



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2114282 - GO
(2022/0118731-7)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - RJ139141
RAIRA MEIRE DE SOUZA PORTO - RJ187897
AGRAVADO : GOLD ANGOLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
OUTRO NOME : OLD ANGOLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FABIO RIVELLI - GO039552
AGRAVADO : RAFAEL CARNEIRO DE MELO MAZZONI
ADVOGADO : ANDREA GUIZILIN LOUZADA RASCOVIT - GO030423A

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO. AUSÊNCIA. INCONFORMISMO QUANTO A INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 568/STJ. NÃO AFASTAMENTO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Não tendo o Tribunal de origem discutido os artigos tidos por violados e não verificada, nesta Corte, a existência de erro, omissão, contradição ou obscuridade, não há que se falar em prequestionamento ficto da matéria, nos termos do art. 1.025 do CPC/2015, incidindo na espécie a Súmula 211/STJ.
4. A insurgência da agravante quanto à incidência das Súmulas 5, 7 e 568/STJ, sem a devida demonstração de não aplicação ao caso, obsta o provimento do agravo interno por ela manejado.
5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
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 04/10/2022 a 10/10/2022, 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, 10 de outubro de 2022.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2114282 - GO
(2022/0118731-7)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - RJ139141
RAIRA MEIRE DE SOUZA PORTO - RJ187897
AGRAVADO : GOLD ANGOLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
OUTRO NOME : OLD ANGOLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FABIO RIVELLI - GO039552
AGRAVADO : RAFAEL CARNEIRO DE MELO MAZZONI
ADVOGADO : ANDREA GUIZILIN LOUZADA RASCOVIT - GO030423A

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO. AUSÊNCIA. INCONFORMISMO QUANTO A INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 568/STJ. NÃO AFASTAMENTO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Não tendo o Tribunal de origem discutido os artigos tidos por violados e não verificada, nesta Corte, a existência de erro, omissão, contradição ou obscuridade, não há que se falar em prequestionamento ficto da matéria, nos termos do art. 1.025 do CPC/2015, incidindo na espécie a Súmula 211/STJ.
4. A insurgência da agravante quanto à incidência das Súmulas 5, 7 e 568/STJ, sem a devida demonstração de não aplicação ao caso, obsta o provimento do agravo interno por ela manejado.
5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora): Cuida-se de agravo interno interposto por GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., contra decisão monocrática que conheceu do agravo e, com fundamento no art. 932, IV, “a”, do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

Ação: rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores, ajuizada por RAFAEL CARNEIRO DE MELO MAZZONI, em face de GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e GOLD ANGOLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Sentença: convalidou os efeitos da liminar concedida e julgou parcialmente procedentes os pedidos da inicial, nos termos do art. 269, I do Código de Processo Civil, para declarar rescindido o contrato de Compra e Venda entabulado entre as partes, além de declarar nulas e canceladas todas as notas promissórias firmadas em favor de GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e GOLD ANGOLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., assim também para determinar que efetuem a devolução das mesmas a RAFAEL CARNEIRO DE MELO MAZZONI. Desta forma, em face da sucumbência recíproca, determinou que cada parte deverá arcar com as custas e com os honorários de seus patronos, com fulcro no art. 21 do CPC.

Acórdão: deu parcial provimento à Apelação interposta por RAFAEL CARNEIRO DE MELO MAZZONI e negou provimento à Apelação interposta por GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., nos termos da seguinte ementa:

“Apelações Cíveis. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores e antecipação de tutela. Contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Comissão de corretagem. Devolução. Possibilidade. Devolução de cheques emitidos no pagamento da taxa de corretagem. Consectário lógico da resolução contratual. Suspensão da exigibilidade do ônus sucumbencial imputado ao autor. Beneficiário da gratuidade da justiça. Dano moral. Não configurado. Corretora de imóveis. Ilegitimidade para figurar no polo passivo demanda. Afastada.

1. Apesar de o autor não fazer a prova do pagamento da comissão de corretagem, mas considerando que houve confissão por parte dos procuradores das rés quando do oferecimento das peças de defesa, deve essa ser devolvida, eis que cobrada sem

previsão correspondente no contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado.

2. O reconhecimento do dano moral exige a demonstração da ocorrência de conduta ilícita e de violação de direitos da personalidade, como a dignidade, honra, imagem, intimidade e vida privada. Tal requisito não foi comprovado no caso em comento.

3. Dada a resolução contratual do negócio jurídico que deu ensejo à propositura da lide e o consequente retorno das partes ao status quo ante, bem como considerando a necessidade de devolução, na forma simples, da comissão de corretagem paga pelo autor, é evidente que tal medida deverá abarcar igualmente a restituição, ao demandante, dos cheques por ele outrora emitidos.

4. A concessão da benesse da justiça gratuita acarreta a isenção das custas e despesas processuais durante o trâmite do feito, sendo que, nos moldes do disposto no artigo 98, § 3º, do Cânon Processual Civil. Dessarte, não há que se falar em exclusão da condenação ao pagamento da sucumbência recíproca, mas sim na suspensão da exigibilidade da cota-parte do requerente nas custas processuais e honorários advocatícios, pelo prazo legal de 5 (cinco) anos.

