



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 609.315 - DF (2014/0279064-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : SANTA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADO : RAFAEL KLIER DA SILVA OLIVEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MEIRE LIMA SANTOS
ADVOGADO : FABIANO LIMA PEREIRA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REEXAME DE PROVAS E REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil quando, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente, como de fato ocorreu no caso dos autos.
2. Para alcançar conclusão diversa daquela a que chegou o Tribunal de origem, seria imprescindível o reexame de prova e a reinterpretação de cláusula contratual, sendo ambos inviáveis nesta instância especial (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 05 de maio de 2015(data do julgamento)

Ministro Luis Felipe Salomão
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 609.315 - DF (2014/0279064-3)

AGRAVANTE : SANTA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADO : RAFAEL KLIER DA SILVA OLIVEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MEIRE LIMA SANTOS
ADVOGADO : FABIANO LIMA PEREIRA

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo regimental interposto contra decisão deste relator, que negou provimento ao agravo em recurso especial ao fundamento da incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

Inconformada, a parte ora agravante sustenta que não haveria necessidade de reexame de provas ou de reinterpretação de cláusula contratual, alegando, em síntese, que a discussão destes autos diz respeito aos artigos 724 e 725 do CC quanto à necessidade de contrato escrito para conhecimento da responsabilidade do consumidor para pagar a corretagem.

Pede a reforma da decisão.

É o sucinto relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 609.315 - DF (2014/0279064-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : SANTA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADO : RAFAEL KLIER DA SILVA OLIVEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MEIRE LIMA SANTOS
ADVOGADO : FABIANO LIMA PEREIRA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REEXAME DE PROVAS E REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil quando, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente, como de fato ocorreu no caso dos autos.
2. Para alcançar conclusão diversa daquela a que chegou o Tribunal de origem, seria imprescindível o reexame de prova e a reinterpretação de cláusula contratual, sendo ambos inviáveis nesta instância especial (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. Agravo regimental não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A pretensão recursal não merece prosperar.

Inexistem razões que justifiquem o acolhimento da pretensão recursal, motivo pelo qual mantenho a decisão agravada por seus próprios fundamentos, abaixo transcritos:

2. A irresignação não prospera.
Inicialmente, observa-se que não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente, como de fato ocorreu no caso dos autos.
3. Quanto ao mérito, o Tribunal local concluiu não ter ocorrido atraso na entrega do imóvel, uma vez que teriam sido observados os prazos previstos de forma clara e objetiva no contrato firmado entre as partes, com a devida



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

observância do Código de Defesa do Consumidor, decidindo nos seguintes termos:

Do exame dos autos verifico que as partes celebraram "Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda" de imóvel, restando previsto na cláusula 5ª da "folha de rosto" que a entrega do imóvel deveria ocorrer nos seguintes prazos:

"Entrega: abr-10 ou 12 meses após a assinatura do contrato financeiro junto com a Caixa Econômica Federal. A entrega das chaves fica condicionada à liberação da CEF da última parcela do financiamento por ela concedido ao (à) PROMITENTE COMPRADOR" (f. 30)

Não obstante, sustenta o requerente que a entrega das chaves ocorreu somente em 21/01/2011, após ultrapassados 09 (nove) meses do prazo final estipulado. Diante do descaso da promitente vendedora, pretende o autor a revisão das cláusulas abusivas inseridas no contrato, bem como indenização pelos prejuízos morais e materiais que suportou.

O apelado caracteriza-se como fornecedor de bens e, por isso, sujeita-se aos preceitos do Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/90, §1º do art. 3º).

No caso em tela, é possível afirmar que o recorrente é hipossuficiente em face da construtora, e que as cláusulas contratuais são apresentadas em bloco, sem que se permita a discussão de cada uma delas pelos aderentes, tornando-se cabível o pedido revisional.

[...]

No que tange ao alegado atraso na entrega da unidade, entendo que a mora da construtora não se concretizou.

A cláusula 5ª do contrato celebrado entre as partes está assim redigida:

"A PROMITENTE VENDEDORA se compromete a concluir as obras do imóvel objeto deste contrato até o último dia útil do mês mencionado no item 5 do Quadro Resumo, salvo se outra data for estabelecida no contrato de financiamento com instituição financeira. Nesta hipótese, deverá prevalecer, para fim de entrega das chaves, a data estabelecida no contrato de financiamento.

Independentemente do prazo acima previsto, a conclusão da obra poderá ser prorrogada por até 180 (cento e oitenta) dias corridos. Na superveniência de caso fortuito ou força maior, de acordo com o Código Civil, esta tolerância ficará prorrogada por prazo indeterminado." (f. 32v)

A cláusula prevista no contrato não pode ser considerada abusiva, pois foi fixada de forma clara, e não é capaz de provocar desequilíbrio na relação contratual.

