AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1980426 - RJ (2021/0282160-1)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JOÃO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915 DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920 LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
AGRAVADO	:	RAFAEL ESTANISLAU GONÇALVES
ADVOGADOS	:	ROSHANE DIOGO DONZA - RJ168903 LEONARDO PEDROSA DOS SANTOS DA MOTA - RJ156941

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL NÃO DEMONSTRADOS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1.022 E 489, § 1º, DO NCPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO NÃO CONFIGURADAS. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INOBSERVÂNCIA. SÚMULA Nº 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento 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. Inexistentes as hipóteses do art. 1.022, II, do NCPC (art. 535 do CPC/1973), não merecem acolhimento os embargos de declaração que têm nítido caráter infringente.

3. Os embargos de declaração não se prestam à manifestação de inconformismo ou à rediscussão do julgado.

Documento eletrônico VDA32476076 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 18/05/2022 10:15:39
Código de Controle do Documento: 7ab29f22-a5dc-45f1-84ce-c62d6cacf8a4

4. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do NCPC quando a decisão está clara e suficientemente fundamentada, resolvendo integralmente a controvérsia.

5. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige interpretação de cláusula contratual e reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir as Súmulas nºs 5 e 7, ambas do STJ.

6. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 10/05/2022 a 16/05/2022, 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, 16 de maio de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA32476076 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 18/05/2022 10:15:39
Código de Controle do Documento: 7ab29f22-a5dc-45f1-84ce-c62d6cacf8a4

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1980426 - RJ (2021/0282160-1)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JOÃO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915 DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920 LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
AGRAVADO	:	RAFAEL ESTANISLAU GONÇALVES
ADVOGADOS	:	ROSHANE DIOGO DONZA - RJ168903 LEONARDO PEDROSA DOS SANTOS DA MOTA - RJ156941

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL NÃO DEMONSTRADOS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1.022 E 489, § 1º, DO NCPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO NÃO CONFIGURADAS. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INOBSERVÂNCIA. SÚMULA Nº 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento 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. Inexistentes as hipóteses do art. 1.022, II, do NCPC (art. 535 do CPC/1973), não merecem acolhimento os embargos de declaração que têm nítido caráter infringente.

3. Os embargos de declaração não se prestam à manifestação de

Documento eletrônico VDA32373886 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 09/05/2022 18:21:26
Código de Controle do Documento: 8cd4d060-6d95-47ba-9bb7-5526354fa9c2

inconformismo ou à rediscussão do julgado.

4. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do NCPC quando a decisão está clara e suficientemente fundamentada, resolvendo integralmente a controvérsia.

5. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige interpretação de cláusula contratual e reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir as Súmulas nºs 5 e 7, ambas do STJ.

6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

RAFAEL ESTANISLAU GONÇALVES (RAFAEL) promoveu ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais contra JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. (JOÃO FORTES), sob a alegação de que há flagrante desequilíbrio entre os contratantes, pois a cláusula penal estipulada para mora do adquirente é menor que a avençada para a hipótese de mora da incorporadora e que é abusiva a tolerância de 180 dias no prazo de entrega da unidade. Sustenta ainda que, em razão do atraso das obras, faz jus à rescisão da promessa de compra e venda, à restituição de toda a importância feita para a aquisição do bem, pagamento em dobro da comissão de corretagem, além de multa e de indenização por danos morais.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados parcialmente procedentes para decretar a rescisão do negócio jurídico firmado entre as partes e condenar a restituição de todos os valores pagos relacionados ao contrato, inclusive a título de comissão de corretagem (e-STJ, fls. 296/301).

