

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1577763 - RS (2016/0005360-3)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : SOLAR IMOVEIS
ADVOGADO : ALEX KLAIC - RS061287
AGRAVADO : EDSON LUIS ISERHARD
ADVOGADO : RODRIGO RAMOS E OUTRO(S) - RS087266
AGRAVADO : JOSÉ GUILHERME BRESOLIN STELLA
AGRAVADO : TATIANE DE FATIMA MICHELI STELLA
ADVOGADO : MARA LÚCIA BEILFUSS E OUTRO(S) - RS035770

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. GRAVAME. DIREITO À INFORMAÇÃO ADEQUADA E CLARA. RECONHECIMENTO DA CULPA EXCLUSIVA DO COMPRADOR E APLICAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS/PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS N.º 5 E 7 DO STJ.
AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

ACÓRDÃO

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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 25 de Março de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Paulo de Tarso Sanseverino
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.577.763 - RS (2016/0005360-3)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : SOLAR IMOVEIS
ADVOGADO : ALEX KLAIC - RS061287
AGRAVADO : EDSON LUIS ISERHARD
ADVOGADO : RODRIGO RAMOS E OUTRO(S) - RS087266
AGRAVADO : JOSÉ GUILHERME BRESOLIN STELLA
AGRAVADO : TATIANE DE FATIMA MICHELI STELLA
ADVOGADO : MARA LÚCIA BEILFUSS E OUTRO(S) - RS035770

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por SOLAR IMÓVEIS contra decisão de minha lavra, assim ementada (e-STJ, fl. 959):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (1973). COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. GRAVAME. DIREITO À INFORMAÇÃO ADEQUADA E CLARA. RECONHECIMENTO DA CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR E APLICAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUALMENTE PREVISTA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS/PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS N.º 5 E 7 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

Nas razões do agravo interno de fls. 986/996, a parte agravante, se insurgindo contra a decisão de fls. 959/968, alega que houve omissão, pois *"evidente que o julgador não precisa se manifestar sobre todos os pontos arguidos pelas partes, no entanto, aqueles que, apreciados e acolhidos, têm potencial de modificar a decisão, são de conhecimento obrigatório. No caso, além disso, a obscuridade apontada e não sanada também indica a ofensa ao artigo 535 do CPC, pois é absurdo o argumento de que houve 'inovação processual' na*

alegação de publicidade dos registros, pois desde a contestação, a agravante apontou que o imóvel possuía restrição devidamente averbada em seu registro, havendo, portanto, erro crasso no julgamento da lide, já que não se pode atribuir culpa à agravante pela existência de gravame, pois este era de conhecimento dos compradores/agravados e que, por prudência, na elaboração do contrato, foi objeto de cláusula específica, inadimplida pelo vendedor" (e-STJ fls. 991/992).

Ademais sustenta que "não há que se falar em incidência das súmulas 05 e 07 do STJ, pois as premissas fáticas usadas no recurso especial são incontroversas. A ofensa legal aos artigos 722 e 723 do Código Civil, decorre da notável distorção interpretativa que exige da imobiliária agravante o cumprimento do próprio contrato" (e-STJ, fl. 995).

Sem impugnação, certidão de fl. 1.001.

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.577.763 - RS (2016/0005360-3)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : SOLAR IMOVEIS
ADVOGADO : ALEX KLAIC - RS061287
AGRAVADO : EDSON LUIS ISERHARD
ADVOGADO : RODRIGO RAMOS E OUTRO(S) - RS087266
AGRAVADO : JOSÉ GUILHERME BRESOLIN STELLA
AGRAVADO : TATIANE DE FATIMA MICHELI STELLA
ADVOGADO : MARA LÚCIA BEILFUSS E OUTRO(S) - RS035770

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. GRAVAME. DIREITO À INFORMAÇÃO ADEQUADA E CLARA. RECONHECIMENTO DA CULPA EXCLUSIVA DO COMPRADOR E APLICAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS/PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS N.º 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes Colegas, o agravo interno não merece provimento.

Em que pese o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Nas razões do recurso especial, o recorrente alega, preliminarmente, violação ao art. 535, II, do CPC/73, pois *"após a sentença de improcedência, a recorrente, ao responder o apelo da contraparte, novamente aduziu a existência do registro do gravame na matrícula e, portanto, a impossibilidade de alegação dos recorridos de que desconheciam a constrição, cenário que, aliada a cláusula 6ª do contrato evidenciam que a imobiliária não poderia ser responsabilizada por inadimplemento contratual do vendedor. No entanto, a decisão recorrida não teceu qualquer consideração sobre essa situação, apenas assinalando que, embora os recorridos tenham sido desidiosos na compra, a recorrente não cumpriu seu múnus"* (e-STJ, fl. 851).

