AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2034672 - RJ (2021/0377928-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	SAIRA - VIUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	MDL REALTY INCORPORADORA S.A.
ADVOGADOS	:	MARCILIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA - RJ004652D
		FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO - RJ152465
AGRAVADO	:	RODRIGO ROCHA DA ROSA
AGRAVADO	:	CARINA EUGENIA FONTES DA ROSA
ADVOGADOS	:	FERNANDA COSTA PAGANI - RJ133012
		LUCIANA RODRIGUES CORREIA - RJ224321

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE CAPÍTULO AUTÔNOMO EM DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR EM AGRAVO INTERNO. PRECLUSÃO. JULGAMENTO FORA DO PEDIDO. NÃO CARACTERIZAÇÃO. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DO PEDIDO. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7/STJ.

1. Ação declaratória de rescisão contratual e nulidade de cláusula contratual c/c pedido de restituição dos valores pagos e indenização por danos morais, fundada no inadimplemento contratual.

2. A ausência de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo e/ou independente da decisão monocrática do relator - proferida ao apreciar recurso especial ou agravo em recurso especial - apenas acarreta a preclusão da matéria não impugnada. Precedente da Corte Especial.

3. Não implica julgamento fora do pedido a concessão de tutela jurisdicional que se encontra, ainda que implicitamente, abrangida no pedido formulado na petição recursal, extraída mediante sua interpretação. Súmula 568/STJ.

4. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.

5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.

6. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

7. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico

Documento eletrônico VDA33804827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/09/2022 14:48:20
Código de Controle do Documento: 615c4b30-ff6f-46dd-a86a-5fe86a298bd6

entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

8. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

9. Agravo interno no agravo em recurso especial 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, em sessão virtual de 06/09/2022 a 12/09/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 12 de setembro de 2022.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

Documento eletrônico VDA33804827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/09/2022 14:48:20
Código de Controle do Documento: 615c4b30-ff6f-46dd-a86a-5fe86a298bd6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2034672 - RJ (2021/0377928-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	SAIRA - VIUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	MDL REALTY INCORPORADORA S.A.
ADVOGADOS	:	MARCILIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA - RJ004652D
		FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO - RJ152465
AGRAVADO	:	RODRIGO ROCHA DA ROSA
AGRAVADO	:	CARINA EUGENIA FONTES DA ROSA
ADVOGADOS	:	FERNANDA COSTA PAGANI - RJ133012
		LUCIANA RODRIGUES CORREIA - RJ224321

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE CAPÍTULO AUTÔNOMO EM DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR EM AGRAVO INTERNO. PRECLUSÃO. JULGAMENTO FORA DO PEDIDO. NÃO CARACTERIZAÇÃO. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DO PEDIDO. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7/STJ.

1. Ação declaratória de rescisão contratual e nulidade de cláusula contratual c/c pedido de restituição dos valores pagos e indenização por danos morais, fundada no inadimplemento contratual.

2. A ausência de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo e/ou independente da decisão monocrática do relator - proferida ao apreciar recurso especial ou agravo em recurso especial - apenas acarreta a preclusão da matéria não impugnada. Precedente da Corte Especial.

3. Não implica julgamento fora do pedido a concessão de tutela jurisdicional que se encontra, ainda que implicitamente, abrangida no pedido formulado na petição recursal, extraída mediante sua interpretação. Súmula 568/STJ.

4. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.

5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.

6. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

7. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico

Documento eletrônico VDA33585815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/08/2022 15:56:07
Código de Controle do Documento: fb98351b-7f18-4a42-9a45-6c5b09a86a16

entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
8. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
9. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

RELATÓRIO

RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Cuida-se de agravo interposto por SAÍRA VIÚVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MDL REALTY INCORPORADORA S/A, contra decisão unipessoal que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial que interpusera e, nesta parte, negou-lhe provimento.

