SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2036139 - SP (2021/0381464-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO	:	MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
AGRAVADO	:	BÁRBARA MORRONE
ADVOGADO	:	MARIZA MARGARETH DE SOUZA LEAL BASTOS - SP244715
INTERES.	:	JAPI EMPREENDIMENTOS LTDA
INTERES.	:	ENGELUX CONSTRUTORA LTDA
INTERES.	:	SOLO URBANO SERVICOS DE APOIO ADMINISTRATIVO E ANALISE DE CREDITO EIRELI
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505 FABIO TADEU FERREIRA GUEDES - SP258469

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO. RESCISÃO. COMPRA E VENDA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. DANO MORAL. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7/STJ. DANO MORAL. VALOR. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Na hipótese, rever as premissas adotadas pelo tribunal de origem, que, a partir das circunstâncias fático-probatórias dos autos, concluiu pela responsabilidade solidária da recorrente, encontra o óbice da Súmula nº 7/STJ.

3. A errônea valoração da prova que enseja a incursão desta Corte na questão é a de direito, ou seja, quando decorre de má aplicação de regra ou princípio no campo probatório, e não que se colham novas conclusões acerca dos elementos informativos do processo.

4. A fixação da indenização por danos morais baseia-se nas peculiaridades da causa e somente comporta revisão por este Tribunal Superior quando irrisória ou exorbitante, o que não ocorreu no caso dos autos, em que o valor foi estabelecido em R$ 10.000,00 (dez mil reais).

5. A aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno. Precedente da Segunda Seção.

6. 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, em sessão virtual de 27/09/2022 a 03/10/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA34089057 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 06/10/2022 19:00:49
Código de Controle do Documento: 91eda927-855a-474b-9b70-7bcb80ddafe6

Brasília, 03 de outubro de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA34089057 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 06/10/2022 19:00:49
Código de Controle do Documento: 91eda927-855a-474b-9b70-7bcb80ddafe6

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2036139 - SP (2021/0381464-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO	:	MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
AGRAVADO	:	BÁRBARA MORRONE
ADVOGADO	:	MARIZA MARGARETH DE SOUZA LEAL BASTOS - SP244715
INTERES.	:	JAPI EMPREENDIMENTOS LTDA
INTERES.	:	ENGELUX CONSTRUTORA LTDA
INTERES.	:	SOLO URBANO SERVICOS DE APOIO ADMINISTRATIVO E ANALISE DE CREDITO EIRELI
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505 FABIO TADEU FERREIRA GUEDES - SP258469

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO. RESCISÃO. COMPRA E VENDA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. DANO MORAL. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7/STJ. DANO MORAL. VALOR. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Na hipótese, rever as premissas adotadas pelo tribunal de origem, que, a partir das circunstâncias fático-probatórias dos autos, concluiu pela responsabilidade solidária da recorrente, encontra o óbice da Súmula nº 7/STJ.

3. A errônea valoração da prova que enseja a incursão desta Corte na questão é a de direito, ou seja, quando decorre de má aplicação de regra ou princípio no campo probatório, e não que se colham novas conclusões acerca dos elementos informativos do processo.

4. A fixação da indenização por danos morais baseia-se nas peculiaridades da causa e somente comporta revisão por este Tribunal Superior quando irrisória ou exorbitante, o que não ocorreu no caso dos autos, em que o valor foi estabelecido em R$ 10.000,00 (dez mil reais).

5. A aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno. Precedente da Segunda Seção.

6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ABYARA BROKERS INTERMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA. contra decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial (fls. 653/656, e-STJ).

Em suas razões (fls. 659/669, e-STJ), a agravante sustenta, em síntese, que não pretende o reexame das provas dos autos, mas, sim,

Documento eletrônico VDA33847730 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/09/2022 13:45:13
Código de Controle do Documento: 8155f4bf-edb8-4935-b610-e72f01a671be

"(...) a CORRETA QUALIFICAÇÃO JURÍDICA DA SITUAÇÃO DISCUTIDA NO CASO, já que seu julgamento é manifestamente contrário ao acervo que compõe os autos e tal questão não esbarra no óbice da súmula 7 do STJ" (fl. 663, e-STJ).

Repisa os argumentos do recurso especial, alegando que

"(...) NÃO FOI PARTE INTEGRANTE DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA, não podendo responder por questões relativas ao financiamento imobiliário, cujas minúcias foram discutidas no instrumento particular supracitado" (fl. 665, e-STJ).

