



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 683.308 - RJ (2015/0063680-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **AGNALDO DOS SANTOS**
ADVOGADO : **ROBERVAL M LIMA**
AGRAVADO : **THIAGO DE LIMA SOUZA**
ADVOGADO : **JOSÉ ÂNGELO JUNIOR**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA. CESSÃO DE POSSE DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. **1.** OFENSA A DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. MATÉRIA ESTRANHA À FINALIDADE DO RECURSO ESPECIAL. **2.** AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. **3.** FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. **4.** AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NÃO REGULARIZADO. MÁ-FÉ. AFASTAMENTO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. **5.** DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE. **6.** AGRAVO IMPROVIDO.

1. Refoge à competência do Superior Tribunal de Justiça apreciar suposta ofensa a dispositivos constitucionais, ainda que para fins de prequestionamento, sob pena de invasão da competência do Supremo Tribunal Federal.

2. Não afronta o art. 535 do CPC o acórdão que, integrado pelo julgamento proferido nos embargos de declaração, se pronuncia de forma suficiente para a solução da controvérsia deduzida nas razões recursais.

3. A indicação de violação de dispositivos legais que nem sequer foram debatidos pelo Tribunal de origem obsta o conhecimento do recurso especial pela ausência de prequestionamento. Aplicação dos enunciados n. 282 da Súmula do STF e 211 da Súmula do STJ.

4. Tendo o acórdão recorrido concluído que o agravado não sabia das questões referentes às irregularidades possessórias do bem, assim como que o agravante agiu com má-fé, amparado no acervo fático-probatório dos autos, a revisão do julgado de origem exigiria o revolvimento das circunstâncias de fato pertinentes ao caso, o que não se admite em recurso especial, diante da aplicação do enunciado n. 7 da Súmula desta Corte.

5. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado, pois a parte agravante não comprovou as similitudes fáticas e divergências decisórias entre os casos confrontados.

6. 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 (DF), 23 de junho de 2015 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 683.308 - RJ (2015/0063680-0)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo regimental interposto por Agnaldo dos Santos contra decisão monocrática, da minha lavra, que negou provimento ao agravo em recurso especial, assim ementada (e-STJ, fl. 643):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA. CESSÃO DE POSSE DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. **1.** OFENSA À DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. MATÉRIA ESTRANHA À FINALIDADE DO RECURSO ESPECIAL. **2.** AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. **3.** AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NÃO REGULARIZADO. MÁ-FÉ. AFASTAMENTO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. **4.** ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. REVOGAÇÃO. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. **5.** DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE. **6.** AGRAVO IMPROVIDO.

O agravante, em suas razões, aponta que ao contrário do que foi decidido pela sentença de primeiro grau não houve má-fé de sua parte. Além disso, o acórdão do Tribunal de origem não observou o acervo probatório dos autos, do qual se conclui que o recorrido já sabia das condições do imóvel, inclusive, por serem as cessões viciosas.

Sustenta, ainda, ofensa ao art. 460 do CPC, na medida em que houve aumento da pena do recorrente baseado em informações na esfera criminal, mesmo sem haver a sua condenação, violando as Súmulas n. 271 do TJRJ e 444 do STJ, bem como ao art. 5º, LVII, da Constituição Federal.

Busca, assim, o provimento do regimental para que seja conhecido e provido o agravo em recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 683.308 - RJ (2015/0063680-0)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

O recurso não comporta provimento, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos.

Inicialmente, conforme consignado na decisão agravada, deve-se ressaltar que o recurso especial não é a via própria para o desate de suposta violação de dispositivos constitucionais, porquanto a análise da matéria não é de competência desta Corte Superior, mas do Supremo Tribunal Federal, por expressa determinação da Carta Magna.

Inviável, assim, o exame da alegada ofensa aos princípios do contraditório, da ampla defesa e da correlação, ainda que para fins de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada à Corte Suprema.

Além disso, verifica-se da leitura dos fundamentos do acórdão recorrido que o Tribunal decidiu de forma fundamentada ao concluir pela má-fé do recorrente, porquanto evidente a sua conduta em adquirir vantagem em prejuízo do agravado.

