

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1598854 - RJ
(2019/0302924-1)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : JOÃO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS : TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
AGRAVADO : GILSON CARLOS TORTORA
AGRAVADO : NILDA COUTINHO TORTORA
ADVOGADO : MARIA CRISTINA CRUZ - RJ046241

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. ARTS. 1º, VII, DA LEI N. 4.864/65; 63 DA LEI N. 4.591/64. NÃO PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. RESCISÃO. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. CULPA EXCLUSIVA DA AGRAVANTE. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVIDA. REANÁLISE. INVIABILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO. NÃO IMPUGNAÇÃO. INCIDÊNCIA DO VERBETE 283 DA SÚMULA/STF. PRAZO PRESCRICIONAL. INÍCIO. LESÃO DO DIREITO. PROMITENTE VENDEDORA. LEGITIMIDADE AD CAUSAM. ENTENDIMENTOS ADOTADOS NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão alguma ou negativa de prestação jurisdicional.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
3. As razões elencadas pelo Tribunal de origem não foram devidamente impugnadas. Incidência do enunciados 283 e 284 da Súmula/STF.
4. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o

Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 01 de junho de 2020 (Data do Julgamento)

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Aglnt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.598.854 - RJ (2019/0302924-1)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A., tendo por objeto reforma de decisão proferida às fls. 748/752.

A agravante refuta a decisão agravada, combatendo a aplicação das Súmulas 7 e 83/STJ; e 282, 283 e 284/STF, insistindo na arguição de omissão e reiterando os argumentos anteriormente expostos.

Requer, outrossim, a retratação desta Relatora ou o provimento do recurso pelo órgão colegiado.

Intimada à fl. 778, não houve impugnação da parte agravada (certidão de fls. 780 e 781).

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.598.854 - RJ (2019/0302924-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : JOÃO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
ADVOGADOS : TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
AGRAVADO : GILSON CARLOS TORTORA
AGRAVADO : NILDA COUTINHO TORTORA
ADVOGADO : MARIA CRISTINA CRUZ - RJ046241

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. ARTS. 1º, VII, DA LEI N. 4.864/65; 63 DA LEI N. 4.591/64. NÃO PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. RESCISÃO. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. CULPA EXCLUSIVA DA AGRAVANTE. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVIDA. REANÁLISE. INVIABILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO. NÃO IMPUGNAÇÃO. INCIDÊNCIA DO VERBETE 283 DA SÚMULA/STF. PRAZO PRESCRICIONAL. INÍCIO. LESÃO DO DIREITO. PROMITENTE VENDEDORA. LEGITIMIDADE *AD CAUSAM*. ENTENDIMENTOS ADOTADOS NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão alguma ou negativa de prestação jurisdicional.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

3. As razões elencadas pelo Tribunal de origem não foram devidamente impugnadas. Incidência do enunciados 283 e 284 da Súmula/STF.

4. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O presente recurso não merece provimento.

Os argumentos jurídicos trazidos nas razões do presente recurso não se prestam a modificar o posicionamento anteriormente adotado.

A decisão ora agravada ficou assim redigida (fls. 748/752):

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto por JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A., em face de acórdão assim ementado (fl. 607):

Ação de conhecimento objetivando os Autores a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado com a Ré, com pedido cumulado de devolução das quantias por eles pagas, além de declaração de nulidade das cláusulas abusivas. Sentença que declarou rescindido o contrato de promessa de compra e venda objeto da ação, condenando a Ré à devolução de 80% das parcelas pagas pelos Autores e do valor integral da comissão de corretagem, corrigidos monetariamente a partir do desembolso e acrescidos de juros a partir da citação. Apelação de ambas as partes.

Preliminares de falta de interesse de agir e de ilegitimidade passiva arguidas pela Ré que se rejeitam. Prescrição trienal que não ficou configurada, pois a violação do direito dos Autores não ocorreu no momento da assinatura do contrato, mas sim, no momento em que houve motivo para o seu desfazimento.

Inteligência dos artigos 189 e 206, §3º, inciso IV do Código Civil. Ré que não negou que a conclusão da obra tenha ultrapassado o prazo previsto para a entrega do empreendimento, já considerado o período de tolerância de 180 dias.

Culpa exclusiva da Ré pela rescisão do contrato de promessa de compra e venda do imóvel, não sendo o caso de retenção de 20% dos valores pagos pelos Autores, devendo a restituição ser integral. Súmula 543 do STJ. Juros de mora corretamente impostos a contar da citação, por se tratar de responsabilidade contratual.

Precedente do STJ. Sentença que, com acerto, determinou a restituição integral da comissão de corretagem, pois, rescindido

o contrato, devem as partes retornar ao *status quo* anterior.

