



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2157348 - RJ (2022/0194155-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : IMOBILIARIA LETRA S/A
ADVOGADO : EDGARD SÍLVIO DE ALENCAR SABOYA FILHO - RJ040966
AGRAVADO : ECONOMISA COMPANHIA HIPOTECÁRIA
ADVOGADOS : MAGDA MÁRCIA PEIXOTO DE ARAUJO - RJ034422
JANAÍNA DA ROCHA DUARTE - RJ119459
AGRAVADO : EDMUNDO FERREIRA DA SILVA
ADVOGADOS : VIRGÍNIA RIBEIRO DE SOUZA - RJ073521
AGRÍCIO JOSÉ MARQUES DE SOUZA - RJ139363

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. REVISIONAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ACORDO. HOMOLOGAÇÃO. SENTENÇA. ANULAÇÃO. SOLIDARIEDADE. PRESUNÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 83 DO STJ. RAZÕES DO ACÓRDÃO NÃO COMBATIDAS. SÚMULA N.º 283 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL. NÃO PROVIMENTO

1. O recurso especial interposto contra acórdão que decidiu em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça esbarra no óbice da Súmula n.º 83 do STJ.
2. A ausência de combate aos fundamentos do acórdão recorrido acarreta a incidência da Súmula n.º 283 do STF.
3. Não evidenciada a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser integralmente mantido em seus próprios termos.
4. 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 29/11/2022 a 05/12/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Licenciado o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

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

Brasília, 05 de dezembro de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2157348 - RJ (2022/0194155-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : IMOBILIARIA LETRA S/A
ADVOGADO : EDGARD SÍLVIO DE ALENCAR SABOYA FILHO - RJ040966
AGRAVADO : ECONOMISA COMPANHIA HIPOTECÁRIA
ADVOGADOS : MAGDA MÁRCIA PEIXOTO DE ARAUJO - RJ034422
JANAÍNA DA ROCHA DUARTE - RJ119459
AGRAVADO : EDMUNDO FERREIRA DA SILVA
ADVOGADOS : VIRGÍNIA RIBEIRO DE SOUZA - RJ073521
AGRÍCIO JOSÉ MARQUES DE SOUZA - RJ139363

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. REVISIONAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ACORDO. HOMOLOGAÇÃO. SENTENÇA. ANULAÇÃO. SOLIDARIEDADE. PRESUNÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 83 DO STJ. RAZÕES DO ACÓRDÃO NÃO COMBATIDAS. SÚMULA N.º 283 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL. NÃO PROVIMENTO

1. O recurso especial interposto contra acórdão que decidiu em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça esbarra no óbice da Súmula n.º 83 do STJ.
2. A ausência de combate aos fundamentos do acórdão recorrido acarreta a incidência da Súmula n.º 283 do STF.
3. Não evidenciada a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser integralmente mantido em seus próprios termos.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por LETRA S.A. CRÉDITO

IMOBILIÁRIO (LETRA) contra decisão de minha relatoria proferida em recurso especial.

EDMUNDO FERREIRA DA SILVA ingressou com ação de revisão de cláusulas contratuais cumulada com pedido cautelar de depósito incidental contra LETRA S.A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO (LETRA).

Na sentença de fl. 1.253, foi homologado acordo tendo sido julgado extinto o processo, com resolução de mérito.

ECONOMIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S.A. – ECONOMISA (ECONOMISA) ingressou com apelação pretendendo a anulação por entender ser inválido o acordo realizado sem a sua participação, *considerando que a primeira ré não é legítima detentora do crédito, dada a cessão do crédito à segunda ré* (e-STJ, fl. 1.349).

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, relatora a Desembargadora ELISABETE FILIZZOLA, deu provimento à apelação em acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO-SFH. AÇÃO REVISIONAL.

ANATOCISMO. CESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO. INCLUSÃO DO CESSIONÁRIO NA DEMANDA. CONDENAÇÃO DAS RÉS A PROCEDER A REVISÃO CONTRATUAL, SEM DELIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE.

EXECUÇÃO QUE APUROU SER O MUTUÁRIO DEVEDOR. ACORDO REALIZADO PELO AUTOR COM APENAS UMA RÉ. HOMOLOGAÇÃO E EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO. DESCABIMENTO.

ANULAÇÃO QUE SE IMPÕE.

Apelação Cível interposta pela segunda ré contra sentença que homologou acordo feito apenas entre o autor e a primeira ré, extinguindo o feito.

Homologação de acordo após a prolação de sentença que extinguiu o feito por inércia, que se mostra possível, privilegiando-se a autocomposição entre as partes e eficiência judicial.

