



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1804500 - SP (2020/0328518-1)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : LPS EDUARDO CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : THIAGO DE JESUS ROMANO
ADVOGADO : FERNANDA MARIA SANTOS DE SOUZA - SP210632
INTERES. : DICALP COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA
INTERES. : SPE - EMPREENDIMENTO MOGI 33 LTDA
ADVOGADO : FRANCISCO SOARES LUNA - SP094021

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SÚMULA 543 DO STJ. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação dos artigos 1022 e 489 do Código de Processo Civil de 2015. 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 parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

2. O Tribunal de origem reconheceu a culpa da promitente vendedora pela rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel e determinou a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem e a taxa SATI. A Corte local, amparada nos elementos fáticos dos autos, reconheceu que a construtora não diferenciou com precisão o que foi cobrado como SATI e o que foi cobrado como corretagem. Assim, a revisão do entendimento do Tribunal local demandaria análise das cláusulas do contrato de promessa de compra e venda, o que é vedado pela Súmula 5 do STJ.

3. Esta Corte entende 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. (AgInt no REsp 1864453/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe 01/07/2020).

4. O Tribunal estadual, soberano no exame do acervo fático-probatório dos autos, entendeu pelo evidente intuito protelatório dos embargos de declaração, razão pela qual a pretensão de afastamento da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC de 2015 encontra óbice na Súmula 7 desta Corte.

4. Agravo interno não provido.

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 14 de junho de 2021.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.804.500 - SP (2020/0328518-1)

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
AGRAVANTE : LPS EDUARDO CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : THIAGO DE JESUS ROMANO
ADVOGADO : FERNANDA MARIA SANTOS DE SOUZA - SP210632
INTERES. : DICALP COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA
INTERES. : SPE - EMPREENDIMENTO MOGI 33 LTDA
ADVOGADO : FRANCISCO SOARES LUNA - SP094021

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo interno interposto por LPS EDUARDO CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A em face de decisão deste Relator de fls. 997-1000, que negou provimento ao seu agravo em recurso especial, em razão da incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, devido a impossibilidade de reexame do conjunto fático-probatório dos autos; e pela aplicação da Súmula 83 do STJ, uma vez que a decisão da Corte estadual está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior.

Nas razões recursais, a parte agravante repisa os argumentos trazidos no recurso especial, e ainda sustenta: "A tese da Agravante deve ser analisada com um todo, uma vez que foi determinada a devolução de comissões de corretagem por fatos já estabelecidos no feito, e que não são atribuíveis à intermediadora. Com efeito, a decisão agravada se refere repetidamente à incorporadora, sem observar que a Agravante não é incorporadora, mas sim a mera intermediadora do negócio jurídico imobiliário...Os fatos de que a Agravante atuou como mera intermediadora, e de que o inadimplemento partiu exclusivamente da vendedora do imóvel, estão muito claros no acórdão...Uma vez que a Agravante demonstrou que não mantém qualquer relação com o instrumento de venda e compra, não praticou nenhum ato ilícito que influísse em seu curso, tampouco deu qualquer motivo para que o Agravado ajuizasse esta demanda, ela não pode ser obrigada a suportar quaisquer efeitos do inadimplemento exclusivo da Corré Incorporadora."

Requer o conhecimento e provimento do presente agravo para conhecer e dar provimento ao recurso especial.

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.804.500 - SP (2020/0328518-1)

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
AGRAVANTE : LPS EDUARDO CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : THIAGO DE JESUS ROMANO
ADVOGADO : FERNANDA MARIA SANTOS DE SOUZA - SP210632
INTERES. : DICALP COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA
INTERES. : SPE - EMPREENDIMENTO MOGI 33 LTDA
ADVOGADO : FRANCISCO SOARES LUNA - SP094021

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SÚMULA 543 DO STJ. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação dos artigos 1022 e 489 do Código de Processo Civil de 2015. 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 parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

2. O Tribunal de origem reconheceu a culpa da promitente vendedora pela rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel e determinou a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem e a taxa SATI. A Corte local, amparada nos elementos fáticos dos autos, reconheceu que a construtora não diferenciou com precisão o que foi cobrado como SATI e o que foi cobrado como corretagem. Assim, a revisão do entendimento do Tribunal local demandaria análise das cláusulas do contrato de promessa de compra e venda, o que é vedado pela Súmula 5 do STJ.

3. Esta Corte entende 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. (AgInt no REsp 1864453/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe 01/07/2020).

4. O Tribunal estadual, soberano no exame do acervo fático-probatório dos autos, entendeu pelo evidente intuito protelatório dos embargos de

Superior Tribunal de Justiça

declaração, razão pela qual a pretensão de afastamento da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC de 2015 encontra óbice na Súmula 7 desta Corte.