Provimento da primeira apelação e desprovimento da segunda apelação.

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados (fls. 627/629).

Nas razões do especial, a ora agravante alega ofensa aos arts. 489, 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil/2015, por omissão do Tribunal de origem, ao não se pronunciar sobre a arguição de que "o maior lance alcançado no leilão da unidade (R\$ 350.000,00 - fls. 407) teve um valor muito inferior ao da dívida dos recorridos" (fl. 637).

No mérito, argui afronta aos arts. 1º, VII, da Lei n. 4.864/65; 63 da Lei n. 4.591/64; 206, § 3º, 418 e 725 do Código Civil; e 485, VI, do Código de Processo Civil/2015. Aduz que "descontadas as quantias devidas, inclusive honorários advocatícios e as demais despesas a que se referem o § 4º, do art. 63, da Lei 4.591, não se verifica saldo algum para ser entregue aos recorridos! Pelo contrário, vê-se, na realidade, que estes ainda devem o montante de R\$ 203.313,60 à recorrente, tendo que PAGAR, e não RECEBER" (fl. 640); e que "os recorridos foi quem deram causa à extinção do contrato, tem (...) o direito de reter as arras" (fl. 642). Argumenta que prescrita a pretensão referente à comissão de corretagem; e que, ainda que não reconhecida, "tal despesa foi paga exclusivamente à empresa LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A, conforme prova o recibo de fls. 17, e aos corretores qualificados nos recibos de fls. 18-19, resta evidente a ilegitimidade passiva *ad causam*" (fl. 645).

Ultrapassado o juízo de admissibilidade, passo a decidir.

Inicialmente, verifico que não há omissão alguma ou ausência de fundamentação na apreciação das questões suscitadas.

Ressalte-se que não se exige do julgador a análise de todos os argumentos das partes, a fim de expressar o seu convencimento. O pronunciamento acerca dos fatos controvertidos, a que está o magistrado obrigado, encontra-se objetivamente fixado nas razões proferidas pela origem.

Esclareça-se, também, que não se traduz em omissão a motivação contrária ao interesse da parte ou que deixe de se pronunciar acerca de pontos considerados irrelevantes.

Observe-se, ainda, que "A jurisprudência é firme no sentido de que os embargos de declaração, ainda que opostos com o objetivo de prequestionamento visando à interposição de recursos nos Tribunais

Superiores, não podem ser acolhidos quando inexistentes omissão, contradição ou obscuridade na decisão recorrida" (EDcl no AgInt no AREsp 156.220/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/2/2018, DJe 27/2/2018).

No que concerne à alegação de afronta ao arts. 1º, VII, da Lei n. 4.864/65; 63 da Lei n. 4.591/64, as matérias neles tratadas não foram objeto de debate pela Corte de origem, que entendeu devidamente fundamentado seu acórdão, sem necessidade de se pronunciar sobre ponto que não julgou necessário ao deslinde da questão. Assim, ressentindo-se o especial do requisito de prequestionamento, exigido inclusive para as matérias de ordem pública, inviabilizada a apreciação do recurso por esta Corte, por se tratar de óbice intransponível contido no enunciado 282 da Súmula do STF.

O Tribunal de origem, ao julgar a apelação, concluiu que a rescisão contratual foi motivada por culpa exclusiva da parte ora recorrente; que não prescrita a pretensão; e que devida a comissão de corretagem, assim se pronunciando (fls. 611/614):

(...) no caso dos autos, a violação do direito dos Autores não ocorreu no momento da assinatura do contrato (dezembro/2012), uma vez que a avença vinha sendo cumprida por ambas as partes, mas sim, no momento em que houve motivo para o desfazimento do contrato, quando iniciou-se para os adquirentes.

(...) demonstrado o inadimplemento da obrigação de concluir a obra, obrigação principal contraída pela Ré, e sendo dela a culpa exclusiva pela rescisão do contrato de promessa de compra e venda do imóvel, não é o caso de retenção de qualquer quantia dos valores pagos pelos Autores, como por ela pretendido, nos termos do entendimento pacificado na Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça:

(...)

Dessa forma, uma vez desfeita a avença, por culpa da Ré, deve ser reformada parcialmente a sentença para determinar a restituição integral dos valores pagos pelos Autores, tendo sido corretamente fixados a correção monetária a contar do desembolso, para preservar o poder aquisitivo da moeda, e os juros de mora, a contar da citação, por se tratar de responsabilidade contratual.

(..)

No que diz respeito à comissão de corretagem, nenhum reparo merece a sentença, pois, rescindido o contrato, devem as partes

retornar ao *status quo* anterior à avença, tendo sido, com acerto, determinada a devolução daquela verba.