Transcreve-se (e-STJ, fls. 531-536):

No tocante ao mérito, em sua essência, a hipótese é de reforma da sentença.

Isso porque, a questão não se limita à abusividade da taxa de corretagem cobrada pelo demandado/apelado, na aventada intermediação da cessão de posse do imóvel descrito na inicial, reconhecida em sede criminal, e que resultou em sua condenação à indenização de R\$ 20.000,00 em favor da vítima/apelante, mencionando como tal os restantes R\$ 20.000,00 percebidos.

O caso se revela complexo em razão das especificidades que o envolvem, exigindo profunda análise do conjunto probatório para, a partir do silogismo, através de um raciocínio lógico, permeado pelos princípios e valores norteadores dos negócios jurídicos, alcançar a solução adequada ao conflito em tela.

Conforme se extrai dos elementos e informações trazidos ao processo, a proximidade entre o réu e o autor decorria do fato de ser aquele padrasto de sua noiva.

Verifica-se também que o réu, apesar de revelar em sede policial que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

foi policial federal, condenado no âmbito penal, havendo, inclusive, cumprido sanção de reclusão por dois anos no ponto zero (fls. 308), atuava como advogado, corretor de imóveis e gozava de total confiança do autor, tanto assim que este depositou em seu favor a quantia de R\$ 50.000,00 (fls. 36), recebida de herança, para que aquele adquirisse em nome do demandante a cessão dos direitos possessórios do imóvel descrito na inicial e posterior regularização para fins de aquisição do domínio.

Relevante notar que, sobre o prédio em que localizado o bem recai execução extrajudicial, em curso desde 1983, tendo como objeto hipoteca da Caixa Econômica Federal, movida em face das proprietárias/construtoras que teriam abandonado o imóvel há algum tempo, após a alienação de algumas unidades, através de promessa de compra e venda, dentre as quais, a de nº 204, pretendida pelo autor, adquirida em 1983 por Hermínio Rodrigues e sua esposa, consoante certidão do 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis a fls. 103.

Observa-se que o demandado conhecia o edifício em que localizado o bem há vários anos, assim como a ocupante do imóvel e outros vizinhos, possuindo plena ciência das disputas possessórias, pendência de leilão sobre as unidades do edifício e, especialmente, quanto a possível negociação anterior da unidade 204, pelo inventariante do espólio do promitente comprador (Hermínio), através da suposta cessão de direitos hereditários em que figurou como cessionária outra moradora do apartamento 503 mesmo edifício, Sra. ESMERALDA SALGADO PEREIRA, conforme se extrai de fls. 30/33.

Como é de conhecimento comum entre corretores de imóveis e advogados atuantes em questões possessórias, a regularização do bem, nas condições em que se encontrava o objeto da presente, dependeria da comprovação da ocupação regular, através da demonstrada cadeia sucessória, o que restaria inviabilizado mediante simples consulta a situação do apartamento perante o RGI. Aliás, conforme revelado nos depoimentos das testemunhas, prestados no Juízo criminal, o réu possuía vasta experiência em desembaraçar bens objeto de cessão de posse, inclusive por diversas vezes realizada em seu próprio nome, consoante se extrai da certidão do 6º Ofício de Distribuição a fls. 92/95, cujas transferências eram promovidas em benefício próprio.

Constata-se que não restou revelado ao autor/apelante a real situação da unidade 204 que, apesar de estudante de direito à época, antes mesmo de receber qualquer documentação referente ao imóvel e sem nenhum contato anterior com a antiga possuidora, transferiu, em confiança e, em decorrência do relacionamento com a enteada do réu, o numerário por este exigido em 17/08/2010 (fls. 36), acreditando que este atuaria de forma diligente e adotaria todas as providências necessárias à garantia do sucesso da aquisição pelo demandante, Nesse sentido, convém destacar trechos do depoimento da enteada do réu e noiva do autor, Leticia Cartaxo B. Lopes (fls. 341/344):