A apelação interposta por JOÃO FORTE foi parcialmente provida pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, nos termos do acórdão, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DEMORA NA ENTREGA DAS CHAVES. EXTRAPOLAÇÃO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA ESTABELECIDO NO CONTRATO. HABITE-SE OBTIDO SOMENTE APÓS A PROPOSITURA DA AÇÃO. MORA EVIDENTE DO PROMITENTE VENDEDOR. PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS,PARA RESCINDIR O CONTRATO E CONDENAR A RÉ/APELANTE À DEVOLUÇÃO AO AUTOR DE TODAS AS QUANTIAS PAGAS ATÉ ENTÃO, INCLUSIVE A COMISSÃO DE CORRETAGEM. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. AUSÊNCIA DE INADIMPLÊNCIA DO AUTOR. INCONFORMISMO DA RÉ. LEGITIMIDADE PASSIVA DA RÉ PARA RESPONDER PELA DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRECEDENTES. RESCISÃO CONTRATUAL DECORRENTE DE CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR, QUE EXTRAPOLOU O PRAZO DE TOLERÂNCIA PARA*

Documento eletrônico VDA32373886 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 09/05/2022 18:21:26
Código de Controle do Documento: 8cd4d060-6d95-47ba-9bb7-5526354fa9c2

> *A ENTREGA DAS CHAVES. DEVOLUÇÃO DA INTEGRALIDADE DASIMPORTÂNCIAS PAGAS PELO PROMITENTE COMPRADOR, INCLUSIVE A COMISSÃO DE CORRETAGEM E O SINAL, QUE SE OPERA DE PLENO DIREITO. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO PELO STJ, NO JULGAMENTO DO RESP 1.300.418/SC (RECURSO REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA –TEMA 577). CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE E DE IRREVOGABILIDADE QUEDEVE SERAFASTADA EM RAZÃO DAINDISCUTÍVEL MORA DO PROMITENTE VENDEDOR. INCIDÊNCIA DA CLÁUSULA PENAL CONTRATUAL EM DESFAVOR DA RÉ/APELANTE, NOS EXATOS TERMOS ESTABELECIDOS NA AVENÇA. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO, APENAS PARA RECONHECER A OCORRÊNCICA DE SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA, UMA VEZ QUE O APELADO DECAIU APENAS DE PARTEDE SEUS PEDIDOS* (e-STJ, fls. 409/410).

Os embargos de declaração opostos por RAFAEL e JOÃO FORTES foram rejeitados (e-STJ, fls. 480/499).

Irresignado, JOÃO FORTES interpôs recurso especial com fulcro no art. 105, III, *a e c*, da CF, alegando a violação dos arts 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do NCPC e 413 e 725 do CC/2002, bem como divergência jurisprudencial.

O apelo nobre não foi admitido em virtude da incidência da Súmula nº 7 do STJ.

Seguiu-se o agravo em recurso especial que, em decisão monocrática do Ministro Presidente do STJ, foi conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, a ele negar provimento em virtude da (1) ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do NCPC; e (2) incidência das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

Nas razões do presente agravo interno, JOÃO FORTES, repisando os argumentos trazidos nas razões recursais, alegou **(1)** violação dos arts. 489 e 1.022 do NCPC; e **(2)** ausência de violação das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ, por não haver necessidade de reexame dos fatos e das provas ou interpretação contratual.

Houve impugnação ao recurso (e-STJ, fls. 655/664).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece provimento.

De plano, vale pontuar que o presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista,

Documento eletrônico VDA32373886 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 09/05/2022 18:21:26
Código de Controle do Documento: 8cd4d060-6d95-47ba-9bb7-5526354fa9c2

nos 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.

Como já constou da decisão recorrida, não merece respaldo a assertiva de que o v. acórdão não teria se manifestado sobre a comissão de corretagem e cláusula penal, uma vez que o Tribunal local consignou, expressamente, o que se segue:

> *Ademais, embora o documento anexado ao indexador 29 informe ser de responsabilidade do adquirente o pagamento da comissão de corretagem, não há clara especificação de qual o montante de tal comissão, a data em que tal pagamento deveria ocorrer ou a forma em que o mesmo deveria se dar.*
> *Os documentos carreados aos autos pela apelante, por sua vez, não evidenciam que tal informação tenha sido prestada de forma clara ao apelado, donde se extrai não ter, a recorrente, cumprido com o necessário dever de informação, o que se configura prática abusiva a caracterizar a legitimidade da apelante para figurar no polo passivo quanto ao ressarcimento sobre tal comissão.*
> *[...]*
> *No que diz respeito à inversão da cláusula penal, melhor sorte não assiste à recorrente.*
> *Isso porque o magistrado de 1º grau apreciou a questão com a acuidade necessária, eis que promoveu a inversão utilizando os mesmos parâmetros estabelecidos no contrato celebrado entre as partes, incidindo, apenas, sobre o valor pago pelo promitente comprador, e não sobre o valor do contrato. Confira-se:*
> *"(...)Considerando que a Ré negligenciou o cumprimento da obrigação de entregar o imóvel no prazo avençado, é devida, em favor do Autor, a multa estabelecida na cláusula 6.1 da promessa de compra e venda. com efeito, o citado dispositivo contratual dispõe que: "6.1. Na hipótese da VENDEDORA não cumprir o prazo de conclusão das obras, observado o prazo de tolerância e desde que o COMPRADOR esteja adimplente com todas as obrigações previstas neste instrumento, a VENDEDORA incorrerá em multa em favor do COMPRADOR, correspondente a 2% (dois por cento) do valor total das parcelas do preço até então pagas pelo COMPRADOR, devidamente corrigido pelos mesmos índices estabelecidos neste instrumento, além de multa mensal, calculada pro rata die, de 0,5% (meio por cento) sobre o mesmo valor, tudo na forma prevista no artigo 416 do Código Civil" (fls. 38).*
> *Incabível, contudo, a "inversão" pretendida pelo Autor.*
> *a pretensão supostamente assenta sobre a tese firmada pela Segunda Sessão do Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos REsp 1614721/DF e 1631485/DF, de seguinte teor: "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas*

Documento eletrônico VDA32373886 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 09/05/2022 18:21:26
Código de Controle do Documento: 8cd4d060-6d95-47ba-9bb7-5526354fa9c2

> *(obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial." Como se percebe da leitura do precedente vinculante acima referido, a inversão terá lugar sempre que o contrato de adesão disponha cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, o que, a toda evidência, não ocorre no caso em exame, bastando conferir o teor da cláusula 6.1 acima transcrita.*
> *Mas não é só. O que o Autor pretende é estabelecer o valor total do imóvel - e não o valor das parcelas pagas - como base de cálculo para a multa que lhe é devida, o que não tem paralelo na cláusula penal instituída em favor da promitente vendedora.*
> *Observe-se que a multa por atraso no pagamento das obrigações pecuniárias a cargo do Autor é prevista na cláusula 6.2 da promessa de compra e venda, sendo equivalente a 2% (dois por cento) sobre as obrigações devidas, ou seja, em atraso, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, que não se confundem com a multa. Em outras palavras, à guisa de "inversão" da cláusula penal, o que deseja o Autor, na verdade, é elevar a multa em seu favor a patamar muito superior à que pagaria se atrasasse as prestações contratadas com a Ré, sem qualquer razão que justifique tal benefício.*
> *Sendo assim, devida ao Autor a multa de que trata a cláusula 6.1 da promessa de compra e venda (fls. 38), no interregno entre o dia 31.10.2016 - quando o imóvel lhe deveria ter sido entregue - até 14.3.2017, quando ajuizou ação para extinção do contrato, é bom que se diga com pedido de rescisão ainda em sede de tutela de urgência (item 1.i de fls. 19), a partir de quando não poderia, portanto, nutrir qualquer expectativa de auferir renda com o bem objeto da lide.*
> *(...) Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE, EM PARTE, o pedido, para decretar a rescisão do negócio jurídico firmado entre as partes e condenar a Ré a restituir todos os valores pagos pelo Autor relacionados ao contrato, inclusive a título de comissão de corretagem, devidamente corrigidos pelos índices divulgados pela Corregedoria Geral de Justiça a partir de cada desembolso, além da multa de que trata a cláusula 6.1 da promessa de compra e venda (fls. 38), de 1º.11.2016 a 13.3.2017, na forma da fundamentação, acrescendo-se a essas verbas juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano, contados da citação, por se tratar de ilícito contratual (RSTJ 10/414, 11/422, 17/324, etc.). Considerando o princípio da causalidade, condeno-a, por fim, ao pagamento das despesas processuais e honorários Desta forma, nenhum reparo merece a sentença no tocante à cláusula penal* (e-STJ, fls. 417/427).