No que concerne a alegação de violação ao art. 535, II, do CPC/73, razão não assiste a recorrente, tendo em vista que as questões submetidas ao Tribunal *a quo* foram suficiente e adequadamente apreciadas, com abordagem integral dos temas e fundamentação compatível, *in verbis* (e-STJ, fl. 725):

Ressalte-se que a alegação de que os compradores teriam sido informados acerca do gravame que pesava sobre o imóvel, além de não comprovada, não constou do contrato, como seria correto, retirando qualquer dúvida acerca da anuência dos apelantes com a situação do bem, ou seja, do risco que corriam em razão de eventual inadimplemento do vendedor com as parcelas do financiamento.

Destarte, não há se falar em negativa de prestação jurisdicional.

No mais, o entendimento esposado no acórdão recorrido se amolda ao desta Corte, dado que é evidente que o corretor de imóveis deve atuar com diligência, prestando às partes do negócio as informações relevantes e necessárias, de modo a evitar a celebração de contratos nulos, anuláveis ou ineficazes, podendo, nesses casos, constatada a sua negligência quanto às cautelas razoavelmente esperadas de sua parte, responder por perdas e danos, como ocorreu no caso em comento.

Por fim, quanto ao pedido de reconhecimento da culpa exclusiva do consumidor e consequente aplicação da cláusula 6ª do contrato, o Tribunal de origem entendeu que *"a alegação de que os compradores teriam sido informados acerca do gravame que pesava sobre o imóvel, além de não comprovada, não constou do contrato, como seria correto, retirando qualquer dúvida acerca da anuência dos apelantes com a situação do bem, ou seja, do risco que corriam em razão de eventual inadimplemento do vendedor com as parcelas do financiamento"* (e-STJ, fl. 725).

Nesse contexto, verifica-se que alterar o entendimento do acórdão recorrido para determinar a aplicação da cláusula sexta do contrato firmado entre as partes ao caso concreto e reconhecer que houve culpa exclusiva do vendedor em sua rescisão, como quer o ora recorrente, demandaria necessariamente, reexame de fatos, provas e cláusulas contratuais, o que é vedado em razão do óbice previsto nos Enunciados n.º 5 e 7, da Súmula de Jurisprudência do STJ.

Nesse passo, advirta-se que a oposição de incidentes processuais infundados dará ensejo à aplicação de multa por conduta processual indevida.

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.577.763 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2016/0005360-3

Número de Origem:

70067251223 70065576191 70064578438 01610700060953 70063331185 1610700060953 02429978220158217000

Sessão Virtual de 19/03/2019 a 25/03/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOSÉ GUILHERME BRESOLIN STELLA

RECORRENTE : TATIANE DE FATIMA MICHELI STELLA

ADVOGADO : MARA LÚCIA BEILFUSS E OUTRO(S) - RS035770

RECORRIDO : EDSON LUIS ISERHARD

ADVOGADOS : SANDRO TIOGAVARES BINELLO E SILVA - RS052538

RODRIGO RAMOS - RS087266

RECORRIDO : SOLAR IMOVEIS

ADVOGADO : ALEX KLAIC - RS061287

AGRAVANTE : SOLAR IMOVEIS

ADVOGADO : ALEX KLAIC - RS061287

AGRAVADO : EDSON LUIS ISERHARD

ADVOGADO : RODRIGO RAMOS E OUTRO(S) - RS087266

AGRAVADO : JOSÉ GUILHERME BRESOLIN STELLA

AGRAVADO : TATIANE DE FATIMA MICHELI STELLA

ADVOGADO : MARA LÚCIA BEILFUSS E OUTRO(S) - RS035770

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SOLAR IMOVEIS

ADVOGADO : ALEX KLAIC - RS061287

AGRAVADO : EDSON LUIS ISERHARD
ADVOGADO : RODRIGO RAMOS E OUTRO(S) - RS087266
AGRAVADO : JOSÉ GUILHERME BRESOLIN STELLA
AGRAVADO : TATIANE DE FATIMA MICHELI STELLA
ADVOGADO : MARA LÚCIA BEILFUSS E OUTRO(S) - RS035770

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 26 de Março de 2019