"(.) A depoente era noiva da vítima, sendo que buscavam comprar um imóvel para casarem, quando surgiu essa oportunidade na época. **Quem ofereceu essa oportunidade foi o padrasto da depoente, Agnaldo.(...) Em nenhum**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

momento foi dito à depoente que se tratava de uma invasão. reproduzido na sentença criminal (...).” (grifo nosso)
Por sua vez extrai-se das declarações do autor, no Inquérito Policial (fls.189/190), o seguinte:

“Que em agosto de 2010 adquiriu um apartamento na Rua Tirol, nº 417 e não 147, Freguesia, o qual foi oferecido por AGNALDO DOS SANTOS, companheiro de MARGARETE CARTAXO BARROS LOPES, mãe de sua noiva LETTICIA CARTAXO BARROS LOPES; Que efetuou depósito de R\$50. 000,00 (CINQUENTA MIL REAIS), no dia 17/08/2010, na conta-corrente de MARGARETE, sendo o valor de R\$40.000,00 (QUARENTA MIL REAIS), referente ao pagamento total do imóvel, e R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS), como empréstimo à MARGARETE; Que AGNALDO informou ao declarante que o imóvel não tinha problemas judiciais, e que sua posse pertencia à VERÔNICA RAMOS GOMES DE BRITO; Que AGNALDO confeccionou um Contrato Particular de Cessão de Posse, figurando como outorgado-cessionário, juntamente com o declarante, tendo como valor pago pelo imóvel, a quantia de R\$20. 000,00 (VINTE MIL REAIS); **Que o declarante achou estranho tal documento, e antes de assiná-lo, comentou o fato com LETTICIA, tendo esta tranquilizado o declarante, afirmando que AGNALDO jamais faria algo para prejudicá-lo, uma vez que este se tornaria seu esposo;** Que AGNALDO, questionado sobre o fato de ser outorgado-cessionário na compra do imóvel pelo declarante, disse que seria uma forma de estar comprometido em resolver toda documentação do imóvel com relação aos trâmites legais (...).”.(grifo nosso)

O réu, de seu turno, no dia seguinte à realização do depósito (18/08/2010), evidenciando a sua má-fé, elaborou o instrumento particular de cessão, em proveito próprio, eis que figurou juntamente com o autor como cessionário, após convencer a ocupante do imóvel, Verônica Ramos Gomes de Brito, a assiná-lo em troca da quantia de R\$ 20.000,00, agindo com a colaboração de duas testemunhas que possuíam total ciência do engodo criado, dentre elas Luzinete Bodrim da Silva, moradora da unidade 104, merecendo transcrição os seguintes trechos do referido documento (fls. 26):

- “1. As possuidoras, neste ato, **CEDEM E TRANSFEREM A POSSE do imóvel acima descrito, assim como transferindo-lhe todos os direitos à propriedade e obrigações que possuía sobre a referida fração ideal aos cessionários**, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 20.000,00(vinte mil reais)**, pelo que dão plena, rasa e geral quitação para nada mais receber ou exigir em tempo algum, sobre a presente cessão de posse e transferência de direitos.
2. Obrigam-se os **CESSIONÁRIOS a providenciar a regularização Junto ao Cartório Imobiliário tão logo seja possível, da referida fração ideal, lavrando-se os respectivos documentos de propriedade em seus nomes.** Devendo os **CESSIONÁRIOS** arcar com todas as despesas extrajudiciais que porventura recaiam sobre a fração ideal, assim



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

como assume todas as responsabilidades inerentes ao bom uso, perante a Administração Pública Municipal, Registro Imobiliário e demais interessados.

3. Os CESSIONÁRIOS entram, desde já, na posse do referido imóvel, conforme estabelece o pacto ora firmado, devendo ser respeitado por todos.

4. As CEDENTES dão como boa, firme e valiosa a presente cessão e isenta de dúvidas, correndo por conta do CESSIONÁRIOS-COMPRADORES todas as despesas de contratos, escrituras, registros, impostos, taxas, etc. (...) (grifo nosso).

