



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 513.419 - ES (2014/0107234-2)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : M2 ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADO : VINICIUS PINHEIRO DE SANT'ANA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ROBERT VIDIGAL BARBOSA
AGRAVADO : PRISCILA MELO QUEIROZ
ADVOGADO : NICOLLY PAIVA DA SILVA E OUTRO(S)

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL EM AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INOCORRÊNCIA. DECISÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA. ACÓRDÃO FIRMADO EM FATOS, PROVAS E TERMOS DO CONTRATO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO NÃO PROVIDO.

1. Inexiste violação ao art. 535 do CPC quando a decisão se encontra devidamente fundamentada, apontando os elementos de convicção que firmaram o convencimento do julgador.
2. No mais, o Tribunal de origem reconheceu a responsabilidade da recorrente com base em fatos, provas e termos contratuais, todos devidamente apreciados nos autos, pelo que não há falar em conhecimento do recurso, em obediência os termos das Súmulas 5 e 7/STJ.
3. Agravo regimental não provido.

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 regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 19 de agosto de 2014 (data do julgamento).

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 513.419 - ES (2014/0107234-2)

AGRAVANTE : M2 ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADO : VINICIUS PINHEIRO DE SANT'ANA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ROBERT VIDIGAL BARBOSA
AGRAVADO : PRISCILA MELO QUEIROZ
ADVOGADO : NICOLLY PAIVA DA SILVA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo regimental interposto por M2 Assessoria Imobiliária Ltda.-ME em face da decisão deste relator de fls. 521-526, na qual neguei provimento ao agravo em recurso especial.

Aduz a parte recorrente que: não prospera a condenação solidária da recorrente, pois em momento algum as partes afirmaram ou fizeram prova no sentido de demonstrar desconhecimento da realidade fática no que tange a qual posição ocupavam as partes na negociação do imóvel; o Tribunal *a quo* fez indevido alargamento dos limites da demanda, porquanto se utilizou, para sua decisão, de fatos que nunca foram trazidos ou provados nos autos; o erro escusável - consistente no fato de que a recorrente atuava como corretora e não como proprietária do imóvel - não pode ser premunido pelo órgão julgador, pois deve ser suscitado e provado pela parte interessada; não se busca apreciação de fatos e provas, mas de correta qualificação jurídica dos fatos.

Requer a reconsideração da decisão agravada ou apresentação do feito para julgamento pela Turma julgadora.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 513.419 - ES (2014/0107234-2)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : M2 ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADO : VINICIUS PINHEIRO DE SANT'ANA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ROBERT VIDIGAL BARBOSA
AGRAVADO : PRISCILA MELO QUEIROZ
ADVOGADO : NICOLLY PAIVA DA SILVA E OUTRO(S)

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL EM AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INOCORRÊNCIA. DECISÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA. ACÓRDÃO FIRMADO EM FATOS, PROVAS E TERMOS DO CONTRATO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO NÃO PROVIDO.

1. Inexiste violação ao art. 535 do CPC quando a decisão se encontra devidamente fundamentada, apontando os elementos de convicção que firmaram o convencimento do julgador.
2. No mais, o Tribunal de origem reconheceu a responsabilidade da recorrente com base em fatos, provas e termos contratuais, todos devidamente apreciados nos autos, pelo que não há falar em conhecimento do recurso, em obediência os termos das Súmulas 5 e 7/STJ.
3. Agravo regimental não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. O recurso não merece ser acolhido. Com efeito, a parte não trouxe nenhuma argumentação capaz de modificar a conclusão do decisório ora agravado, que merece ser mantido por seus próprios fundamentos. *In verbis*:

2. Inicialmente, não caracteriza omissão quando o tribunal adota outro fundamento que não aquele defendido pela parte. Destarte, não há falar em violação do art. 535 do Código de Processo Civil, pois o Tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que tivesse examinado uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes. Além disso, basta ao órgão julgador que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sendo exigível que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais.

3. Não se verifica, no caso, a alegada vulneração do artigo 458 do Código de Processo Civil, porquanto a Corte local apreciou a lide, discutindo e dirimindo as questões fáticas e jurídicas que lhe foram submetidas. O teor do acórdão recorrido resulta de exercício lógico, ficando mantida a pertinência entre os fundamentos e a conclusão.

De outra parte, o princípio do “livre convencimento do juiz” confere ao magistrado o poder-dever de analisar os fatos e fundamentos que entende necessários ao equacionamento da questão, não estando adstrito às teses jurídicas apresentadas pelas partes (AgRg no Ag 685.087/RS, Rel. Min. Jorge Scartezzini, julgado em 25.10.2005).

4. No mais, observo que o Tribunal a *quo* firmou sua conclusão a partir da análise de fatos, provas e termos contratuais. Com efeito, atestou a Corte que em momento algum os adquirentes foram claramente informados da existência de contrato de corretagem entre a imobiliária e o vendedor do imóvel, além de terem sido induzidos a acreditar que adquiriam o bem diretamente da recorrente (M2 Assessoria Imobiliária Ltda.).

