



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 722.341 - RJ (2015/0133239-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : SOTIL ADMINISTRAÇÃO COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : GUILHERME ARAUJO MARTINS
MAURO AUGUSTO HONÓRIO E OUTRO(S)
AGRAVADO : ROBERTO SILVA DO ESPIRITO SANTO
ADVOGADOS : JÉSUS MONÇÃO FERREIRA
MARCIO DE ALMEIDA CHAVES

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356/STF. REVISÃO DO JULGADO. INVIABILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. AGRADO IMPROVIDO.

- 1.** É inadmissível o recurso especial quanto à questão que não foi apreciada pelo Tribunal de origem. Incidência das Súmulas n. 282 e 356/STF.
- 2.** A Corte estadual, analisando o contexto fático-probatório dos autos, julgou improcedente a pretensão da parte agravante. Assim, a alteração desse entendimento, tal como pretendida, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.
- 3.** Se a parte agravante não apresenta argumentos hábeis a infirmar os fundamentos da decisão regimentalmente agravada, deve ela ser mantida por seus próprios fundamentos.
- 4.** Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.
Brasília, 15 de setembro de 2015 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 722.341 - RJ (2015/0133239-5)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo regimental interposto por SOTIL Administração Compra e Venda de Imóveis Ltda. desafiando a decisão de fls. 289-291 (e-STJ), a qual negou provimento ao agravo em recurso especial, nos autos de ação indenizatória, assim sumariada:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356/STF. REVISÃO DO JULGADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

Nas razões do regimental, alega a parte agravante, em síntese, que houve o devido prequestionamento dos dispositivos legais ditos violados nas razões recursais. Afirma ainda que houve julgamento *extra petita* no caso dos autos.

Por fim, pleiteia o acolhimento do seu recurso e a sua apreciação pela Turma Julgadora competente.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 722.341 - RJ (2015/0133239-5)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

O inconformismo não merece prosperar.

Não obstante os argumentos expendidos pela parte agravante, verifica-se que a tese jurídica veiculada nas razões do regimental não é capaz de modificar o entendimento anteriormente firmado, o qual mantenho na íntegra, disposto nos autos às fls. 290-291 (e-STJ), naquilo que interessa:

[...]

Cumpre observar que o disposto nos arts. 417 e 418 do Código Civil não foi objeto de deliberação pelo Colegiado estadual, tampouco foram interpostos embargos de declaração, a fim de suscitar suas discussões nos pontos, ressentindo-se o especial do indispensável prequestionamento (Súmulas n. 282 e 356 do STF).

No que diz respeito ao alegado julgamento além do pedido, nota-se que a decisão recorrida solveu a lide abarcando todas as questões suscitadas pela parte recorrente. Cabe registrar que o juiz não está adstrito aos fundamentos de direito exarados pelas partes, e sua atividade está delimitada pelo pedido e pelos fatos trazidos à sua apreciação.

Nesse sentido, conforme se extrai dos autos, o Tribunal de origem julgou a controvérsia em consonância com as exigências legais, analisando as questões postas e fundamentando sua decisão dentro dos limites em que proposta a ação, aplicando o direito à espécie, adstrito, contudo, à questão da prestação deficiente dos serviços prestados na intermediação de compra e venda de imóvel analisada nos autos (e-STJ, fl. 226).

No mais, constata-se que o Colegiado de origem deixou assentado o seguinte em suas razões de decidir (e-STJ, fl. 240):

Quanto ao mérito, não se sustenta o argumento de ser indevida a devolução do "sinal" uma vez que a quantia de R\$2.000,00 (dois mil reais) de que trata o decisum concerne aos honorários profissionais pagos à Ré, nos termos da Cláusula 6ª do instrumento particular de p.027, *verbis*:

6º) Por conta dos honorários profissionais devidos a Sotil Imobiliária pelos serviços prestados referente este compromisso de compra e venda, no valor de R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), esta sendo pago e recebido nesta data a importância de R\$2.000,00 (...).

[grifei]

Igualmente improcedente a assertiva de não caber a devolução do ITBI porquanto devidamente comprovado nos autos que o Autor



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

despendeu a quantia de R\$730,00 (setecentos e trinta reais) para transferência do imóvel objeto do negócio não concretizado em virtude da falha no serviço prestado pela intermediadora recorrente (p.030), estando a d. sentença em consonância com o artigo 723, p.u., do CC. Nesse passo, a omissão da ré no cumprimento do disposto no artigo 723 do CC inequivocamente acarretou aborrecimentos mais gravosos que o mero dissabor inerente ao cotidiano, pelo que cabível a indenização por danos morais.

Os argumentos utilizados para fundamentar a pretensa violação legal somente poderiam ter sua procedência verificada mediante reexame das circunstâncias fáticas, não cabendo a esta Corte, a fim de alcançar conclusão diversa da estampada no acórdão recorrido, reavaliar o mencionado suporte, sendo imperativa a incidência da Súmula n. 7 deste Tribunal Superior na hipótese.
[...]

Assim, em face da ausência de qualquer subsídio capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, subsiste incólume o entendimento nela firmado, não merecendo prosperar o presente recurso.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0133239-5

AgRg no
AREsp 722.341 / RJ

Números Origem: 00007464420098190066 20080660006229 201524556121

EM MESA

JULGADO: 15/09/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. CARLOS ALBERTO CARVALHO VILHENA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SOTIL ADMINISTRAÇÃO COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS	: MAURO AUGUSTO HONÓRIO E OUTRO(S) GUILHERME ARAUJO MARTINS
AGRAVADO	: ROBERTO SILVA DO ESPIRITO SANTO
ADVOGADOS	: JÉSUS MONÇÃO FERREIRA MARCIO DE ALMEIDA CHAVES

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: SOTIL ADMINISTRAÇÃO COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS	: MAURO AUGUSTO HONÓRIO E OUTRO(S) GUILHERME ARAUJO MARTINS
AGRAVADO	: ROBERTO SILVA DO ESPIRITO SANTO
ADVOGADOS	: JÉSUS MONÇÃO FERREIRA MARCIO DE ALMEIDA CHAVES

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.