Pelo teor do malsinado instrumento, verifica-se a clara intenção de convencer o autor/apelante quanto à legitimidade da posse e a possibilidade de transferência do domínio, fato que a própria cedente (Verônica, então ocupante da unidade 204) reconheceu impossível e do que o réu possuía plena ciência, conforme por ela relatado em depoimento constante do Inquérito Policial a fls. 194/195, in verbis:

“Que confirma ter vendido o imóvel sito a Rua Tirai, nº 417. Apto. 204, Freguesia, a THIAGO DE LIMA SOUZA. pela quantia de RS20.000,00 (VINTE E MIL REAIS), através de AGNALDO DOS SANTOS; Que sua vizinha LUZINETE, moradora do apto. 104, e amiga de longa data de AGNALDO, contou-lhe do interesse da declarante de vender o apartamento 204; que antes de a declarante vender o imóvel para THIAGO AGNALDO já era conhecedora dos problemas relativos ao mesmo; Que a aproximadamente 7 anos LUZINETE também teve problemas com seu apto. 104. e que na época, foi aconselhada por AGNALDO; que AGNALDO se apresenta como advogado criminalista; Que AGNALDO aconselhou a declarante quando a mesma teve problemas com o apartamento: que não comentou dos problemas com THIAGO, pois acreditava que THIAGO tinha ciência, visto que AGNALDO era praticamente seu parente, pois THIAGO iria casar com a enteada de, AGNALDO e que estava adquirindo o imóvel para morar após o casamento; que AGNALDO disse a declarante que não se preocupasse com os problemas do apartamento, pois o mesmo era conhecedor do caso, e iria resolver tudo; que a declarante acreditando que AGNALDO iria resolver os documentos do imóvel, vendeu o mesmo para THIAGO; que no dia da assinatura do Contrato, confeccionado por AGNALDO THIAGO não compareceu; Que a declarante e sua filha RENATA DE BRITO LEAL, assinaram o contrato, e acompanharam AGNALDO até o banco BRADESCO, onde o mesmo efetuou o depósito de RS 20.000.00 (VINTE MIL REAIS), em dinheiro, na conta de RENATA; que AGNALDO nunca permitiu que a declarante tivesse contato com THIAGO; que THIAGO e LETICIA visitaram o imóvel por duas vezes na companhia de AGNALDO; que posteriormente, foi procurada por THIAGO lhe pedindo informações sobre o imóvel; que soube por THIAGO que AGNALDO tinha lhe informado que a declarante cobrou RS40.000.00 (QUARENTA MIL REAIS) pelo imóvel. E



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mais não disse.”.(grifo nosso)

No depoimento prestado nos autos da ação penal movida contra o réu, reproduzida na sentença condenatória a fls. 325/334, a testemunha Verônica complementou:

“(…) O que a depoente sabe é que foi passada para trás por um outro vizinho que mora lá, o qual vendeu primeiramente o apartamento para a depoente, encaminhando-a para o segundo. Tal vizinho tinha um comparsa que sumiu, sendo que não deram à depoente documento nenhum. (...)Os dois, que já moram lá, Roberto e o outro, cujo nome a depoente não lembra, passaram o imóvel para a depoente, falando para que fosse para lá, e que, caso contrário, colocariam um bandido lá, explicando que viria gente da Cidade de Deus para lá e que era uma oportunidade. (...) **Roberto veio dizer para a depoente que o proprietário estava atrás do imóvel. A depoente pediu para que Roberto o apresentasse à depoente para que negociassem, já que alguma coisa teria que sair.**