Demanda que versa sobre pretensão de mutuário à revisão de contrato particular de compra e venda de unidade imobiliária com pacto adjeto de hipoteca, regido pelo sistema financeiro de habitação (SFH).

Cessão do crédito imobiliário comprovado nos autos, com inclusão da cessionária na lide, como segunda ré.

Preliminares de ilegitimidade que foram rejeitadas por decisão interlocutória, ao fundamento de que se confundiam com o mérito da questão.

Apreciação do mérito que não logrou dimensionar a responsabilidade de cada ré, havendo a condenação a proceder à revisão contratual, com o expurgo do anatocismo, nos termos estipulados nos julgados.

A solidariedade não pode ser presumida, a teor do disposto no explicitado artigo 265 do Código Civil.

Descabido afirmar que um acordo realizado por uma parte seria automaticamente aproveitada à outra, de forma incontestável, extinguindo o feito contra a vontade desta, tendo em vista que mesmo em casos de solidariedade ativas e passivas, há limites e imposições

legais (artigos 265 a 285 do CC).

Cessão do crédito hipotecário em favor da segunda ré, além de comprovada documentalmente, assentada no RGI, foi confirmada pela primeira ré e, mesmo que tenha alegado o autor o seu desconhecimento, o fato passou a ser notório entre as partes no decorrer da demanda.

Impossibilidade de se homologar um acordo, cujos termos dão quitação a débito e demanda, à revelia da principal credora e interessada, ora segunda ré, valendo ressaltar que, antes de sua homologação, esta já tinha alertado sobre tais fatos ao douto magistrado, que, ainda, assim, optou por homologar o acordo e extinguir o feito.

Mesmo que a primeira ré tenha permanecido na demanda, vendo-se compelida a litigar, não há como considerar apenas a sua vontade em transacionar, dando fim à execução que, após anos de percurso, acabou indicando como devedor o mutuário, eis que se apurou a existência de saldo devedor, o que, portanto, beneficiaria a credora do título hipotecário.

Recurso que deve ser provido, anulando-se a sentença, com prosseguimento do feito.

RECURSO PROVIDO. (e-STJ, fls. 1.345/1346)

Os embargos de declaração opostos por LETRA foram rejeitados (e-STJ, fls. 1.398/1.402).

Não tendo sido apresentadas contrarrazões (e-STJ, fl. 1.446), LETRA interpôs recurso especial, com base no art. 105, III, alínea a, da CF, apontando violação dos arts. 264, 267 e 841 do CC, ao sustentar que **(1)** *deve ser mantida a sentença porque a ausência do litisconsorte não torna nulo o termo de acordo* (e-STJ, fl. 1.510).

O recurso não foi admitido pelo Tribunal estadual (e-STJ, fls. 1.448/1.451), tendo subido a esta Corte por meio de agravo em recurso especial.

Na sequência, neguei provimento ao recurso especial, em decisão de minha lavra assim resumida:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. REVISIONAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ACORDO. HOMOLOGAÇÃO. SENTENÇA. ANULAÇÃO. SOLIDARIEDADE. PRESUNÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA Nº 568 DO STJ. RAZÕES DO ACÓRDÃO NÃO COMBATIDAS. SÚMULA Nº 283 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL. NÃO PROVIMENTO. (e-STJ, fl. 1.509)

Nas razões do presente agravo interno, LETRA combate a aplicação das Súmulas n.ºs 568 do STJ e 283 do STF, insistindo na arguição de afronta aos arts. 264, 267 e 841 do CC, ao afirmar que **(1)** *desnecessária a indicação de afronta aos arts. 139, V, e 494 do CPC; (2)* *lhe era permitido firmar acordo com o autor (mesmo sem a*

anuência da outra ré) (e-STJ, fl. 1.519).

A impugnação não foi apresentada (e-STJ, fls. 1.532/1.533).

É o relatório.

VOTO

O presente agravo interno não merece conhecimento.

O recurso especial teve seu provimento negado por meio de decisão assim redigida:

(1) validade do acordo

O Tribunal de origem, ao julgar a apelação, concluiu pela nulidade da sentença, em face da não validade do acordo realizado, nos seguintes termos:

Com razão o apelante ao pretender a anulação da sentença.

Em que pese tenha o douto magistrado proferido sentença anteriormente extinguindo o feito, ao fundamento da inércia do credor, mostrou ser possível a prolação de nova sentença – em aparente contrariedade à literalidade do artigo 494 do CPC – por se tratar de homologação de acordo.