Dessa forma, não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal local decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte.

Assim, constata-se que não há quaisquer dos vícios elencados no art. 1.022 do NCPC.

Ademais, constata-se que o acórdão recorrido foi devidamente fundamentado, não se podendo falar em violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do NCPC, uma vez que o Tribunal Estadual se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário a sua pretensão não caracteriza falta de prestação

Documento eletrônico VDA32373886 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 09/05/2022 18:21:26
Código de Controle do Documento: 8cd4d060-6d95-47ba-9bb7-5526354fa9c2

jurisdicional.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESTITUIÇÃO DO PODER FAMILIAR. ART. 1.638 DO CC. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.*
> *1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*
> ***2. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando a decisão está clara e suficientemente fundamentada, resolvendo integralmente a controvérsia.***
> *3. A perda do poder familiar ocorrerá quando presentes quaisquer das hipóteses previstas no art. 1.638 do CC.*
> *4. Para prevalecer a pretensão em sentido contrário à conclusão do tribunal de origem, que manteve a sentença que decretou a destituição do poder familiar, mister se faz a revisão do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento inviabilizado, nesta instância superior, pelo óbice da Súmula nº 7/STJ.*
> *5. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AREsp 1.237.833/MS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 8/10/2018, DJe 15/10/2018 - sem destaque no original)

> *CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. RECURSOS MANEJADOS SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELA INTERMEDIAÇÃO. VIOLAÇÃO DOS ART. 489, § 1º, VI, E § 3º, E 1.022 DO NCPC QUE NÃO SE VERIFICA. OFENSA AO ART. 927, III, DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. ARTS. 141 E 492 DO NCPC E 884 DO CC/02. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211 DO STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO NCPC). NECESSIDADE DE APONTAMENTO DE CONTRARIEDADE AO ART. 1.022 DO NCPC. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TERMO INICIAL. DATA DO EFETIVO PAGAMENTO.*
> *1. Os recursos especiais foram interpostos contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos 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. Não procede a arguição de ofensa aos art. 489, § 1º, VI, e § 3º, e 1.022 do NCPC, quando o Tribunal a quo se pronuncia de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia.***
> *3. O julgador não está obrigado a aplicar a tese fixada no julgamento de recurso especial repetitivo como determinado pelo art.*
> *927, III, do NCPC quando realiza a separação do joio do trigo.*
> *4. Ausente o debate pela Corte de origem acerca de preceito legal dito violado, incide a Súmula nº 211 do STJ. 5. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que seja indicada ofensa ao art. 1.022, para que se possibilite ao órgão julgador verificar a existência do vício inquinado no acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau de jurisdição facultada pelo dispositivo de lei.*
> *6. O termo inicial da prescrição da pretensão de restituição dos valores*

Documento eletrônico VDA32373886 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 09/05/2022 18:21:26
Código de Controle do Documento: 8cd4d060-6d95-47ba-9bb7-5526354fa9c2