Paralelamente, Luzinete falou para a depoente de uma senhora que deveria até estar presente, do quinto andar, dizendo que trocaria com a depoente, dando o apartamento do quinto andar, para descer, sendo que o apartamento da depoente era de canto e de frente, assim, era mais caro. Luzinete se uniu com Roberto, foi lá, passou à frente da depoente e negociaram com o proprietário. (...) a depoente considerava que tinha que haver um advogado que quisesse comprar o imóvel e que resolvesse a questão, assim como há vários, que compraram lá. (...) Luzinete, passado um tempo, depois de feito o negócio com Esmeralda, disse que Agnaldo tinha uma pessoa para comprar o apartamento, mas a depoente disse que não venderia para ninguém aquele, abacaxi Luzinete disse que o réu se responsabilizaria, e a depoente reiterou que não queria confusão. Luzinete disse que o réu era advogado, que 'não sei o que', e começou o inferno de novo. A depoente sofre de pânico. A coisa foi tomando um vulto. O réu acabou indo à casa da depoente, que falou para o mesmo que o réu estava a par daquilo ali, eis que conhecia Luzinete, que morava lá desde que tinha sido invadido e comprado. (...) Tudo isso era conversa que a depoente teve com o réu, na frente de Luzinete (...) O réu então falou que não havia problema, eis que estava comprando o apartamento para a enteada e estava assumindo, sendo que, se houvesse problema, era para tratar com a família. Quando o réu falou isso, a depoente pensou que, como o réu era advogado, com a história toda que tinha ouvido falar de Luzinete, por quem exclusivamente conhecia o réu, a depoente julgou que o caso estava na mão da pessoa certa e que a depoente tinha se livrado do abacaxi. O réu depositou o dinheiro e a depoente saiu, em menos de um mês e meio, levando a mudança aos pouquinhos, diariamente, para que o outro lá não viesse bater à porta da depoente. (...) **A depoente não conheceu Thiago,**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sendo que, das duas vezes em' que foram ao apartamento, entraram, tendo sido a depoente orientada pelo réu a não falar nada, a fim de que 'não se levantasse questionamento acerca de quanto a depoente tinha recebido. (...) O réu pediu para a depoente conta: de gás e de luz, que estão com o réu, eis que a depoente deu todos os originais. A depoente não sabia que ia levar esse rombo.(...) Depois que a depoente questionou o réu, observando que sabia muito bem onde estava se metendo, o réu disse que a depoente podia ficar tranquila, eis que o apartamento era para a enteada do réu e que, se desse problema, era filha da esposa do réu. (...) A depoente viu o prédio, que tinha sido abandonado, e já se conhecia a história.(...) Era um imóvel que a caixa Econômica futuramente ia chamar, como está acontecendo, sendo que, hoje, a depoente está podendo trabalhar, está fazendo faxina e está podendo pagar a prestação.(...) Roberto, vendo essa situação, contou para Tony, que é vendedor de carros e mora no prédio. A depoente perguntou de quem era o apartamento, e Tony disse que o proprietário não queria nem saber, sendo qu e, quando viesse a Caixa Econômica, o apartamento sairia no nome da depoente. A depoente, como uma 'pata', caiu. (...) O réu sabia da história, já que a depoente o conheceu bem antes de ocorrer tudo isso. Com a história do filho da depoente, Luzinete apresentou o réu para a depoente, para que este resolvesse o problema do filho da depoente, que estava preso em São Paulo, há mais ou menos 3 ou 4 anos. Quando Luzinete trouxe o réu, não o trouxe na qualidade de corretor ou advogado, mas como pessoa que queria comprar. O réu se apresentou dizendo que queria comprar o apartamento: O que a depoente disse para o réu e para Luzinete que não podia fazer aquilo. A depoente recebeu vinte mil reais, e nunca perguntou ao réu quanto este pagou, só veio a saber depois por Thiago, quando este tornou conhecimento da situação. Atualmente, a depoente é uma vizinha bem distante de Thiago, sendo que quase não o vê. A depoente não comprou nada, foi empurrada lá para baixo por Tony e Roberto. Ou a depoente ficava no apartamento, ou ficava sem dinheiro e sem apartamento. (...) A depoente claramente conhece a assinatura da depoente nos documentos a que alude a defesa, sendo que foi assim orientada pelo réu, é assinatura da depoente sim. Esse documento foi feito por ele. (...) consta do documento que a depoente estaria passando a tal cessão de direitos, que nem a depoente tinha. O réu disse para a depoente que aquilo era só para constar. O réu fez o documento para ter um comprovante de que a depoente tinha passado o apartamento para o réu. A assinatura no contrato de titular de cessão de posse, documento feito pelo réu, também é da depoente, que o confirma, eis que estava de posse do apartamento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Foi iniciativa do réu fazer esse documento, sendo que a depoente tem a 4a série primária e mal sabe escrever. O nome Esmeralda é familiar à depoente, sendo a pessoa que se uniu a Roberto, vendedor dos apartamentos, para comprar o apartamento do proprietário na frente da depoente. Esmeralda nunca esteve na posse do imóvel. Sabe que os outros posseiros do imóvel estão sendo chamados à Caixa Econômica para comporem a dívida do imóvel, sendo que a depoente nunca foi chamada. A depoente não está na posse do imóvel, sendo que é Thiago quem a tem hoje.(...)." (grifo nosso)

