESTEMUNHA Em 22 de junho de 2016, na sala de audiências deste juízo, perante a MM. Juíza, Dra. Cíntia Souto Machado de Andrade, realizou-se a oitiva da testemunha Yara Esteves Lobato, RG: 03882016-3 IFP, domiciliado na Av.

Jornalista Ricardo Marinha nº150, apto 507 -Parra da Tijucu tendo prestado o compromisso legal.

Inquirido pelo juízo, pelo mesmo foi dito que na ocasião era proprietária do imóvel situada na Av. Marechal Henrique Lote nº 207; que o imóvel estava desocupado e suas chaves estavam com o porteiro já que eram necessários alguns acertos de obra e ele abria para o funcionário; que nunca deixou o imóvel em questão nas

mãos da parte ré para venda; que solicitou a ré que mandasse uma pessoa para avaliar o imóvel tendo pessoalmente recebido a funcionária; que depois dessa data recebeu um retorno com a avaliação por telefone não mantendo mais contato com qualquer funcionário da parte ré; que sabe dizer que o autor estava muito aborrecido com a negociação, pois estava certo que estava adquirindo o apartamento.

Às perguntas formuladas pelo patrono da parte autora foi dito que certa ocasião encontrou o autor na porta do prédio oportunidade na qual ele lhe interpelou e contou o que estava acontecendo indagando se ela estava efetivamente vendendo o imóvel utilizando-se da intermediação da parte ré ao que respondeu negativamente; que inclusive disse ao autor que estava cogitando de voltar a morar no imóvel.

Por óbvio, restou incontroverso nos autos que a "proposta condicional" da parte autora não foi levada a termo, diante da recusa da proprietária, que ao que tudo indica, sequer estava ciente da comercialização do imóvel.

Nesta esteira, a autora comprovou os fatos narrados na inicial, ou ao menos o que podiam provar. Outrossim, cabe salientar que, na relação jurídica que envolve a presente lide, o consumidor não tem qualquer ingerência sobre o desenvolvimento adequado do serviço, e assim, não tem como provar a sua prestação defeituosa.

Ressalte-se que, o Código de Defesa do Consumidor, em seu art.

14, caput, consagrou a responsabilidade objetiva do fornecedor de serviço, com base na Teoria do Risco do Empreendimento, na qual ele responde independente de culpa pelos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

Desta forma, este somente não responderá pelos danos causados se provar a inexistência do defeito ou fato exclusivo do consumidor ou de terceiro (art. 14, § 3º, incisos I e II do CDC).

In casu, a parte ré não logrou comprovar alguma dessas excludentes, limitando-se a alegar que a parte autora estava ciente de que o cheque ofertado na assinatura do citado termo da "proposta condicional", não era garantia da concretização do

imóvel.

Contudo, a tese defensiva está em desacordo com as provas produzidas nos autos (grifamos).

Inicialmente repita-se: o imóvel ofertado a parte autora sequer estava à venda e, por conseguinte, a parte ré não tinha autorização de mostrar, negociar, muito menos pegar entrada de sinal, como de fato fez, conforme se verifica documento de indexador 000017.

No mais, é verossímil a alegação da parte autora de que os prepostos da ré lhe garantiram a concretização do negócio, pois o demandante não fez uma "proposta" na literalidade da palavra, já que aceitou o valor que supostamente teria sido pedido pela proprietária (R\$850.000,00). Neste sentido, não tendo pleiteado redução no valor informado pelo suposto representante da proprietária é crível que o autor tivesse a certeza de que o negócio seria concretizado.

Tais fatos, novamente ratificam a tese do autor que lhe fora garantido o imóvel, em que pese às ressalvas no documento formalizado de indexador 000017.

No mais, como já informado, e não menos importante, a ré lastreia a sua tese recursal em fato inverídico, afirmando que teria havido uma simples "não aceitação" da proprietária do imóvel na oferta da parte autora, quando na verdade o que ocorreu foi que referida empresa de forma dissimulada ofertou e negociou imóvel, que sequer estava a venda pela proprietária.

Assim, a parte ré deveria ter apresentado elementos de convicção acerca do fato impeditivo do direito do autor, ônus que lhe cabia, tanto à vista da norma do art. 14 do CDC, como na forma do art. 373, II, do CPC/15 e do qual não se desincumbiu.