Nesse mesmo sentido são os seguintes julgados:

"Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização - atraso na entrega do imóvel - cláusula de carência e cláusula penal - razoabilidade - indenização suplementar - impossibilidade - ausência de pactuação - parágrafo único do art. 416 do CC - danos morais - ocorrência - fixação - razoabilidade e proporcionalidade - apelação à que se dá parcial provimento. É válida a cláusula de tolerância em contrato de compra e venda de imóvel em construção, desde que expressamente pactuada, e fixada com prazo razoável para o atraso na entrega. A cláusula penal implica arbitramento prévio das perdas e danos em caso de inadimplemento. O contratante faz jus apenas ao valor contratado, caso não tenha sido estipulada indenização suplementar. Incidência do parágrafo único do art. 416 do Código Civil de 2002. O descaso da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

construtora, representado pela não entrega do imóvel no prazo contratado, implica desrespeito ao consumidor, além de meros aborrecimentos, a ensejar danos morais indenizáveis. Na fixação do quanto indenizatório o juiz deve se pautar pelos critérios da razoabilidade e da proporcionalidade." (TJMG - Ap. Cível n. 1.0145.11.052582-4/001 - 11ª Câmara Cível - Rel. Marcelo Rodrigues - j. 09/01/2013 - DJe 15/01/2013)

Por sua vez, no contrato celebrado em 16/07/2010 entre os ora litigantes e a instituição financeira restou estipulado que o prazo para o término da construção seria de 07 (sete) meses (f. 60, cláusula quarta). Assim, o termo final para a entrega das chaves ocorreu em 16/02/2011.

Considerando que o autor confirma o recebimento das chaves em 21/01/2011 (f. 09), antes do prazo expressamente acordado, não há que se falar em mora da construtora, tornando insubsistentes os pedidos indenizatórios.

No tocante ao pedido de restituição do valor desembolsado a título de taxa de prestação de serviços de compra, no importe de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais) (f. 52), entendo pela sua improcedência.

Ainda que não tenha sido prestado serviço de corretagem, entendo que tal quantia, que não se revela abusiva, destina-se a remunerar os serviços prestados pela ré no momento da compra, tais como cadastro, certidões negativas do comprador, rateio de gastos com publicidade e propaganda.

Tais custos podem ser cobrados, tanto que, em casos de rescisão de contrato, o STJ entende que das parcelas a restituir pode ser retido um percentual de despesas gerais.(grifo nosso)

Nesse sentido:

"PROCESSO CIVIL. PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO EM AGRAVO. PRETENSÃO RECEBIDA COMO AGRAVO REGIMENTAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. RAZOABILIDADE NA DETERMINAÇÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM DE RETENÇÃO DE 20% A TÍTULO DE DESPESAS ADMINISTRATIVAS. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS DE FORMA PARCELADA. ABUSIVIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. FALTA DE COTEJO ANALÍTICO. SIMPLES TRANSCRIÇÃO DAS EMENTAS. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.

1.(...)

2.- É entendimento pacífico nesta Corte Superior que o comprador inadimplente tem o direito de rescindir o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel e, conseqüentemente, obter a devolução das parcelas pagas, mostrando-se razoável a retenção de 20% dos valores pagos a título de despesas administrativas, consoante determinado pelo Tribunal de origem.

3.- (...)

4.- (...)

5.- Agravo Regimental a que se nega provimento." (STJ - RCDESP no AREsp 208018/SP - 3ª Turma - Rel. Min. Sidnei Beneti - j. 16/10/2012 - DJe 05/11/2012)

Portanto, incabível o pedido de restituição do valor pago pela autora a título de taxa de serviço de compra.

Finalmente, em relação aos juros de obra, o fornecedor não deve ser compelido a arcar com o pagamento de tais valores. Nesse sentido



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cumpre transcrever parte da bem lançada sentença monocrática:

"De outro lado, forçoso notar que, no caso, os juros são cobrados pela CEF (cláusula 7ª, I, "a" - f. 61), e não pela Ré, além do que, o Autor sequer produziu prova no sentido de que após a entrega das chaves, continua compelido ao pagamento apenas de juros, sem amortização do saldo devedor (supostamente até averbação do "habite-se"); sendo certo que a CEF já liberou os recursos do financiamento à Ré, a indicar a regularidade do empreendimento, e que o contrato de financiamento dispôs que findo o prazo fixado para término da construção, teria início o vencimento das prestações de amortização, ainda que não concluída a obra (cláusula 4ª, § único - f. 60).

Pelo exposto, nego provimento ao recurso, para manter a r. sentença monocrática por seus próprios e jurídicos fundamentos. (fls. 399-405)

No presente caso, constato que, para alcançar conclusão diversa daquela a que chegou o Tribunal de origem, seria imprescindível o reexame de prova e a reinterpretação de cláusula contratual, sendo ambos inviáveis nesta instância especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

4. Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Nesse contexto, a ausência de plausibilidade da pretensão veiculada no presente recurso impede a reforma da decisão monocrática.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0279064-3 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 609.315 / DF**

Números Origem: 02077467720118070001 20110112077464 2077467720118070001

EM MESA

JULGADO: 05/05/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SANTA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADO : PAULO ROBERTO ROQUE ANTONIO KHOURI
ADVOGADA : LIDIA MARIA BENJAMIM DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MEIRE LIMA SANTOS
ADVOGADO : FABIANO LIMA PEREIRA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Corretagem

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : SANTA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADO : RAFAEL KLIER DA SILVA OLIVEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MEIRE LIMA SANTOS
ADVOGADO : FABIANO LIMA PEREIRA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.