Por sua vez, no inquérito policial, em depoimento reproduzido a fls. 106/107, o réu confirma o pleno conhecimento dos fatos, conforme trecho ora reproduzido:

"Que THIAGO solicitou ao declarante, que o ajudasse a encontrar um imóvel para morar com LETICIA: Que o declarante por intermédio de LUZINETE. Tomou conhecimento do imóvel sito a Rua Tirol nº 417. apto 204 sendo este de posse de VERÔNICA RAMOS GOMES DE BRITO: Que em conversa com VERÔNICA. a mesma informou que tinha adquirido a posse do imóvel de "TONI", porém informou que ESMERALDA seria proprietária da posse. em tese, sendo certo que ESMERALDA nunca morou no imóvel (...)." (grifo nosso)

Releva notar que pela suposta cessão de direitos hereditários da unidade 204, objeto da presente, foi paga em 11/02/2009 a quantia total de R\$ 28.000,00 (fls. 31), pela Sra. Esmeralda Salgado Pereira, pessoa citada por Verônica como sendo aquela que, juntamente com Roberto e Luzinete (a mesma que figurou como testemunha no instrumento de cessão - fls. 26), negociaram diretamente com o titular do imóvel (Espólio de Hermínio), em prejuízo da referida testemunha, então possuidora (Verônica). Tal fato revela que, apesar da desproporção entre o valor de mercado de imóvel na mesma localidade, o valor desembolsado pelo autor de R\$ 40.000,00, em agosto de 2010, mostrava-se proporcional e, até mesmo, superior, àquele de outras unidades em idêntica situação, resultando a desvalorização do desinteresse dos promitentes compradores em permanecer com a propriedade e arcar com o pagamento das prestações devidas à instituição financeira (CEF), inclusive pela iminente alienação em hasta pública (possível execução hipotecária). Ressalte-se, porém, que diante da conduta dolosa do réu, inclusive ensejadora de reprimenda na órbita criminal, já condenado pela prática de estelionato em 1º grau (fls. 299/353), não era possível ao autor saber, naquelas condições, que a cedente não possuía justo título para a transmissão do bem, ou que a ocupação anterior se dera de forma viciada, resultando o seu prejuízo não apenas da indevida apropriação pelo réu da quantia de R\$ 20.000,00, dos R\$ 40.000,00 que lhe foram entregues, equivalente a 100% do valor recebido pela cedente para a desocupação do imóvel, como também diante da impossibilidade de regularizar a transmissão de sua titularidade, com a consequente perda da posse, por meio de leilão judicial em vias de ser promovido nos autos da execução em curso perante a Justiça



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Federal (Processo nº 0702672-73.1900.4.02.5101).

Assim, restando evidenciada a violação ao princípio da boa-fé contratual, aos deveres anexos de proteção, informação, cooperação e transparência, além da ausência de esclarecimentos acerca da segurança e do risco do negócio, deveres a que se obrigou o demandado no momento em que assumiu o compromisso de adquirir a posse legítima da unidade, bem como, a manifesta conduta dolosa em adquirir vantagem em prejuízo do autor, aproveitando-se da relação de proximidade e confiança nele depositadas, inequívoco o atuar ilícito e abusivo, a ensejar o dever de indenizar pela má-fé nela evidenciada.
(grifou-se)

Dessa forma, não há que se falar em ofensa ao art. 535, II, do Código de Processo Civil.