Nessa linha, à fl. 324 ficou consignado que “A apelante tornou imprestável tal pretensão [alegação de ilegitimidade passiva] ao realizar o negócio como se fosse o próprio vendedor ou seu representante pleno, confeccionando Recibos (fls. 22 e 23), Contrato de Promessa de Compra e Venda (fls. 24/27) e Contrato de Compra e Venda com Pacto de Alienação Fiduciária (fls. 28/32) **em papel contendo seu timbre (logomarca e endereço)**. Merecem destaque os recibos de fls. 22 e 23, firmados por prepostos de M2 LTDA. em seu papel timbrado, os quais revelam que o Apelado PAULO ELEUTÉRIO GOMES e a empresa estavam unidos em comunhão de interesses como polo de uma relação comercial [...]”.

Portanto, desconstituir o entendimento exposto pelo Tribunal estadual implicaria reexame de prova e interpretação de cláusula contratual, o que é defeso nesta instância especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

5. Dessarte, como decorrência lógica do reconhecimento da comunhão de responsabilidade entre as partes (reconhecida pelo Tribunal de Justiça), não há falar em ofensa a normas do Código de Defesa do Consumidor nem em ausência do dever de restituição da comissão recebida, nos termos fixados pela instância estadual. Isso porque o Tribunal não reconheceu a existência de pacto de corretagem, mas sim concluiu pela crença da parte de que adquiriria o bem da própria recorrente. Portanto, cabível a devolução.

CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO POR CULPA DO INCORPORADOR. Desfeita a promessa de compra e venda, a parte que **não deu causa à respectiva rescisão faz jus ao statu quo ante, sendo injustificável que deixe de receber tudo quanto investiu no negócio;**

o art. 40, § 2º, da Lei nº 4.591, de 1964, não contraria o princípio universal de direito que proíbe o enriquecimento sem causa. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgRg no Ag 611.358/RJ, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/05/2008, DJe 05/08/2008)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. CORRETAGEM. ARREPENDIMENTO DAS PARTES ANTERIOR À EFETIVA CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. INEXISTÊNCIA DE DIREITO AO RECEBIMENTO DA COMISSÃO. PRECEDENTES. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(AgRg no AREsp 82.182/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/12/2012, DJe 04/02/2013)

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE DESPESAS DE COMERCIALIZAÇÃO. INDENIZAÇÃO PELO TEMPO DE OCUPAÇÃO.

I - Nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, há firmada jurisprudência desta Corte, no sentido do cabimento da retenção pelo promitente-vendedor de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade dos valores adimplidos pelo promissário-comprador, inclusive a título de comissão de corretagem, como forma de ressarcimento pelos custos operacionais da transação.

Na hipótese dos autos, porém, há uma série de particularidades que recomendam a adoção de um outro parâmetro.

II - As peculiaridades do caso concreto afastam a regra geral consignada na jurisprudência desta Corte, não sendo possível afirmar, de antemão que os percentuais estipulados pelo Tribunal de origem seja inadequados. Os fatores destacados por aquela Corte permitem concluir, com efeito, que a apuração do valor efetivamente devido a cada uma das partes só pode ser obtido a partir de uma detida análise de fatos e provas. Incidência da Súmula 7 desta Corte.

Agravo Regimental a que se nega provimento.

(AgRg nos EDcl no Ag 1053039/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2009, DJe 06/11/2009)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. DEVOLUÇÃO ÍNFINA DO VALOR ADIMPLIDO. ABUSIVIDADE. RETENÇÃO DE PERCENTUAL SOBRE O VALOR PAGO. SÚMULA 7 DO STJ.

1. "O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato" (art. 472 do Código Civil), o que significa que a rescisão bilateral nada mais é que um novo contrato, cujo teor é, simultaneamente, igual e oposto ao do contrato primitivo. Assim, o fato de que o distrato pressupõe um contrato anterior não lhe desfigura a natureza contratual, cuja característica principal é a convergência de vontades. Por isso, não parece razoável a contraposição no sentido de que somente disposições contratuais são passíveis de anulação em virtude de sua abusividade, uma vez que "onde existe a mesma razão fundamental, prevalece a mesma regra de Direito".

2. A lei consumerista coíbe a cláusula de decaimento que determine a retenção do valor integral ou substancial das prestações pagas por consubstanciar vantagem exagerada do incorporador.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. Não obstante, é justo e razoável admitir-se a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e corretagem, além do pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel, e a eventual utilização do bem pelo comprador.

4. No caso, o Tribunal a quo concluiu, de forma escorreita, que o distrato deve render ao promitente comprador o direito à percepção das parcelas pagas. Outrossim, examinando o contexto fático-probatório dos autos, entendeu que a retenção de 15% sobre o valor devido seria suficiente para indenizar a construtora pelos prejuízos oriundos da rescisão contratual. Incidência da Súmula 7 do STJ.