Isso porque tem-se como entendimento consagrado em nosso ordenamento pátrio que o acordo pode ser homologado a qualquer momento pelo juiz, como previa o artigo 125, IV do CPC 73 e também de forma parecida dispõe o inciso V do artigo 139 do CPC atual.

“Art. 139. O juiz dirigirá o processo conforme as disposições deste Código, incumbindo-lhe:

(...) V - promover, a qualquer tempo, a autocomposição, preferencialmente com auxílio de conciliadores e mediadores judiciais;”

Assim, anda que após a sentença, admite-se que o juiz homologue acordo, privilegiando assim a autocomposição entre as partes e eficiência e celeridade judicial.

Tal possibilidade há muito é reconhecida na Jurisprudência, como se vê do aresto:

[...] Ocorre que, no caso dos autos, malgrado a louvável tentativa de pôr fim ao litígio processual, não há como homologar o pacto tal como apresentado, tendo em vista que firmado entre o autor e a primeira ré, sem qualquer participação da segunda ré.

Isso porque a demanda versa sobre pretensão de mutuário à revisão de contrato particular de compra e venda de unida imobiliária com pacto adjeto de hipoteca, regido pelo sistema financeiro de habitação (SFH), firmado primacialmente entre Edmundo Ferreira da Silva e Letra S/A Crédito Imobiliário, ora primeira ré.

Como a própria Letra S/A Crédito Imobiliário (primeira ré) arguiu a sua ilegitimidade passiva ad causam, informando

ter cedido o crédito hipotecário para Economia Crédito Imobiliário S/A- Economisa, determinou o douto magistrado a inclusão desta no polo passivo.

Confirmou a Economia Crédito Imobiliário S/A- Economisa, por sua vez, a cessão a hipoteca em seu favor, embora também tenha aduzido a sua ilegitimidade passiva ad causam, alegando, para tanto ter havido, na época, posterior cessão do crédito para o Banco Central do Brasil- Bacen.

Conquanto as preliminares tenham sido rejeitadas por decisão interlocutória, ao fundamento de que se confundiam com o mérito da questão, certo é que no momento da apreciação do mérito não foi minimamente dimensionada responsabilidade de cada ré, seja na primeira e na segunda instâncias, havendo a condenação da parte ré a proceder à revisão contratual, com o expurgo do anatocismo, nos termos estipulados nos julgados.

Assim, a condenação permaneceu imposta para ambas as rés, o que, contudo, não significa deduzir a solidariedade.

Ora, como se sabe, a solidariedade não pode ser presumida, a teor do disposto no explicitado artigo 265 do Código Civil.

Cediço ser descabido afirmar que um acordo realizado por uma parte seria automaticamente aproveitada à outra, de forma incontestável, extinguindo o feito contra a vontade desta, tendo em vista que mesmo em casos de solidariedade ativas e passivas, há limites e imposições legais (artigos 265 a 285 do CC).

Como se verifica, o crédito hipotecário foi cedido de Letra S/A Crédito Imobiliário para Economia Crédito Imobiliário S/A- Economisa, com assento no RGI (fls. 1.219), em novembro de 2001, não havendo, portanto, dúvida, de sua eficácia a terceiros e, embora tenha sido cedido para o Banco Central do Brasil- Bacen e depois para o Fundo Garantidos de Crédito- FGC, houve retrocessão para Economia Crédito Imobiliário S/A- Economisa, legítima, portanto, ao recebimento do remanescente hipotecário (fls. 1.223).

Repisa-se que a cessão do crédito hipotecário em favor da segunda ré, além de comprovada documentalmente, foi confirmada pela primeira ré e, mesmo que tenha alegado o autor o seu desconhecimento, o fato passou a ser notório entre as partes no decorrer da demanda.

Isto posto, data venia entendimento contrário, não poderia o ilustre juízo a quo homologar um acordo, cujos termos dão quitação a débito e demanda, à revelia da principal credora e interessada, ora segunda ré, valendo ressaltar que, antes de sua homologação, esta já tinha alertado sobre tais fatos na petição de fls. 1.214 ao douto magistrado, que, ainda, assim, optou por homologar o acordo e extinguir o feito.