Portanto, impõe-se o reconhecimento da responsabilidade da ré, vez que restou demonstrada falha na prestação dos seus serviços, devendo responder pelos danos materiais oriundos do desfazimento do negócio.

Conforme se verifica, após a análise de cláusulas contratuais e demais fatos e provas levados aos autos, a Corte local concluiu pela ocorrência do ato ilícito, praticado pela parte agravante, do dano e do nexo de causalidade. Nesse contexto, a revisão da conclusão adotada na origem, para que se acolha a pretensão de exclusão da responsabilidade indenizatória na hipótese, é medida que encontra veto nas Súmulas 5 e 7 do STJ, por demandar necessário reexame de

cláusulas contratuais, fatos e provas.

Quanto ao valor da verba indenizatória por dano moral, o Tribunal de origem fixou o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com base nos fatos e provas dos autos. Nesse sentido imperiosa se faz a incidência do enunciado 7 da Súmula do STJ, à pretensão de redução do respectivo valor, ante o necessário reexame de matéria fático probatória.

É certo que o Superior Tribunal de Justiça considera, excepcionalmente, cabível, em recurso especial, o reexame do valor arbitrado a título de danos morais, quando excessivo ou irrisório (AgRg no REsp 959.712/PR, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJe de 30.11.2009 e AgRg no Ag 939.482/RJ, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, DJe de 20.10.2008, entre outros). Observo, todavia, que a quantia arbitrada pelo Tribunal Estadual mostra-se dentro dos padrões da razoabilidade e proporcionalidade, não se mostrando desproporcional à lesão, de modo a ensejar sua alteração em grau de recurso especial.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Conforme destacado na decisão agravada, após a análise de cláusulas contratuais e demais fatos e provas levados aos autos, a Corte local concluiu que foi devidamente comprovada a prática do ato ilícito, do dano e do nexo de causalidade na hipótese dos autos, destacando que a parte agravante ofertou imóvel que sequer estaria à venda, o que levou a parte agravada a uma série de providências desnecessárias, como a negociação do próprio imóvel para aquisição do imóvel indevidamente ofertado pela parte agravante, com posterior cancelamento da mencionada negociação; pagamento de sinal, dentre outras, fundamentando de forma veemente a necessidade de condenação da parte em indenização ressarcitória. Nesse contexto, a revisão da conclusão adotada na origem, para que se acolha a tese de ausência de responsabilidade indenizatória na hipótese dos autos é medida que demandaria verdadeiro reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas, e não mera reavaliação das provas como pretende fazer crer a parte agravante.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA

MIG05
AREsp 1534974 Petição : 648546/2019

C54296515134=25443@
2019/0189652-7

C584985844=3256821@
Documento

Página 9 de 10

DE COMPRA E VENDA .ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL.
LUCROS CESSANTES.PRESUNÇÃO DO PREJUÍZO.
APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83/STJ. DANO MORAL, NO
CASO CONCRETO, CONFIGURADO.APLICAÇÃO DA SÚMULA
N. 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. "Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador". (EResp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).

2. Em relação aos danos morais, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais. É necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.

3. No caso concreto, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, concluiu pela existência de danos morais. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1817480 / SP, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, Julgamento, 3/9/2019, DJe 10/9/2019).

Em face do exposto, não havendo o que se reformar, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.534.974 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0189652-7

Número de Origem:

00242515220118190209 0024251-52.2011.8.19.0209 242515220118190209

Sessão Virtual de 14/04/2020 a 20/04/2020

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SAWALA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADO : ALESSANDRO STERN DA SILVA - RJ107634

AGRAVADO : ARIES LIMA DE FARIAS

ADVOGADOS : JOSE DIAS DE ARAUJO MACHADO - RJ110969

CATIA CARNEIRO PEREIRA E OUTRO(S) - RJ105225

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SAWALA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADO : ALESSANDRO STERN DA SILVA - RJ107634

AGRAVADO : ARIES LIMA DE FARIAS

ADVOGADOS : JOSE DIAS DE ARAUJO MACHADO - RJ110969

CATIA CARNEIRO PEREIRA E OUTRO(S) - RJ105225

TERMO

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 20 de abril de 2020