5. Recurso especial não provido.

(REsp 1132943/PE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 27/08/2013, DJe 27/09/2013)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE CORRETAGEM. OFENSA AO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. MATÉRIA ATRELADA AO PRÓPRIO MÉRITO. DENÚNCIAÇÃO DA LIDE. INOCORRÊNCIA DA HIPÓTESE PREVISTA NO ART. 70, INCISO III, DO CPC. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. VOTOS VENCIDOS.

(REsp 1087225/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/11/2010, DJe 15/02/2012)

CIVIL E PROCESSUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DISTRATO. JULGAMENTO ULTRA PETITA E PROVA DO PREJUÍZO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS N. 282 E 356-STF. RETENÇÃO SOBRE PARTE DAS PARCELAS PAGAS. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ARTS. 51, II, 53 E 54. CÓDIGO CIVIL, ART. 924.

[...]

II. A C. 2ª. Seção do STJ, em posição adotada por maioria, admite a possibilidade de rescisão do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel (REsp n. 59.870/SP, Rel. Min. Barros Monteiro, DJU de 09.12.2002).

III. Ainda que por comum acordo, o desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade, em face das despesas realizadas pela vendedora com corretagem, propaganda, administrativas e assemelhadas, sob pena de injustificada redução patrimonial em seu desfavor. Retenção fixada em parâmetro diverso pelo Tribunal a quo, mas que, na prática, resulta em valor muito próximo ao do critério adotado pelo STJ, inexistindo, pois, abusividade que justifique a intervenção desta Corte a respeito.

IV. Recurso especial não conhecido.

(REsp 601.008/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TURMA, julgado em 20/06/2006, DJ 14/08/2006, p. 283)

6. Também não há falar em vulneração ao art. 515, § 1º, do CPC, pois a reconhecida teoria da aparência e a representação indireta foram consequências lógicas da responsabilização da imobiliária (recorrente) apurada com base em fatos, provas e termos contratuais, conforme já explanado. Nessa linha:

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ART. 515, § 1º, DO CPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. OFENSA. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Não ofende o artigo 515, § 1º, do Código de Processo Civil o aresto recorrido que, considerando não suficiente a prova produzida para desconstituir o direito do autor, julga procedente a demanda e, por decorrência lógica, passa a fixar os consectários da condenação: multa, juros de mora, correção monetária e ônus sucumbenciais.

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 655.939/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/12/2012, DJe 18/12/2012)

PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Não se conhece de recurso especial por suposta violação do art. 535 do CPC se a parte não especifica o vício que inquina o aresto recorrido, limitando-se a alegações genéricas de omissão no julgado, sob pena de tornar-se insuficiente a tutela jurisdicional.

2. A lide não foi solucionada sob a ótica do dispositivo suscitado - art. 515 do CPC -, o que configura falta de prequestionamento e impede o acesso da matéria à instância especial, conforme preconiza a Súmula 282 do STF.

3. Para que se verifique ofensa ao princípio da congruência, encartado nos arts. 128 e 460 ambos do CPC, é necessário que a decisão ultrapasse o limite dos pedidos deduzidos no processo, o que não ocorreu no caso.

4. Não constitui julgamento extra petita quando a decisão representa mera consequência lógica do julgado. Precedentes.

5. Recurso especial conhecido em parte e não provido.

(REsp 1259236/SP, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/11/2012, DJe 29/11/2012)

INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. APELAÇÃO. DEVOLUÇÃO INTEGRAL QUANTO AO EXAME DAS QUESTÕES SUSCITADAS E DEBATIDAS NO PROCESSO. ART. 515, § 1º, DO CPC.

É integral o efeito devolutivo da apelação: não se cinge às questões efetivamente resolvidas na instância inferior; abrange também as que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

deveriam tê-lo sido. Precedentes.

Recurso especial conhecido, em parte, e provido parcialmente.

(REsp 110.101/MG, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 01/06/1999, DJ 22/11/1999, p. 160)

[...]

9. Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0107234-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 513.419 / ES**

Números Origem: 024100387083 02410038708320140033 387080520108080024

EM MESA

JULGADO: 19/08/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUGO GUEIROS BERNARDES FILHO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : M2 ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADO : VINICIUS PINHEIRO DE SANT'ANA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ROBERT VIDIGAL BARBOSA
AGRAVADO : PRISCILA MELO QUEIROZ
ADVOGADO : NICOLLY PAIVA DA SILVA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : M2 ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADO : VINICIUS PINHEIRO DE SANT'ANA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ROBERT VIDIGAL BARBOSA
AGRAVADO : PRISCILA MELO QUEIROZ
ADVOGADO : NICOLLY PAIVA DA SILVA E OUTRO(S)

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 regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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