Defende a possibilidade de o Superior Tribunal de Justiça rever o valor atribuído ao danos morais.

Ao final, requer a reforma da decisão atacada.

Devidamente intimada, a parte contrária ofereceu impugnação (fls. 672/676, e-STJ) pleiteando a aplicação da multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015.

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

A agravante pretende ver afastada a sua responsabilidade solidária em ação de rescisão de contrato de compra e venda, sob a alegação de que não participou do negócio jurídico.

Ocorre que, ao dirimir a controvérsia, o tribunal de origem assim se manifestou:

"(...)

Primeiramente, com relação à legitimidade da recorrente Abyara, há de se observar que ela atuou no negócio na condição de mera intermediadora imobiliária, e não consta dos autos nenhuma evidência de que faça parte do mesmo grupo econômico da incorporadora vendedora.

Deste modo, ausentes elementos que proporcionem suporte ao reconhecimento da responsabilidade da imobiliária quanto à restituição das importâncias pagas relacionadas especificamente ao preço da unidade imobiliária, sobretudo porque a apelante não foi a destinatária final destas quantias.

(...)

Quanto à questão de fundo, a documentação que acompanha a inicial é suficiente para corroborar a alegação de que os extratos enviados pela corretora à empresa 'Solo Urbano Apoio Administrativo e Análise de Crédito Ltda' na verdade pertencem a terceira pessoa que possui movimentações bancárias em importâncias muito superiores à da compradora.

A simples análise dos referidos documentos permite aferir que os dados relativos à agência bancária e conta corrente não conferem com os da autora (fls. 64/69), e o protocolo de depósito juntado aos autos indica que a verdadeira titular é Tatiane Chimento (fl. 70).

Documento eletrônico VDA33847730 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/09/2022 13:45:13
Código de Controle do Documento: 8155f4bf-edb8-4935-b610-e72f01a671be

> ***É sabido que nas negociações abrangendo compra e venda de imóveis a imobiliária e as vendedoras realizam uma análise preliminar da renda do comprador,*** *com o escopo de verificar se o mesmo tem capacidade de pagar as prestações e obter o financiamento bancário.*
>
> *No e-mail enviado pela requerente à corretora Heitora em 08/11/2015, aquela afirma expressamente que sua renda era de R$2.423,40 e passou a ser de R$ 3.500,00; observe-se que à mensagem foram anexados a certidão de nascimento, comprovante de endereço e extratos bancários dos últimos três meses (fl. 57).*
>
> *Assim, como bem observado pela d. Magistrada:*
>
> > *'**No caso em apreço, a requerente foi enganada por prepostos dos réus, que informaram a ela que poderia comprar o imóvel e possivelmente obter financiamento com renda mensal de R$ 3.000,00; entretanto, instruíram o procedimento com extratos bancários de outra pessoa, indicando movimentação mensal de R$ 11.000,00, renda esta que seria ideal para compra financiada da unidade.***
> >
> > *A autora não tinha conhecimentos técnicos sobre o assunto e, diante das informações que lhe foram prestadas, acreditou que poderia comprar a unidade, financiando parte do preço.' (fl. 380).*
>
> ***E atentando-se à inversão do ônus da prova deferida no despacho saneador (fls. 291/293), competia às rés o ônus de comprovar que o financiamento imobiliário teria sido concedido ainda que considerada a verdadeira renda mensal auferida pela adquirente.***
>
> *Desta maneira,* ***as peculiaridades expostas afastam a culpa da compradora pela resilição do contrato e autorizam a restituição integral das quantias pagas, inclusive da comissão de corretagem.***
>
> *(...)*
>
> ***E finalmente, para que não pairem dúvidas, frise-se que as rés têm responsabilidade solidária em relação à devolução da comissão de corretagem e à indenização por danos morais, ao passo que a obrigação de restituição do valor pago pelo imóvel é das requeridas 'Japi Empreendimentos Ltda' e 'Engelux Construtora Ltda'*** *"* (fls. 484/487, e-STJ - grifou-se).

Com efeito, as conclusões do tribunal de origem acerca do mérito da demanda decorreram inquestionavelmente da análise do conjunto fático-probatório dos autos, o que se pode aferir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, supramencionados.

Nesse contexto, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe o enunciado da Súmula nº 7/STJ.