Ação: declaratória de rescisão contratual e nulidade de cláusula contratual c/c pedido de restituição dos valores pagos e indenização por danos morais, ajuizada por RODRIGO ROCHA DA ROSA e CARINA EUGENIA FONTES DA ROSA, em face das agravantes, fundada no inadimplemento contratual.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelos agravantes e deu provimento à apelação interposta pelos agravados, para declarar a rescisão do contrato e condenar as agravantes a restituírem os valores pagos, além do pagamento de R$5.000,00, a título de compensação por danos morais, nos termos da seguinte ementa:

> PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL E NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NA PLANTA. DIREITO DOS ADQUIRENTES A ESCOLHA DE OBTER FINANCIAMENTO PERANTE QUALQUER INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, SENDO RESPONSABILIDADE CONTRATUAL DA INCORPORADORA, O FORNECIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO. IMÓVEL ADQUIRIDO EM ABRIL/2014 COM PREVISÃO DE PAGAMENTO DE PARCELA ÚNICA EM AGOSTO/2014, ATRAVÉSDEFINANCIAMENTO,QUESERIAOBTIDOPELOSPRIMITENTES COMPRADORES JUNTO AO BANCO DO BRASIL. DEMORA DA INCORPORADORA EM FORNECERA DOCUMENTAÇÃONECESSÁRIAAOFINANCIAMENTO, PRINCIPALMENTE, O TERMO DE QUITAÇÃO DO BRADESCO (INTERVENIENTE). RESTOU CABALMENTE DEMONSTRADO PELOS DOCUMENTOS JUNTADOS COM A INICIAL, ESPECIALMENTE, OS EMAILS TROCADOS ENTRE AS PARTES, QUE AS TRATATIVAS SE INICIARAM EM SETEMBRO/2014 (INDICE Nº 46 –FL. 48), MAS O TERMO DE QUITAÇÃO SÓ FOI FORNECIDO EM ABRIL DE 2015 (INDICE Nº 138). SENTENÇA QUE MERECE REFORMA, UMA VEZ QUE, PARTIU DA PREMISA EQUIVOCADA DE QUE A DEMORA FOI DE APENAS 2 (DOIS) MESES. DESCUMPRIMENTOCONTRATUALDAINCORPORADORAQUERESTOU DEVIDAMENTE COMPROVADO. POSSIBILIDADE DE RESCISÃO DO CONTRATO DIANTE

Documento eletrônico VDA33585815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/08/2022 15:56:07
Código de Controle do Documento: fb98351b-7f18-4a42-9a45-6c5b09a86a16

DAINFRAÇÃOCONTRATUALPORCULPADOPROMITENTEVENDEDOR. INTELIGÊNCIA DO VERBETE Nº 543, DO STJ: "NA HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL SUBMETIDO AO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, DEVE OCORRER A IMEDIATA RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMITENTE COMPRADOR -INTEGRALMENTE, EM CASO DE CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR/CONSTRUTOR, OU PARCIALMENTE, CASO TENHA SIDO O COMPRADOR QUEM DEU CAUSA AO DESFAZIMENTO". DANO MORAL CONFIGURADO, NA MEDIDA EM QUE A NEGATIVAÇÃO FOI INDEVIDA. SENTENÇA QUE SE REFORMA PARA JULGAR TOTALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO INICIAL. IMPROVIMENTO AO RECURSO DA PARTE RÉ E PROVIMENTO AO RECURSO DA PARTE AUTORA PARA JULGAR PROCEDENTE O PEDIDO AUTORAL, DECLARANDO RESCINDIDO O CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES, CONDENO A RÉ RESTITUIR AOS AUTORES OS VALORES PAGOS, BEM COMO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL NO VALOR DE R$5.000,00 (CINCO MIL REAIS), COM JUROS DESDE A CITAÇÃO E CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DA PRESENTE DATA, FIXANDO OS HONORÁRIOS DE SUCUMBENCIA EM 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO.

Decisão monocrática: conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nesta parte, negou-lhe provimento, ante a ausência de violação dos arts. 492 e 1.022, do CPC/15, e da incidência das Súmulas 283 e 284/STF e das Súmulas 7 e 211/STJ, além da ausência de demonstração de dissídio jurisprudencial.

Razões do agravo: Nas razões do presente recurso as agravantes apresentam os seguintes argumentos:

a) que teria demonstrado a violação do art. 322 do CPC/15, do art. 944 do CC/02 e o dissídio jurisprudencial, em razão da condenação por danos morais com fundamento diverso do pedido (e-STJ, fl. 877);

b) que ainda que entenda que não houve exame do art. 322 do CPC/15 e do art. 944 do CC/02, “se torna desinfluente na medida em que resta demonstrado a similitude da decisão paradigma e a divergência jurisprudencial” (e-STJ, fl. 879);

c) que não incidiria a Súmula 7/STJ, visto que, por tratar-se de negativação indevida, seria necessária apenas a revaloração das provas, assim como em relação à comissão de corretagem (e-STJ, fl. 879 e 881/883); e

d) “no que se refere à alegação de que não houve impugnação específica, é prerrogativa da parte se insurgir tão somente contra aquele ponto que o identifica como insurgência e sobre tal ponto, como há o

Documento eletrônico VDA33585815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/08/2022 15:56:07
Código de Controle do Documento: fb98351b-7f18-4a42-9a45-6c5b09a86a16

prequestionamento implícito, desnecessária tal impugnação" (e-STJ, fl. 883).