4. Agravo interno não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Resguardado de qualquer ofensa estão os artigos 1022, I e II, e 489 do Código de Processo Civil, haja vista que ofensa somente ocorre quando o acórdão deixa de pronunciar-se sobre questão jurídica ou fato relevante para o julgamento da causa. A finalidade dos embargos de declaração é complementar o acórdão quando nele identificar-se omissão, ou, ainda, aclará-lo, dissipando obscuridade ou contradição.

Não caracteriza omissão quando o tribunal adota outro fundamento que não aquele defendido pela parte, não estando o julgador obrigado a responder a todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados pelas mesmas, tampouco a responder um a um a todos os seus argumentos.

Assim, não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não correspondeu à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. IMÓVEL RURAL. 1. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/1973 (1.022 do CPC/2015). INEXISTÊNCIA. 2. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO DE QUE O RECORRENTE ERA POSSUIDOR DE MÁ-FÉ. BENFEITORIAS ÚTEIS E NÃO NECESSÁRIAS NÃO INDENIZÁVEIS. REVISÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 3. AGRAVO IMPROVIDO.

1. De acordo com o entendimento jurisprudencial pacífico desta Corte Superior, **não há violação do art. 1.022 do CPC/2015 nos casos em que o acórdão recorrido resolve com coerência e clareza os pontos controvertidos que foram postos à apreciação da Corte de origem, examinando as questões cruciais ao resultado do julgamento.**

2. Revela-se inviável alterar o entendimento das instâncias ordinárias que, com apoio nos elementos de prova, concluíram pela inexistência de elementos capazes de desconstituir o acórdão rescindendo. Para tanto, foram considerados a existência de má-fé na posse do agravante e o fato de que as benfeitorias realizadas na área rural são úteis e não necessárias sendo, portanto, incabível a indenização pleiteada, ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1608804/MT, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/2016, DJe 27/10/2016).

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE CONFERIR EFEITOS INFRINGENTES AOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO QUANDO HOUVER MODIFICAÇÃO JURISPRUDENCIAL. ENTENDIMENTO DA CORTE ESPECIAL CONSAGRADO NO CPC/2015. RECURSO IMPROVIDO.

1. Segundo o artigo 535 do CPC/1973 e o artigo 1.022 do CPC/2015, os embargos de declaração somente são cabíveis quando houver, na sentença ou no acórdão, obscuridade, contradição, omissão ou erro material.

2. Eventuais efeitos modificativos provenientes do julgamento dos aclaratórios apenas ocorrerão se a correção de omissão, obscuridade, contradição ou erro material acarretar transformação significativa no decisum embargado, ou, se houver manifesta decisão teratológica.

Precedentes.

3. Conforme entendimento consolidado por esta Corte Especial, **não é possível atribuir efeitos infringentes aos embargos declaratórios em virtude de mudança jurisprudencial, exceto quando houver omissão proveniente de julgamento anterior de recurso especial repetitivo sobre o tema decidido. Precedentes.**

4. O novel Código de Processo Civil de 2015 chancela a posição jurisprudencial acima transcrita no inciso I do parágrafo único do artigo 1.022, considerando omissão a inexistência de manifestação no acórdão embargado sobre tese firmada em julgamento de casos repetitivos.

5. Agravo interno improvido.

(AgInt nos EAg 1014027/RJ, Rel. Ministro JORGE MUSSI, CORTE ESPECIAL, julgado em 19/10/2016, DJe 26/10/2016).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS. PLANO DE SAÚDE. VIOLAÇÃO DO ART. 535, II, DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. **Não há que falar em violação do art. 535 Código de Processo Civil/73 e art.1022 do Novo 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.**

2. No presente caso, constato que o acolhimento da pretensão recursal, por qualquer das alíneas do permissivo constitucional, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 944.259/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/10/2016, DJe 18/10/2016).

Desta forma, a alegada negativa de prestação jurisdicional não se efetivou no caso dos autos, uma vez que não se vislumbra omissão, obscuridade ou contradição no acórdão recorrido capaz de tornar nula a decisão impugnada no especial, porquanto a Corte de origem apreciou a demanda de modo suficiente, havendo se pronunciado acerca

de todas as questões suscitadas na Apelação, apenas adotando entendimento contrário aos interesses da parte recorrente.

