

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1602066 - DF (2016/0069985-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : BEIRAMAR IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : GIORDANA CARNEIRO DO VALE RODRIGUES -
DF018604
GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA -
DF038868
ANA CAROLINA AUSTREGÉSILO FAÇANHA -
DF046631
CAMILA DA CUNHA BALDUINO - DF052482
AGRAVADO : JOSÉ FABRÍCIO DE ARAÚJO
AGRAVADO : CLEICIANA LIMA DE SOUSA ARAUJO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
INTERES. : ESSENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS XII
LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGÓCIO JURÍDICO NÃO CONCLUÍDO POR CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE-VENDEDORA. RESTITUIÇÃO DE VALORES QUE ENGLOBA A COMISSÃO DE CORRETAGEM. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1."Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem" (EDcl no AgInt no AREsp 1.220.381/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 20/11/2019).

2. Estando a decisão recorrida em consonância com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio

Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 04 de maio de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Raul Araújo
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.602.066 - DF (2016/0069985-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : BEIRAMAR IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : GIORDANA CARNEIRO DO VALE RODRIGUES - DF018604
GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - DF038868
ANA CAROLINA AUSTREGÉSILO FAÇANHA - DF046631
CAMILA DA CUNHA BALDUINO - DF052482
AGRAVADO : JOSÉ FABRÍCIO DE ARAÚJO
AGRAVADO : CLEICIANA LIMA DE SOUSA ARAUJO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
INTERES. : ESSENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS XII LTDA

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno (fls. 342-354), interposto por BEIRAMAR IMÓIVEIS LTDA, contra decisão (fls. 333-338), desta relatoria, que negou provimento ao recurso especial, sob o fundamento de que a decisão recorrida está de acordo com a jurisprudência do STJ, o que faz incidir o óbice da Súmula n. 83/STJ.

Nas razões do agravo interno, a agravante afirma que "(...) *a aplicação da Súmula 83/STJ se dá quando existe entendimento consolidado no mesmo de decisão recorrida, o que não é o caso dos autos (...)*" (fl. 349).

Alega, também, que, "(...) *ao analisar os autos e outros casos similares, percebe-se que o C. STJ já se manifestou no sentido de considerar indevida a devolução da comissão de corretagem quando as partes do contrato de compra e venda optam por desistir do negócio (...)*" (fl. 349).

Aduz, ainda, que "(...) *existem diversos casos em que o C. STJ entendeu de forma contrária ao v. acórdão recorrido, de maneira em que a aplicação da Súmula 83 não se mostra cabível. Diante o exposto, requer o afastamento da aplicação da Súmulas 83/STJ, com o consequente provimento do Recurso Especial*". (fl. 352)

Ao final, pleiteia a reconsideração da decisão agravada ou, se mantida, seja o presente feito levado a julgamento perante a eg. Quarta Turma.

Contraminuta apresentada às fls. 356-361.

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.602.066 - DF (2016/0069985-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **BEIRAMAR IMOVEIS LTDA**
ADVOGADOS : **GIORDANA CARNEIRO DO VALE RODRIGUES - DF018604**
GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - DF038868
ANA CAROLINA AUSTREGÉSILO FAÇANHA - DF046631
CAMILA DA CUNHA BALDUINO - DF052482
AGRAVADO : **JOSÉ FABRÍCIO DE ARAÚJO**
AGRAVADO : **CLEICIANA LIMA DE SOUSA ARAUJO**
ADVOGADO : **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL**
INTERES. : **ESSENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS XII LTDA**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGÓCIO JURÍDICO NÃO CONCLUÍDO POR CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE-VENDEDORA. RESTITUIÇÃO DE VALORES QUE ENGLOBA A COMISSÃO DE CORRETAGEM. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1."Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem." (EDcl no AgInt no AREsp 1220381/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 20/11/2019).

2. Estando a decisão recorrida em consonância com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula n. 83/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.602.066 - DF (2016/0069985-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : BEIRAMAR IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : GIORDANA CARNEIRO DO VALE RODRIGUES - DF018604
GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - DF038868
ANA CAROLINA AUSTREGÉSILO FAÇANHA - DF046631
CAMILA DA CUNHA BALDUINO - DF052482
AGRAVADO : JOSÉ FABRÍCIO DE ARAÚJO
AGRAVADO : CLEICIANA LIMA DE SOUSA ARAUJO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
INTERES. : ESSENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS XII LTDA

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

O recurso em apelo não merece prosperar, uma vez que a parte agravante não apresentou argumentos aptos a modificar a decisão vergastada.

O Tribunal *a quo*, ao analisar o substrato probatório constante dos autos, concluiu que a promitente vendedora, ora agravante, deu causa à rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, o que demanda o retorno das partes ao estado anterior, devendo haver a devolução dos valores pagos de forma integral, incluindo a comissão de corretagem. A título elucidativo, confira-se o excerto a seguir (fls. 197-199):

"No caso, trata-se de relação de consumo onde há verossimilhança nas alegações autorais, não tendo as demandadas infirmado as afirmações contidas na inicial, não se desincumbindo, desta forma, de seu fardo probatório.