É O RELATÓRIO.

VOTO

RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

A decisão agravada conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nesta parte, negou-lhe provimento, ante a ausência de violação dos arts. 492 e 1.022, do CPC/15, e da incidência das Súmulas 283 e 284/STF e das Súmulas 7 e 211/STJ, além da ausência de demonstração de dissídio jurisprudencial.

Veja-se o que constou na decisão (e-STJ fls. 867/873):

> ***- Julgamento: CPC/15***
> ***- Da violação do art. 1.022 do CPC/15***
>
> É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, 3ª Turma, DJe de 02/02/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, 4ª Turma, DJe de 16/02/2018.
>
> No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente, acerca da alegação de ilegitimidade passiva e da ocorrência de negativação indevida (e-STJ, fls.658/659 e 694), de maneira que os embargos de declaração opostos pelo agravante de fato não comportavam acolhimento.
>
> Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC/2015, incidindo, quanto ao ponto, a Súmula 568/STJ.
>
> ***- Do julgamento fora do pedido (extra petita)***
>
> Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 492 do CPC/15.
>
> Ademais, na situação em análise, não há julgamento fora do pedido (extra petita), pois a lide foi decidida nos exatos termos em que foi proposta, havendo congruência entre a decisão, o pedido e a causa de pedir.
>
> Houve o pedido de condenação por danos morais e o Tribunal de origem concluiu pela referida condenação, destacando que ela decorreria, além da negativação indevida, em razão da demora excessiva (e-STJ, fl. 694).
>
> Salienta-se, ainda, que o STJ firmou entendimento no sentido de que cabe ao julgador a interpretação lógico-sistemática do pedido formulado na petição inicial a partir de uma análise de todo o seu conteúdo, e não apenas da parte da petição destinada aos requerimentos finais. Nesse sentido: REsp 1.639.016/RJ, 3ª Turma, DJe de 04/04/2017; EDcl no REsp 1.331.100/BA, 4ª Turma, DJe de 10/08/2016; AgRg no Ag 886.219/RS, 3ª Turma, DJe de 07/05/2008 e REsp 440.221/ES, 4ª Turma, DJ de 11/10/2004.

Documento eletrônico VDA33585815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/08/2022 15:56:07
Código de Controle do Documento: fb98351b-7f18-4a42-9a45-6c5b09a86a16

Logo, nos termos da Súmula 568/STJ, o acórdão recorrido não merece reforma quanto ao ponto mencionado.

- Da fundamentação deficiente

Os argumentos invocados pelo recorrente não demonstram como o acórdão recorrido violou o art. 322 do CPC/15, o que importa na inviabilidade do recurso especial ante a incidência da Súmula 284/STF.

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca do art. 322 do CPC/15, indicado como violado, e da alegação de que o agravado possuiria outra negativação, apesar da interposição de embargos de declaração. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 211/STJ.

- Da existência de fundamento não impugnado

O recorrente não impugnou o fundamento utilizado pelo TJ/RJ de que a condenação relativa aos danos morais decorreria tanto em razão da demora excessiva, como em razão da negativação indevida (e-STJ, fl. 694). Como esse fundamento não foi impugnado, deve-se manter o acórdão recorrido. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 283/STF.

- Do reexame de fatos e provas

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à conclusão acerca da necessidade de devolução dos valores relativos à comissão de corretagem e acerca da ocorrência de danos morais, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

- Da divergência jurisprudencial

Entre os acórdãos trazidos à colação, não há o necessário cotejo analítico nem a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à demonstração da divergência. Assim, a análise da existência do dissídio é inviável, porque foram descumpridos os arts. 1.029, §1º, do CPC/15 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Ademais, a incidência da Súmula 7 desta Corte acerca do tema que se supõe divergente, também impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 821.337/SP, Terceira Turma, DJe de 13/03/2017 e AgInt no AREsp n. 964.391/SP, Terceira Turma, DJe de 21/11/2016.