5. Pela teoria da asserção, a legitimidade passiva deverá ser analisada de forma abstrata, de acordo com o direito invocado pelo autor na petição inicial, bem como da conduta daquele a quem se imputa a obrigação. Considerando que a imobiliária corretora é parceira da empresa vendedora do imóvel, não se tratando de corretor autônomo, mostra-se devida a devolução da taxa de corretagem despendida na negociação, porque cobrada de forma abusiva.

Apelações Cíveis conhecidas, sendo parcialmente provida a primeira e desprovida a segunda. Sentença parcialmente reformada.” (e-STJ fl. 889)

Embargos de Declaração: opostos, por GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., foram parcialmente acolhidos, para retificar o dispositivo do acórdão. (e-STJ fl. 941/953)

Recurso especial: alega violação dos arts. 485, VI, 1.022, I, CPC/15, 6º, III, 7º, § único, 14, 25, § 1º, Lei 8.078/90, 186, 927, 722, 725, CC/02, bem como dissídio jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta que: i) a recorrente não foi parte integrante da promessa de compra e venda, não podendo responder pelo inadimplemento de obrigações que não assumiu; e, ii) há nos autos elementos de prova que comprovaram a efetiva informação do valor e do dever de pagamento da corretagem pelo recorrido, que, equivocadamente, não foram considerados válidos para fins de cumprimento do dever de informação previsto da legislação consumerista; e, iii) é lícita a cobrança da comissão de corretagem.

Decisão monocrática: conheceu do agravo e, com fundamento no art. 932, IV, “a”, do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, conheceu

parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

Razões do agravo interno: sustenta a negativa de prestação jurisdicional, o prequestionamento ficto da matéria e a não incidência dos óbices sumulares apontados na decisão agravada.

É o relatório.

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora): Trata-se de agravo interno interposto por GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., contra decisão monocrática que conheceu do agravo e, com fundamento no art. 932, IV, “a”, do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

A agravante defende a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional alegando que o acórdão recorrido foi omissivo com relação à qualificação da venda juntada na defesa da agravante, a qual corrobora que, antes da assinatura do contrato, o agravado tinha ciência sobre a corretagem.

No entanto, das razões trazidas em sede de agravo interno, percebe-se, nitidamente, que não há negativa de prestação jurisdicional, mas a agravante deseja é que esta Corte adentre em matéria fático-probatória.

No caso, a Corte local consignou que referido fato se reveste de singularidade especial e representa ponto incontroverso da demanda, porquanto nas suas interferências no processo, quando do oferecimento das peças de defesa, as requeridas confessaram o recebimento da comissão de corretagem e a “confissão”, como se sabe, ainda que implementada por procurador constituído, deve ser considerada como instrumento idôneo de prova, nos termos do que dispõem os artigos 389 e seguintes, do Código de Processo Civil/15.

Também, entendeu a Corte local que como não existe no instrumento particular de promessa de compra e venda de bem imóvel firmado entre os litigantes nenhuma cláusula transferindo a responsabilidade e/ou exigindo o pagamento da comissão de corretagem pelo agravado deve tal valor ser a ele

devolvido, entretanto, de forma simples, pois não ficou comprovada a má-fé da agravante.

Assim, o fato de a Corte local ter aplicado o direito que entendia cabível à hipótese e solucionando integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, mesmo em sentido oposto ao pretendido pela agravante, não configura uma negativa de prestação jurisdicional.

A decisão agravada ainda concluiu pela incidência da Súmula 211 desta Corte ao caso, e, neste ponto, a agravante defende a existência do prequestionamento ficto, argumentando que, ao contrário do que restou fundamentado na decisão de inadmissão, para a configuração do questionamento prévio, não é necessário que haja menção expressa dos dispositivos tidos como violados. Contudo, é imprescindível que no aresto recorrido a questão tenha sido discutida e decidida fundamentadamente, o que ocorreu no caso dos autos, bem como que há determinação expressa no Novo Código de Processo Civil de inclusão dos elementos que a agravante suscitou, para fins de prequestionamento, na decisão recorrida.

Deve-se ressaltar, no entanto, que o prequestionamento ocorre quando a causa tiver sido decidida à luz da legislação federal indicada, com emissão de juízo de valor acerca dos respectivos dispositivos legais, interpretando-se sua aplicação ou não ao caso concreto, o que não ocorreu nos autos.

É de se observar que se a questão suscitada não foi discutida pela Corte local e não foi verificada, nesta Corte, a existência de erro, omissão, contradição ou obscuridade, não há que se falar em prequestionamento ficto da matéria, nos termos do art. 1.025 do CPC/2015.

A agravante se insurge, ainda, contra a incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte ao caso. Para tanto, aduz que o fato que se pretende que seja reavaliado e devidamente qualificado se encontra no próprio acórdão.

No caso, a Corte local consignou que a agravante e a GOLD ANGOLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. confessaram o recebimento da

comissão de corretagem.