Ressalta-se, ainda, que a errônea valoração da prova que enseja a incursão desta Corte na questão é a de direito, ou seja, quando decorre de má aplicação de regra ou princípio no campo probatório, e não que se colham novas conclusões acerca dos elementos informativos do processo.

No tocante à pretensão de reduzir o valor arbitrado a título de indenização por danos morais, melhor sorte não colhe o recurso.

Isso porque o Superior Tribunal de Justiça, afastando a incidência da

Documento eletrônico VDA33847730 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/09/2022 13:45:13
Código de Controle do Documento: 8155f4bf-edb8-4935-b610-e72f01a671be

Súmula nº 7/STJ, tem reexaminado o montante fixado pelas instâncias ordinárias apenas quando irrisório ou abusivo, circunstâncias inexistentes no presente caso, em que, diante de suas especificidades, não se pode afirmar desarrazoado o arbitramento da indenização no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais).

Inegável a gravidade dos fatos narrados na exordial e dos danos morais comprovadamente suportados pela recorrida, não se podendo dizer que a referida quantia destoa dos parâmetros adotados por esta Corte em precedentes análogos. Ao revés, revela-se perfeitamente adequada.

Relativamente à multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, a Segunda Seção decidiu que a aplicação da referida penalidade não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

A propósito:

> *"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO CONHECIDO APENAS NO CAPÍTULO IMPUGNADO DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 1.021, § 1º, DO CPC/2015. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA APRECIADOS À LUZ DO CPC/73. ACÓRDÃO EMBARGADO QUE NÃO CONHECEU DO RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. PARADIGMAS QUE EXAMINARAM O MÉRITO DA DEMANDA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. REQUERIMENTO DA PARTE AGRAVADA DE APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, IMPROVIDO.*
> *1. Nos termos do art. 1.021, § 1º, do CPC/2015, merece ser conhecido o agravo interno tão somente em relação aos capítulos impugnados da decisão agravada.*
> *2. Não fica caracterizada a divergência jurisprudencial entre acórdão que aplica regra técnica de conhecimento e outro que decide o mérito da controvérsia.*
> ***3. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não ocorreu na hipótese examinada.***
> *4. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, improvido"* (EREsp 1.120.356/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, julgado em 24/8/2016, DJe 29/8/2016 - grifou-se).

No caso concreto, não se vislumbra intenção abusiva ou protelatória na interposição de recurso previsto em lei, necessário, inclusive, para esgotar esta instância, requisito indispensável à interposição de eventual recurso extraordinário.

Assim, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA33847730 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/09/2022 13:45:13
Código de Controle do Documento: 8155f4bf-edb8-4935-b610-e72f01a671be

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.036.139 / SP

Número Registro: 2021/0381464-1

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:
10026569220188260191

Sessão Virtual de 27/09/2022 a 03/10/2022

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

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

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO	:	MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
AGRAVADO	:	BÁRBARA MORRONE
ADVOGADO	:	MARIZA MARGARETH DE SOUZA LEAL BASTOS - SP244715
INTERES.	:	JAPI EMPREENDIMENTOS LTDA
INTERES.	:	ENGELUX CONSTRUTORA LTDA
INTERES.	:	SOLO URBANO SERVICOS DE APOIO ADMINISTRATIVO E ANALISE DE CREDITO EIRELI
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
		FABIO TADEU FERREIRA GUEDES - SP258469

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO	:	MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
AGRAVADO	:	BÁRBARA MORRONE
ADVOGADO	:	MARIZA MARGARETH DE SOUZA LEAL BASTOS - SP244715
INTERES.	:	JAPI EMPREENDIMENTOS LTDA
INTERES.	:	ENGELUX CONSTRUTORA LTDA
INTERES.	:	SOLO URBANO SERVICOS DE APOIO ADMINISTRATIVO E ANALISE DE CREDITO EIRELI
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
		FABIO TADEU FERREIRA GUEDES - SP258469

Documento eletrônico VDA34079744 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/10/2022 02:54:10
Código de Controle do Documento: 67e38ac9-2a2e-4802-9a76-b6a96581e43e

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/09/2022 a 03/10/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de outubro de 2022

Documento eletrônico VDA34079744 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/10/2022 02:54:10
Código de Controle do Documento: 67e38ac9-2a2e-4802-9a76-b6a96581e43e