De início, cumpre destacar que, da análise das razões deduzidas neste agravo interno, verifica-se que as agravantes defendem que teriam demonstrado a violação do art. 322 do CPC/15, do art. 944 do CC/02, a similitude e a divergência jurisprudencial, em razão da condenação por danos morais com fundamento diverso do pedido; que houve o prequestionamento; que não incidiria a Súmula 7/STJ; e que “é prerrogativa da parte se insurgir tão somente contra aquele ponto que o identifica como insurgência e sobre tal ponto, como há o prequestionamento implícito, desnecessária tal impugnação” (e-STJ, fl. 883).

Assim, deixaram de impugnar, de forma específica e consistente, os seguintes fundamentos da decisão agravada: i) ausência de violação do art. 1.022

Documento eletrônico VDA33585815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/08/2022 15:56:07
Código de Controle do Documento: fb98351b-7f18-4a42-9a45-6c5b09a86a16

do CPC/15 (quanto à alegação de omissão); e ii) incidência da Súmula 283/STF (quanto à questão relativa à condenação por danos morais).

Nos termos do entendimento da Corte Especial deste Tribunal, por tratar-se de "capítulo" autônomo e independente, a ausência de sua impugnação apenas acarreta a preclusão da matéria não impugnada, não ensejando o não conhecimento do recurso como um todo (EREsp 1424404/SP, Corte Especial, DJe 17/11/2021).

Assim, passo à análise das demais matérias.

1. Da ofensa ao art. 492 do CPC/15

Na hipótese sob julgamento, a lide foi decidida nos exatos termos em que foi proposta, diante da congruência entre a decisão, o pedido e a causa de pedir, de modo que não há que se falar em julgamento fora do pedido (extra petita).

O artigo 492 do CPC/15 realmente não foi violado, porquanto houve pedido de condenação por danos morais e o Tribunal de origem concluiu pela referida condenação, destacando que além da negativação indevida, os danos morais decorreriam da demora excessiva, nos seguintes termos (e-STJ, fl. 694):

> A alegação de que o dano moral foi fixado com base em fundamento diverso da inicial não se sustenta, uma vez que tanto em razão da demora excessiva quanto em razão da negativação indevida, os danos morais são cristalinos, na medida em que a situação vivenciada pelos Autores ultrapassou o limite do mero aborrecimento da vida cotidiana.

Assim, verifica-se que o acórdão proferido pelo TJ/RJ, ao analisar a alegação das agravantes de que a decisão seria extra petita, alinhou-se entendimento adotado por esta Corte Superior, de que cabe ao julgador a interpretação lógico-sistemática do pedido formulado na petição inicial a partir de uma análise de todo o seu conteúdo, e não apenas da parte da petição destinada aos requerimentos finais. Nesse sentido: REsp 1.639.016/RJ, 3ª Turma, DJe de 04/04/2017; EDcl no REsp 1.331.100/BA, 4ª Turma, DJe de 10/08/2016; AgRg no Ag 886.219/RS, 3ª Turma, DJe de 07/05/2008 e REsp 440.221/ES, 4ª Turma, DJ de

Documento eletrônico VDA33585815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/08/2022 15:56:07
Código de Controle do Documento: fb98351b-7f18-4a42-9a45-6c5b09a86a16

11/10/2004.

Inviável, portanto, a inaplicabilidade da Súmula 568/STJ quanto ao ponto.

2. Da fundamentação deficiente (Súmula 284/STF)

Nas razões de seu recurso especial, as agravantes afirmam que o art. 322 do CPC/15 teria sido violado (juntamente com o art. 492 do CPC/15), em razão do Tribunal de origem ter proferido decisão extra petita (e-STJ, fls. 706/707).

Entretanto, considerada a tese defendida pelo agravante, verifica-se que os argumentos aduzidos não demonstram como o acórdão recorrido teria violado o comando normativo dos art. 322 do CPC/15. Não há demonstração de que o referido dispositivo sustentaria a sua pretensão.

Aplica-se, na hipótese, a Súmula 284/STF.

Ressalte-se que, ainda que se entenda pela inaplicabilidade da Súmula 284/STF quanto ao ponto, a conclusão relativa à ausência de violação do art. 492 do CPC/15, indicada no tópico anterior, por si só, é suficiente para manutenção da decisão agravada.

3. Da ausência de prequestionamento

Ademais, a falta de prequestionamento é condição suficiente para obstar o processamento do recurso especial e exigência indispensável para o seu cabimento. Insatisfeito, este não supera o âmbito de sua admissibilidade, atraindo a incidência das Súmulas 282 do STF ou 211 do STJ.