Cediço que mesmo que a primeira ré tenha permanecido na demanda, vendo-se compelida a litigar, não há como considerar apenas a sua vontade em transacionar, dando fim à execução que, após anos de percurso, acabou indicando como devedor o autor, eis que foram realizados diversos cálculos e apurou-se a existência de saldo devedor no contrato de mútuo, o que, portanto, beneficiaria a credora do título hipotecário, ora segunda ré. Desta feita, melhor solução não há senão a anulação da homologação do acordo, com o prosseguimento do feito a partir da sentença de fls. 1.188, cabendo, pois, a

continuidade com a apreciação dos embargos declaratórios de fls. 1.197/1.204, sendo certo que a medida da responsabilidade de cada réu no contrato e na demanda deve ser verificada no transcurso da execução. Por tais fundamentos, conheço do recurso, dando-lhe provimento para anular a sentença, prosseguindo-se o feito. (e-STJ, fls. 1.349/1.352)

A conclusão adotada na origem encontra-se em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que "Nos termos do art. 265 do CC, a solidariedade não se presume" (AgInt no REsp n. 1.797.700/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022). Na mesma direção:

I. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA PARA O PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DA SATI. TEMA 939/STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. PREVISÃO PARA O CASO DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CESSAÇÃO NA DATA DO HABITE-SE. DESCABIMENTO. TERMO 'AD QUEM'. DATA DA EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. TEMA 966/STJ. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. PRETENSÃO DE REDIMENSIONAMENTO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ÓBICE DA SÚMULA 282/STJ. [...]

2. Nos termos do art. 265 do Código Civil: "a solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes".

3. Existência de recentes precedentes desta Corte Superior no sentido de que a empresa que atuou na intermediação imobiliária não responde solidariamente com a incorporadora pelo atraso na entrega da obra, salvo nas hipóteses de falha do serviço de corretagem ou de envolvimento da corretora nas atividades de incorporação e construção.

[...]

(REsp n. 1.827.060/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 22/2/2022, DJe de 25/2/2022)

Incidência da Súmula nº 568 do STJ (e-STJ, fls. 1.511/1.513).

Pela explícita comprovação da consonância entre a conclusão adotada no acórdão recorrido e a jurisprudência sedimentada nesta Corte, incidente ao caso a Súmula n.º 83 do STJ, confirmando o entendimento de que não configurada afronta aos artigos de lei trazidos para discussão no especial.

No julgamento do recurso especial, foi decidido que ausente a impugnação de fundamento do acórdão proferido pela Corte de origem. Observe-se:

Acrescente-se que não foram trazidos ao debate os seguintes dispositivos legais utilizados como razões de decidir do acórdão recorrido: 139, V, e 494 do CPC.

Portanto, tratando-se de argumentos capazes de manter o acórdão

impugnado por suas próprias razões, não havendo o ataque específico a tais pontos, colhe-se a incidência, por analogia, da Súmula nº 283 do STF, que estabelece que é inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida se assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles. (e-STJ, fl. 1.513)

Em uma nova leitura dos autos, observo que, decididamente, não houve impugnação aos citados fundamentos, devendo, portanto, ser mantida a incidência da Súmula n.º 283 do STF.

Esclareça-se que ainda que não fosse aplicável ao caso o óbice da Súmula n.º 283 do STF, não haveria mudança no resultado do especial, em razão da incidência da Súmula n.º 83 do STJ.

Dessa forma, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.157.348 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0194155-9

Número de Origem:

01007656920038190001 1007656920038190001 20030011024105 202224503429

Sessão Virtual de 29/11/2022 a 05/12/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : IMOBILIARIA LETRA S/A

ADVOGADO : EDGARD SÍLVIO DE ALENCAR SABOYA FILHO - RJ040966

AGRAVADO : ECONOMISA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

ADVOGADOS : MAGDA MÁRCIA PEIXOTO DE ARAUJO - RJ034422

JANAÍNA DA ROCHA DUARTE - RJ119459

AGRAVADO : EDMUNDO FERREIRA DA SILVA

ADVOGADOS : VIRGÍNIA RIBEIRO DE SOUZA - RJ073521

AGRÍCIO JOSÉ MARQUES DE SOUZA - RJ139363

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : IMOBILIARIA LETRA S/A

ADVOGADO : EDGARD SÍLVIO DE ALENCAR SABOYA FILHO - RJ040966

AGRAVADO : ECONOMISA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

ADVOGADOS : MAGDA MÁRCIA PEIXOTO DE ARAUJO - RJ034422

JANAÍNA DA ROCHA DUARTE - RJ119459

AGRAVADO : EDMUNDO FERREIRA DA SILVA

ADVOGADOS : VIRGÍNIA RIBEIRO DE SOUZA - RJ073521

AGRÍCIO JOSÉ MARQUES DE SOUZA - RJ139363

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 29/11/2022 a 05 /12/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Licenciado o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

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

Brasília, 06 de dezembro de 2022