Portanto, no caso dos autos, seria ônus do fornecedor demonstrar que o negócio não se concretizou por culpa do consumidor, tarefa da qual não se desincumbiu.

Conclui-se, portanto, que a compra e venda não se perfectibilizou diante da inviabilidade do financiamento, provocada pela informação equivocada dos valores pelo fornecedor.

(...)

Em virtude dos princípios informativos relativos ao contrato, especialmente o da força obrigatória e da autonomia da vontade, eleva-se à condição de lei entre as partes, podendo ser limitado somente pelas vedações expressas, observado o princípio do pacta sunt servanda.

Assim, tendo em vista a previsão contratual expressa, a rescisão contratual deve retornar as partes ao status quo ante, da forma mais fiel possível à realidade existente no momento da contratação.

Além disso, nos termos do artigo 408 do Código Civil, a cláusula penal é obrigação acessória cujo fim consiste em evitar o inadimplemento da obrigação, o que incorre na hipótese.

Superior Tribunal de Justiça

Portanto, há que ser reformada a sentença para que sejam devolvidos os valores pagos pelos autores na integralidade, não havendo se falar em retenção de arras nem de cláusula penal.

2.2. DA COMISSÃO DE CORRETAGEM Deve ser restituída, ainda, a quantia paga a título de comissão de corretagem, tendo em vista a não concretização da compra e venda do imóvel.

Conforme lição de Sílvio de Salvo Venosa:

(...)

Quer dizer, a corretagem possui natureza de mediação, e seu pagamento é devido quando o negócio se concretiza em decorrência do empenho do corretor.

(...)

Ante o exposto, diante da não concretização da compra e venda do imóvel, deve ser restituída a quantia paga a título de comissão de corretagem."

Diante de tal contexto, o Tribunal *a quo*, ao determinar a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem, em razão da rescisão contratual por culpa da promitente-vendedora, decidiu em conformidade com a orientação consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça de que, "*resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem*" (EDcl no AgInt no AREsp 1220381/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, 4ª TURMA, julgado em 29/10/2019, DJe 20/11/2019). Nessa mesma linha de inteligência, destacam-se também:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CASO FORTUITO. PROVAS. REEXAME. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INTEGRAL.

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

2. Rever as conclusões da Corte local para afirmar a ocorrência de fatos extraordinários e imprevisíveis, enquadrando-se como hipóteses de caso fortuito ou força maior, esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

3. Nas hipóteses em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, inclusive comissão de corretagem. Precedentes.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp 1837228/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, 3ª TURMA, julgado em 10/02/2020, DJe 12/02/2020 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

Superior Tribunal de Justiça

CARACTERIZAÇÃO DA MORA POR PARTE DA PROMITENTE VENDEDORA. RESTITUIÇÃO DE VALORES. PEDIDO INICIAL QUE ENGLOBA A COMISSÃO DE CORRETAGEM. REFORMATIO IN PEJUS. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ).

2. Na hipótese, não houve alteração da sentença pela Corte local, porquanto a determinação de devolução dos valores pagos pelo agravado se ateve ao pedido formulado na inicial, que não excluiu a comissão de corretagem.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 1514804/RJ, Rel. **Ministro RAUL ARAÚJO**, 4ª TURMA, julgado em 26/11/2019, DJe 19/12/2019 - g. n.)

Como se vê, a orientação do Tribunal de origem está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

Nesse contexto, as razões recursais não trouxeram nenhum argumento capaz de modificar a decisão monocrática ora agravada, a qual deve ser confirmada por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.602.066 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2016/0069985-0

Número de Origem:

20140710002383AGS 00002384120148070007 20140710002383 23832014

Sessão Virtual de 28/04/2020 a 04/05/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BEIRAMAR IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : GIORDANA CARNEIRO DO VALE RODRIGUES - DF018604

GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - DF038868

ANA CAROLINA AUSTREGÉSILO FAÇANHA - DF046631

CAMILA DA CUNHA BALDUINO - DF052482

RECORRIDO : JOSÉ FABRÍCIO DE ARAÚJO

RECORRIDO : CLEICIANA LIMA DE SOUSA ARAUJO

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

INTERES. : ESSENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS XII LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BEIRAMAR IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : GIORDANA CARNEIRO DO VALE RODRIGUES - DF018604

GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - DF038868

ANA CAROLINA AUSTREGÉSILO FAÇANHA - DF046631

CAMILA DA CUNHA BALDUINO - DF052482

AGRAVADO : JOSÉ FABRÍCIO DE ARAÚJO

AGRAVADO : CLEICIANA LIMA DE SOUSA ARAUJO

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

INTERES. : ESSENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS XII LTDA

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 04 de maio de 2020