AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1933051 - GO (2021/0206545-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS MÁRCIO RISSI MACEDO - GO022703
		JOSÉ ANTÔNIO DOMINGUES DA SILVA - GO029380
AGRAVADO	:	MAURICIO CARDOSO ANTUNES
ADVOGADO	:	PRISCILLA GLEBB PINHEIRO SILVA ABRANTES - GO041189

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC**. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. INTEGRALIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador, inclusive comissão de corretagem.

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele 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,

Documento eletrônico VDA32213153 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 26/04/2022 20:09:21
Código de Controle do Documento: 66202544-346d-417c-983e-cdf5420609b0

acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 19/04/2022 a 25/04/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 25 de abril de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA32213153 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 26/04/2022 20:09:21
Código de Controle do Documento: 66202544-346d-417c-983e-cdf5420609b0

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1933051 - GO (2021/0206545-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS MÁRCIO RISSI MACEDO - GO022703
		JOSÉ ANTÔNIO DOMINGUES DA SILVA - GO029380
AGRAVADO	:	MAURICIO CARDOSO ANTUNES
ADVOGADO	:	PRISCILLA GLEBB PINHEIRO SILVA ABRANTES - GO041189

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC**. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. INTEGRALIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador, inclusive comissão de corretagem.

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

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA32118063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 18/04/2022 11:53:15
Código de Controle do Documento: 2268a015-f497-4f01-a934-379358205a3a

MAURÍCIO CARDOSO ANTUNES (MAURÍCIO) ajuizou ação de resolução contratual contra TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA. (TS2), alegando atraso na entrega de imóveis objeto de promessas de compra e venda.

Em primeira instância, o pedido foi julgado parcialmente procedente para a) declarar a rescisão dos contratos de promessa de compra e venda; b) determinar a restituição imediata das importâncias pagas, excetuada a comissão de corretagem; e c) condenar TS2 ao pagamento de multa no montante de 20% sobre o valor pago, além das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa (e-STJ, fls. 405/412).

Os embargos de declaração opostos por MAURÍCIO foram rejeitados (e-STJ, fls. 438/439).

Ambas as partes apelaram, sendo que somente o recurso interposto por MAURÍCIO foi parcialmente provido pelo Tribunal de Justiça de Goiás, nos termos do acórdão assim ementado:

> *DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. QUEBRA DO CONTRATO. RESCISÃO. INCIDÊNCIA DO CDC. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. AFASTAMENTO. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. SÚMULA 45 DO TJGO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. POSSIBILIDADE. PROVA DIABÓLICA, INOCORRÊNCIA. ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA. ALCANCE DO CDC. DEVOLUÇÃO DAS QUANTIA PAGAS. CULPA DO PROMITENTE VENDEDOR. MULTA CONVERTIDA EM FAVOR DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. BOA-FÉ. CONTRATO BILATERAL. SÚMULA 543 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. NÃO DEVOLUÇÃO. HONORÁRIOS. 1. De antemão, cumpre registrar que o caso em tela se afigura, de fato, como relação de consumo, pois as partes se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor, constantes nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor. 2. É cabível a aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de compromisso de compra e venda, por se tratar de relação consumerista. 3.* "Em se tratando de relação de consumo, inafastável a aplicação do artigo 51, VII do CDC, que considera nula de pleno direito, cláusula que determina a utilização compulsória de arbitragem, ainda que porventura satisfeitos os requisitos do artigo 4º, §2º, da Lei nº 9.307/96, presumindo-se recusada a arbitragem pelo consumidor, quando proposta ação perante o Poder Judiciário, convalidando-se a cláusula compromissória apenas quando a iniciativa da arbitragem é do próprio consumidor." *4. 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." 5. É direito do consumidor a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiência.*

Documento eletrônico VDA32118063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 18/04/2022 11:53:15
Código de Controle do Documento: 2268a015-f497-4f01-a934-379358205a3a

> *Inteligência do artigo 6º, VIII do CDC. 6. Não se pode olvidar que o ordenamento jurídico pátrio prevê a impossibilidade de realização de prova negativa pela parte, de modo que a imposição de tal ônus seria atribuir-lhe prova diabólica. 7. O adquirente de unidades imobiliárias, mesmo não sendo destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investimento, poderá encontrar na legislação consumerista com fulcro na teoria finalista mitigada, agindo de boa-fé e não sendo expert no mercado, resta evidenciada a sua vulnerabilidade. 8. Não havendo no contrato qualquer cláusula que preveja a possibilidade de atraso na entrega do imóvel, não mostra-se razoável exigir do consumidor aceitação ante a quebra do contrato. 9. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios da probidade e boa-fé". Literalidade do artigo 422 do CC. 10. Tratando-se de contrato bilateral, as duas partes ocupam, simultaneamente a dupla posição de credor e devedor. Cada qual com seus direitos e obrigações. 11. Nos termos do art. 725 do Código Civil, a remuneração consistente na comissão de corretagem é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes. 12. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. 13. Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado Vencedor. 14. Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos: o grau de zelo do profissional; o lugar de prestação do serviço; a natureza e a importância da causa; o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço. 15. O desprovimento do segundo apelo enseja a majoração dos honorários em grau recursal,* ex vi *do artigo 85, §11º do CPC. PRIMEIRA APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. SEGUNDA APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE* (e-STJ, fls. 636/637).