3. No que se refere à prova produzida nos autos, esclareço que, como destinatário final, cabe ao magistrado, respeitando os limites adotados pelo Código de Processo Civil, a interpretação da prova necessária à formação do seu convencimento, tendo-o feito no seguinte sentido:

É caso de aplicar o disposto no art.252 do RITJSP e ratificar os fundamentos da r. sentença apelada, proferida nos seguintes termos:

A construção do imóvel sequer foi iniciada. A rescisão do contrato é de rigor.

A devolução do preço pago, por isso, deve ser integral, sem qualquer desconto ou multa em detrimento do autor.

Note-se, pela pertinência, a vendedora devolve o preço e a corretora a comissão de corretagem.

Quanto à comissão de corretagem deve ser integralmente devolvida, porque foi camuflada a cobrança de SATI (assessoria técnico imobiliária), como se vê pelas rubricas que especificam diversas verbas para diversos profissionais (fls. 20/21), referindo JURÍDICO. Ora, isso não é definitivamente corretagem. Parece SATI. Sati é vedada pelo entendimento firmado no REsp 1.599.511-SP (fls. 433 recurso repetitivo). Assim, como não é possível separar com precisão o que foi cobrado como SATI e o que foi cobrado como corretagem, é melhor devolver tudo, porque não se pode presumir contra consumidor. Aliás, a divisão interna da ré com repartição de valores entre diversos profissionais é irrelevante perante o consumidor.

E mais, o atraso na entrega da obra ensejou o pedido de rescisão do contrato. Sendo assim, todos os valores pagos devem ser restituídos, com a inclusão da comissão de corretagem, já que a retenção dessa verba resultaria em ônus ao autor, que cumpriu com seus deveres contratuais e, portanto, não pode ser punido pelo descumprimento contratual das rés.

(...)

3.1. Nos termos da Súmula n. 543 desta Corte, "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."

3.2. Na hipótese vertente, o Tribunal de origem reconheceu a culpa da promitente vendedora pela rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel e determinou a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem e a taxa SATI.

3.3. A Corte local, amparada nos elementos fáticos dos autos, reconheceu que a construtora não diferenciou com precisão o que foi cobrado como SATI e o que foi cobrado como corretagem. Assim, a revisão do entendimento do Tribunal local demandaria análise das cláusulas do contrato de promessa de compra e venda, o que é vedado pela Súmula 5/STJ.

3.4. O Superior Tribunal de Justiça possui firme o entendimento no sentido de que é válida a cláusula contratual "que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem" (REsp 1.599.511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, DJe de 06/09/2016).

3.5. Ademais, esta Corte entende 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.(AgInt no REsp 1864453/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe 01/07/2020).

Dessa forma, estando o acórdão recorrido em consonância com a Jurisprudência desta Corte, incide no ponto a Súmula 83 desta Corte Superior.

4. Conforme consignado na decisão agravada, em relação à ofensa ao artigo 1.026 do CPC/2015, esclareço que modificar a conclusão do Tribunal de origem, de modo a acolher a tese da recorrente, demandaria reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é inviável em Recurso Especial, sob pena de violação da Súmula 7 do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA .ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES.PRESUNÇÃO DO PREJUÍZO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83/STJ. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONSIDERADOS PROTELATÓRIOS. APLICAÇÃO DE MULTA. ART. 1.026, § 2º, DO CPC DE 2015. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.1. "Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador". (REsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).2. O Tribunal estadual, soberano no exame do acervo fático-probatório dos autos, entendeu pelo evidente intuito protelatório dos embargos de declaração, razão pela qual a pretensão de afastamento da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC de 2015 encontra óbice na Súmula 7 desta Corte.3. Agravo interno a que se nega provimento.(AgInt no REsp 1821349/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2019, DJe 23/10/2019)

5. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Superior Tribunal de Justiça



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.804.500 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0328518-1

Número de Origem:

1007282-37.2015.8.26.0361 10072823720158260361

Sessão Virtual de 08/06/2021 a 14/06/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DICALP COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA

AGRAVANTE : SPE - EMPREENDIMENTO MOGI 33 LTDA

ADVOGADO : FRANCISCO SOARES LUNA - SP094021

AGRAVANTE : LPS EDUARDO CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A

ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204

AGRAVADO : THIAGO DE JESUS ROMANO

ADVOGADO : FERNANDA MARIA SANTOS DE SOUZA - SP210632

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LPS EDUARDO CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A

ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204

AGRAVADO : THIAGO DE JESUS ROMANO

ADVOGADO : FERNANDA MARIA SANTOS DE SOUZA - SP210632

INTERES. : DICALP COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA

INTERES. : SPE - EMPREENDIMENTO MOGI 33 LTDA

ADVOGADO : FRANCISCO SOARES LUNA - SP094021

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 15 de junho de 2021