Observa-se que a matéria foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, cuja motivação está amparada não apenas no fato de que o recorrido não tinha conhecimento dos entraves relacionados ao imóvel mas também pela violação ao princípio da boa-fé contratual.

Desse modo, ainda que a solução tenha sido contrária à pretensão do agravante, não se pode negar ter havido, por parte do Tribunal, efetivo enfrentamento e resposta aos pontos controvertidos.

Ademais, constata-se da simples leitura do acórdão recorrido que o conteúdo normativo dos arts. 460 e 462 do CPC carecem do requisito do prequestionamento, incidindo o óbice da Súmula n. 211/STJ.

A propósito:

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. SERVIDOR PÚBLICO ESTADUAL. APOSENTADORIA ESPECIAL. MANDADO DE INJUNÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO COM FUNDAMENTAÇÃO CONSTITUCIONAL.

1. Não há violação do art. 535 do CPC quando a prestação jurisdicional é dada na medida da pretensão deduzida, com enfrentamento e resolução das questões abordadas no recurso de forma suficientemente fundamentada.

2. A Corte de origem não analisou, nem mesmo implicitamente, o art. 4º da Lei n. 4.657/1942, tido por violado. Desse modo, impõe-se o não conhecimento do recurso especial por ausência de prequestionamento, entendido como o indispensável exame da questão pela decisão atacada, apto a viabilizar a pretensão recursal, a despeito da oposição dos embargos de declaração. Incidência da Súmula 211/STJ.

3. Ademais, não há contradição em afastar a alegada violação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do art. 535 do CPC e, ao mesmo tempo, não conhecer do recurso por ausência de prequestionamento, desde que o acórdão recorrido esteja adequadamente fundamentado.

4. Tribunal de origem julgou extinto o mandado de injunção, sem julgamento de mérito, com base em fundamento de ordem constitucional, bem como na interpretação da lei local: ilegitimidade passiva do governador do estado e inadequação da via eleita, com fulcro nos arts. 19, § 1º, IV, da Constituição Estadual; e 40, § 4º, da Constituição Federal. Não havendo o Tribunal *a quo* adentrado no mérito da injunção (art. 1º da Lei Complementar 51/1985), os fundamentos utilizados não se sujeitam à análise nesta Corte em razão da sua competência infraconstitucional.

5. A não intimação do Ministério Público, por si só, não dá ensejo à decretação de nulidade do julgado, a não ser que se demonstre o efetivo prejuízo para a parte, inexistente no caso de extinção do processo, sem julgamento de mérito, por ilegitimidade passiva. Precedentes.

Agravo regimental improvido. (AgRg no AREsp n. 529.211/PE, Relator o Ministro **HUMBERTO MARTINS**, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/8/2014, DJe 28/8/2014). (grifou-se)

Outrossim, concluir de forma diversa a que chegou a Corte estadual de que o agravado não sabia das questões referentes às irregularidades possessórias do bem e afastar a má-fé do agravante, demandaria a incursão nas questões de fato e de prova carreados aos autos, o que é vedado na via especial pelo enunciado n. 7 da Súmula desta Corte Superior.

Por fim, ressalto que o agravante não logrou demonstrar o dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 255 do RISTJ e do art. 541, parágrafo único, do CPC, pois não efetuou o necessário cotejo analítico das teses supostamente divergentes, tampouco mencionou as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0063680-0

AgRg no
AREsp 683.308 / RJ

Números Origem: 00103648220128190203 00300104328760153 201524552143

EM MESA

JULGADO: 23/06/2015

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : AGNALDO DOS SANTOS
ADVOGADO : ROBERVAL M LIMA
AGRAVADO : THIAGO DE LIMA SOUZA
ADVOGADO : JOSÉ ÂNGELO JUNIOR

ASSUNTO: DIREITO CIVIL

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : AGNALDO DOS SANTOS
ADVOGADO : ROBERVAL M LIMA
AGRAVADO : THIAGO DE LIMA SOUZA
ADVOGADO : JOSÉ ÂNGELO JUNIOR

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.