Os embargos de declaração opostos por TS2 foram rejeitados (e-STJ, fls. 685/697).

Irresignado, MAURÍCIO interpôs recurso especial com fulcro no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, alegando a violação do art. 422 do CC, bem como dissídio jurisprudencial, ao sustentar que devem ser restituídos todos os valores pagos pelo comprador na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, inclusive a comissão de corretagem (e-STJ, fls. 703/716).

Foram apresentadas as contrarrazões (e-STJ, fls. 769/779).

O apelo nobre não foi admitido em virtude da incidência das Súmulas nºs 5 e 7, ambas do STJ (e-STJ, fls. 796/799).

Seguiu-se o agravo em recurso especial interposto por MAURÍCIO que foi conhecido para dar provimento ao apelo nobre, nos termos da decisão de minha lavra, assim ementada:

Documento eletrônico VDA32118063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 18/04/2022 11:53:15
Código de Controle do Documento: 2268a015-f497-4f01-a934-379358205a3a

> *CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.* ***RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.*** *AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DISSONÂNCIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO* (e-STJ, fl. 867).

Nas razões do presente agravo interno, TS2 afirmou que a comissão de corretagem não deve ser restituída porque corresponde à remuneração do corretor, terceiro estranho à lide.

Foi oferecida impugnação.

É o relatório.

VOTO

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

> *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as suas conclusões.

Da comissão de corretagem

Nas razões do presente recurso, TS2 aduziu que a comissão de corretagem não deve ser restituída porque corresponde à remuneração do corretor, terceiro estranho à lide.

Contudo, o STJ tem entendimento pacífico no sentido de que há de ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador, inclusive comissão de corretagem em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor.

Vejam-se os precedentes:

> *PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO*

Documento eletrônico VDA32118063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 18/04/2022 11:53:15
Código de Controle do Documento: 2268a015-f497-4f01-a934-379358205a3a

DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. INAPLICABILIDADE DO TEMA 938 DO STJ. RESCISÃO MOTIVADA POR INADIMPLÊNCIA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. DECISÃO CONTRÁRIA À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que o agravo em recurso especial impugnou os fundamentos da decisão que inadmitiu o apelo nobre, exarada na eg. Instância a quo.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "Não se aplica a orientação do Tema 938/STJ aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem e da Taxa SATI decorre da rescisão do contrato por culpa da vendedora, porquanto tais verbas integram as perdas e danos devidas ao comprador para volta ao status quo ante" *(AgInt no AREsp 1.699.501/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 30/11/2020, DJe de 07/12/2020).*

3. Sendo o contrato resolvido por inadimplência da vendedora, as partes devem retornar ao status quo ante, com a devida restituição do valor pago a título de comissão de corretagem, afastando a aplicação do Tema 938 do STJ.

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1.756.803/GO, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, j. em 4/10/2021, DJe 8/11/2021)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO. RESCISÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO AO AUTOR. JUROS MORATÓRIOS. TAXA CONTRATADA. SELIC. INAPLICABILIDADE.

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

2. No caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem.

3. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que, na vigência do Código Civil de 2002, os juros moratórios devem ser pagos com base na taxa Selic, a não ser que outra taxa tenha sido contratada.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.863.961/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. em 22/6/2021, DJe 30/6/2021)

Ademais, os precedentes indicados no agravo interno não se aplicam ao caso concreto porque dizem respeito a discussão acerca da validade da cláusula que impõe a comissão de corretagem, o que não se confunde com o caso presente, de resilição contratual.

Dessarte, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para sua alteração.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

Documento eletrônico VDA32118063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 18/04/2022 11:53:15
Código de Controle do Documento: 2268a015-f497-4f01-a934-379358205a3a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.933.051 / GO

Número Registro: 2021/0206545-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
5560211-42.2018.8.09.0149 556021142 55602114220188090149

Sessão Virtual de 19/04/2022 a 25/04/2022

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS MÁRCIO RISSI MACEDO - GO022703
		JOSÉ ANTÔNIO DOMINGUES DA SILVA - GO029380
AGRAVANTE	:	MAURICIO CARDOSO ANTUNES
ADVOGADO	:	PRISCILLA GLEBB PINHEIRO SILVA ABRANTES - GO041189
AGRAVADO	:	OS MESMOS

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS MÁRCIO RISSI MACEDO - GO022703
		JOSÉ ANTÔNIO DOMINGUES DA SILVA - GO029380
AGRAVADO	:	MAURICIO CARDOSO ANTUNES
ADVOGADO	:	PRISCILLA GLEBB PINHEIRO SILVA ABRANTES - GO041189

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 19/04/2022 a 25/04/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 26 de abril de 2022

Documento eletrônico VDA32211591 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/04/2022 06:19:44
Código de Controle do Documento: 6e174107-1717-49e3-bfab-7b09b919245b

Documento eletrônico VDA32211591 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/04/2022 06:19:44
Código de Controle do Documento: 6e174107-1717-49e3-bfab-7b09b919245b