A análise das razões do recurso, a fim de demover o que concluído pela origem, demandaria inevitável reexame de matéria fática, procedimento que encontra óbice no verbete 7 da Súmula desta Corte.

Do acima transcrito, verifica-se que não foram devidamente combatidos os seguintes argumentos do acórdão recorrido: I) "a violação do direito dos Autores não ocorreu no momento da assinatura do contrato (dezembro/2012), uma vez que a avença vinha sendo cumprida por ambas as partes" (fl. 611); e II) a rescisão contratual deu-se por culpa exclusiva da recorrente. Incidência da Súmula 543/STJ. Inviável o provimento do especial, nos pontos, pela aplicação das Súmulas 283 e 284/STF.

Acrescente-se que esta Corte tem entendimento pacificado de que nos casos em que se pleiteia a devolução de valores pagos, decorrentes de rescisão contratual, a prescrição tem início no momento da lesão do direito. Nestes termos:

DANOS MATERIAIS E MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de indenização e compensação - respectivamente - por danos materiais e morais.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Pela teoria da *actio nata*, a pretensão nasce quando há ciência inequívoca da lesão. Súmula 568/STJ.
4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1694327/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 1/4/2019, DJe 3/4/2019)

No mais, quanto à arguição de ilegitimidade passiva para devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem, este Superior Tribunal de Justiça decidiu, em sede de julgamento de recurso repetitivo, que a promitente-vendedora tem legitimidade *ad causam* passiva para demanda em que é pleiteada pelo promitente comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, alegando-se prática abusiva

na transferência desses encargos ao consumidor (cf. STJ. Segunda Seção. REsp 1.551.968/SP (recurso repetitivo), Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 24.8.2016).

Dessa forma, encontrando-se o acórdão recorrido em consonância com a orientação desta Corte, não há o que se reformar, esbarrando o presente recurso no óbice da Súmula 83/STJ.

Em face do exposto, não havendo o que reformar, nos termos do art. 34, XVIII, "b", do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, nego provimento ao agravo e, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil/2015, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, considerando-se suspensas as exigibilidades em caso de assistência judiciária gratuita.

Intimem-se.

Verifique-se que não há omissão, contradição ou ausência de fundamentação na apreciação das questões suscitadas na origem.

A matéria constante dos arts. 1º, VII, da Lei n. 4.864/65; 63 da Lei n. 4.591/64 não foram discutidas pela origem. Incidência da Súmula 282/STF.

Inviável a apreciação dos fatos e provas constantes dos autos, bem como a conclusão da origem acerca destes, a fim de verificar se a rescisão contratual foi motivada por culpa exclusiva, ou não, da parte ora recorrente; e se prescrita, ou não, a pretensão; e se devida, ou não, a comissão de corretagem, por exigir o reexame fático e esbarrar no óbice da Súmula 7/STJ.

Não houve, efetivamente, combate às seguintes afirmativas do acórdão recorrido: I) "a violação do direito dos Autores não ocorreu no momento da assinatura do contrato (dezembro/2012), uma vez que a avença vinha sendo cumprida por ambas as partes" (fl. 611); e II) a rescisão contratual deu-se por culpa exclusiva da recorrente. Incidência da Súmula 543/STJ. Aplicação das Súmulas 283 e 284/STF.

Verifique-se, por fim, que as conclusões adotadas pela Corte estadual, quanto ao prazo prescricional nos casos em que se pleiteia a devolução de valores pagos, decorrentes de rescisão contratual; e quanto à legitimidade *ad causam* da promitente vendedora para demanda em que é pleiteada pelo promitente comprador a restituir os valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, encontram-se em harmonia com a jurisprudência

Superior Tribunal de Justiça

deste Superior Tribunal de Justiça, não havendo o que se reformar. Incidência da Súmula 83/STJ.

Em face do exposto, não havendo o que se reformar, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.598.854 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0302924-1

Número de Origem:

201925100749 00521794420168190001

Sessão Virtual de 26/05/2020 a 01/06/2020

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOÃO FORTES ENGENHARIA S A

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

LETÍCIA SARQUIS PASTURA ALEX - RJ217455

AGRAVADO : GILSON CARLOS TORTORA

AGRAVADO : NILDA COUTINHO TORTORA

ADVOGADO : MARIA CRISTINA CRUZ - RJ046241

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOÃO FORTES ENGENHARIA S A

ADVOGADOS : TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

LETÍCIA SARQUIS PASTURA ALEX - RJ217455

FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

AGRAVADO : GILSON CARLOS TORTORA

AGRAVADO : NILDA COUTINHO TORTORA

ADVOGADO : MARIA CRISTINA CRUZ - RJ046241

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 01 de junho de 2020