Da reanálise minuciosa dos autos, realmente, observa-se que, de fato, a aplicação do óbice da Súmula 211/STJ decorre da não deliberação pelo acórdão recorrido acerca do art. 322 do CPC/15 e da alegação de que o agravado possuiria outra negativação.

Deve-se manter, portanto, a aplicabilidade da Súmula 211/STJ.

4. Da Súmula 7/STJ

Alterar as conclusões adotadas pelo Tribunal de origem, no que se refere

Documento eletrônico VDA33585815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/08/2022 15:56:07
Código de Controle do Documento: fb98351b-7f18-4a42-9a45-6c5b09a86a16

à necessidade de devolução dos valores relativos à comissão de corretagem, de fato, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

Cumpre ressaltar o que restou consignado pelo Tribunal de origem quanto às questões:

> Com relação ao item 6 dos pedidos constantes da inicial, verifica-se que os Autores pleitearam a devolução da comissão de corretagem, bem como dos valores gastos com certidões e taxas que foram pagas em vão. Tais valores estão devidamente comprovados no índice nº 83 e, tendo em vista que o negócio jurídico não se concretizou por culpa da Ré, obviamente, estes devem ser ressarcidos aos autores.
>
> A súmula 543, do STJ citada no acórdão embargado é bem clara, no sentido deque em caso de rescisão por culpado vendedor os valores pagos devem ser integralmente devolvidos ao promitente comprador. (e-STJ, fl. 694)

Frise-se que o STJ apenas toma os fatos conforme delineados pelo Tribunal de origem, de maneira que incursão nesta seara implicaria ofensa à referida Súmula.

5. Da divergência jurisprudencial

Nota-se que o recurso especial, fundamentado na alínea "c" do permissivo constitucional, apenas traz jurisprudência que o recorrente entende divergir do acórdão recorrido, sem, contudo, demonstrar a existência de similitude fática ou ainda, realizar o necessário cotejo analítico.

Dessa forma, a falta da similitude fática e do cotejo analítico, requisitos indispensáveis à demonstração da divergência, inviabilizam a análise do dissídio.

Ademais, deve ser mantida o entendimento de que não é possível o conhecimento do recurso especial interposto pela divergência jurisprudencial na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula 7/STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea “c”, do permissivo constitucional. Nesse sentido: AgInt nos EDcl no AREsp 1041244/RJ, 4ª Turma, DJe de 22/11/2019; AgInt no AREsp n. 821.337/SP, 3ª Turma, DJe de 13/03/2017; e AgInt no AREsp n. 964.391/SP, 3ª Turma, DJe de 21/11/2016.

Documento eletrônico VDA33585815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/08/2022 15:56:07
Código de Controle do Documento: fb98351b-7f18-4a42-9a45-6c5b09a86a16

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno no agravo em recurso especial.

Documento eletrônico VDA33585815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/08/2022 15:56:07
Código de Controle do Documento: fb98351b-7f18-4a42-9a45-6c5b09a86a16

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.034.672 / RJ

Número Registro: 2021/0377928-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
0025173-72.2015.8.19.0203 00251737220158190203 202124511919 25173-72.2015.8.19.0203
251737220158190203

Sessão Virtual de 06/09/2022 a 12/09/2022

Relator do AgInt
Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	SAIRA - VIUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	MDL REALTY INCORPORADORA S.A.
ADVOGADOS	:	MARCILIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA - RJ004652D
		FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO - RJ152465
AGRAVADO	:	RODRIGO ROCHA DA ROSA
AGRAVADO	:	CARINA EUGENIA FONTES DA ROSA
ADVOGADOS	:	FERNANDA COSTA PAGANI - RJ133012
		LUCIANA RODRIGUES CORREIA - RJ224321

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	SAIRA - VIUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	MDL REALTY INCORPORADORA S.A.
ADVOGADOS	:	MARCILIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA - RJ004652D
		FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO - RJ152465
AGRAVADO	:	RODRIGO ROCHA DA ROSA
AGRAVADO	:	CARINA EUGENIA FONTES DA ROSA
ADVOGADOS	:	FERNANDA COSTA PAGANI - RJ133012
		LUCIANA RODRIGUES CORREIA - RJ224321

TERMO

Documento eletrônico VDA33798408 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/09/2022 03:14:19
Código de Controle do Documento: 1778c1a7-5248-46e4-9678-a5ce1f8ee680

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/09/2022 a 12 /09/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 13 de setembro de 2022

Documento eletrônico VDA33798408 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/09/2022 03:14:19
Código de Controle do Documento: 1778c1a7-5248-46e4-9678-a5ce1f8ee680