Além disso, registrou a Corte local que não existe, no instrumento particular de promessa de compra e venda de bem imóvel firmado entre os litigantes (fls. 24/52 - arquivo nº 3 da movimentação nº 3), nenhuma cláusula transferindo expressamente a responsabilidade pela quitação da taxa de corretagem, e/ou exigindo o pagamento da comissão em comento pelo agravado.

Ainda, sustentou a Corte local que a avença possui a cláusula 3.2, que descreve a forma de pagamento do preço e discrimina a composição deste preço, e que mesmo nesta previsão contratual, não há sequer alusão vaga à taxa de corretagem.

Assim, cumpre ressaltar que, na hipótese em que pretende impugnar a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, deve a agravante não apenas mencionar que os referidos enunciados devem ser afastados, mas, além disso, também deve demonstrar que a solução da controvérsia independe do reexame dos elementos de convicção dos autos, avaliados pelas instâncias ordinárias, o que não restou configurado.

Não obstante os argumentos apresentados, pugna pelo afastamento da Súmula 568/STJ, no tocante à legitimidade passiva reconhecida pela Corte local, sustentando que não há que se falar em preclusão pro judicato, eis que a agravante, desde a primeira oportunidade em que se manifestou nos autos, suscitou a sua ilegitimidade.

Ao apreciar a matéria, a Corte local consignou que o agravado alegou que, em decorrência da rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel que havia firmado com a requerida, faz jus à restituição da importância paga a título de comissão de corretagem, logo há pertinência subjetiva da ação em relação à agravante.

Considerando que esta Corte tem adotado o entendimento de que é defeso que as matérias de ordem pública sejam revisitadas se já houve manifestação jurisdicional anterior, verifica-se que não há que se falar na não

incidência do referido óbice sumular, assim, de rigor a manutenção do óbice sumular.

Ademais, esta Corte também tem entendido que as matérias de ordem pública não estão sujeitas à preclusão temporal, porém, uma vez arguidas e apreciadas, submetem-se à preclusão consumativa, não podendo ser reapreciadas. Nesse sentido, AgInt no AREsp 1.389.462/SP, 4ª Turma, DJe 11/10/2021; AgInt no REsp 1.476.534/CE, 2ª Turma, DJe 25/08/2021; AgInt no AREsp 1.376.615/RJ, 2ª Turma, DJe 16/09/2019.

Por fim, quanto ao dissídio jurisprudencial, aduz que não há que se justificar a ausência de similitude quando o dissídio é feito com base no acórdão proferido em sede de demandas repetitivas, uma vez que seu intuito é exatamente ser aplicado para todas as demandas que tratam da mesma matéria, qual seja, a legalidade da cobrança de comissão de corretagem e seu prazo prescricional.

Em que pese a argumentação apresentada, restou evidente que a agravante deixou de promover o necessário cotejo analítico e a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à demonstração da divergência, uma vez que a análise do recurso especial fundado na alínea "c" do permissivo constitucional exige a comprovação do dissídio, por meio da apresentação de julgados que evidenciem a similitude fática das situações às quais foram dadas soluções distintas, na aplicação do direito à espécie. Nesse sentido: AgInt no AgInt no AREsp 1.589.874/SE, 4ª Turma, DJe 10/12/2020; EDcl nos EDcl no AgInt no AREsp 1.498.018/SC, 4ª Turma, DJe 04/12/2020; AgInt no REsp 1.811.525/DF, 3ª Turma, DJe 01/09/2020; AgInt no AgInt no AREsp 1.579.612/RS, 3ª Turma, DJe 18/08/2020.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO do presente agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.114.282 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0118731-7

Número de Origem:

00946039520148090051 201400946039 9460395 946039520148090051

Sessão Virtual de 04/10/2022 a 10/10/2022

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RAFAEL CARNEIRO DE MELO MAZZONI

ADVOGADO : ANDREA GUIZILIN LOUZADA RASCOVIT - GO030423A

AGRAVANTE : GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - RJ139141

RAIRA MEIRE DE SOUZA PORTO - RJ187897

AGRAVADO : GOLD ANGOLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

OUTRO : OLD ANGOLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM

NOME RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADO : FABIO RIVELLI - GO039552

AGRAVADO : RAFAEL CARNEIRO DE MELO MAZZONI

ADVOGADO : ANDREA GUIZILIN LOUZADA RASCOVIT - GO030423A

AGRAVADO : GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - RJ139141

RAIRA MEIRE DE SOUZA PORTO - RJ187897

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - RJ139141

RAIRA MEIRE DE SOUZA PORTO - RJ187897

AGRAVADO : GOLD ANGOLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

OUTRO : OLD ANGOLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM

NOME RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADO : FABIO RIVELLI - GO039552

AGRAVADO : RAFAEL CARNEIRO DE MELO MAZZONI

ADVOGADO : ANDREA GUIZILIN LOUZADA RASCOVIT - GO030423A

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 04/10/2022 a 10/10/2022, 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, 11 de outubro de 2022