pagos parceladamente a título de comissão de corretagem é a data do efetivo pagamento (desembolso total).
7. Recurso especial da PROJETO FOX conhecido em parte e, nessa extensão, não provido. Recurso especial da LPS não provido.
(REsp 1.724.544/SP, de minha relatoria, Terceira Turma, j. 2/10/2018, DJe 8/10/2018 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. ASSÉDIO MORAL EM AMBIENTE DE TRABALHO. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. IMPOSSIBILIDADE DE EXAME PELO STJ. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015 NÃO CONFIGURADA. PRESENÇA DOS REQUISITOS ENSEJADORES DA REPARAÇÃO CIVIL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DO REVOLVIMENTO DE FATOS E PROVAS DOS AUTOS. MONTANTE INDENIZATÓRIO. PLEITO DE REDUÇÃO. NÃO DEMONSTRADA A ABUSIVIDADE NO VALOR FIXADO NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. Inviável a análise de ofensa a dispositivos constitucionais, porquanto a competência desta Corte restringe-se à interpretação e uniformização do direito infraconstitucional federal, sob pena de usurpação da competência atribuída ao Supremo Tribunal Federal.
2. Não ficou demonstrada a violação do art. 489 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.
3. A revisão da conclusão estadual - de estarem presentes os requisitos para configurar a responsabilidade civil, bem como pela razoabilidade do valor fixado - demandaria, necessariamente, o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice disposto na Súmula 7/STJ.
4. A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação do enunciado da Súmula n. 7/STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão combatido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram não em virtude de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas, sim, de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas 5. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.
6. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp 1.308.817/SC, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 24/9/2018, DJe 27/9/2018 - sem destaque no original)

De outra parte, a decisão agravada consignou, expressamente, que em relação a alegada violação do art. 413 do CC/2002, no que concerne à possibilidade de diminuição do valor arbitrado a título de cláusula penal por ser desproporcional e irrazoável e afronta ao art. 725 do CC/2002, no tocante à impossibilidade de devolução dos valores referentes à corretagem na medida em que o contrato de promessa de compra e venda foi efetivamente celebrado, a incidência das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ, pois o Tribunal local, soberano na análise do acervo fático probatório e contratual,

Documento eletrônico VDA32373886 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 09/05/2022 18:21:26
Código de Controle do Documento: 8cd4d060-6d95-47ba-9bb7-5526354fa9c2

afirmou que *não há clara especificação de qual o montante de tal comissão, a data em que tal pagamento deveria ocorrer ou a forma em que o mesmo deveria se dar [...] cuida-se de resolução contratual por culpa exclusiva do promitente vendedor,* nos seguintes termos:

> *Ademais, embora o documento anexado ao indexador 29 informe ser de responsabilidade do adquirente o pagamento da comissão de corretagem, não há clara especificação de qual o montante de tal comissão, a data em que tal pagamento deveria ocorrer ou a forma em que o mesmo deveria se dar.*
> *Os documentos carreados aos autos pela apelante, por sua vez, não evidenciam que tal informação tenha sido prestada de forma clara ao apelado, donde se extrai não ter, a recorrente, cumprido com o necessário dever de informação, o que se configura prática abusiva a caracterizar a legitimidade da apelante para figurar no polo passivo quanto ao ressarcimento sobre tal comissão.*
> *[...]*
> *Isso porque não se pode desconsiderar o fato da rescisão do contrato, no caso concreto, ter decorrido exclusivamente da mora da apelante em cumprir sua obrigação contratual de entregar as chaves da unidade imobiliária objeto do contrato no prazo ajustado pelos contratantes. Logo, cuida-se de resolução contratual por culpa exclusiva do promitente vendedor.*
> *Sendo assim, revela-se de pleno direito não somente a desistência do negócio jurídico pelo promitente comprador como também a devolução integral dos valores que até então despendera na consecução do negócio jurídico que terminou por ser rescindido, devendo ambos, autor e ré, voltarem ao status quo ante.*
> *[...]*
> *No que diz respeito à inversão da cláusula penal, melhor sorte não assiste à recorrente.*
> *Isso porque o magistrado de 1º grau apreciou a questão com a acuidade necessária, eis que promoveu a inversão utilizando os mesmos parâmetros estabelecidos no contrato celebrado entre as partes, incidindo, apenas, sobre o valor pago pelo promitente comprador, e não sobre o valor do contrato.*
> *[...]*
> *Desta forma, nenhum reparo merece a sentença no tocante à cláusula penal.*
> *Com relação à restituição da comissão de corretagem, conforme já mencionado quando do enfrentamento da preliminar, a apelante é legítima para figurar no polo passivo da ação com relação a tal tópico.*
> *Conforme já dito, nota-se que o autor não teve prévia ciência do valor, não tendo havido destaque do valor da referida comissão, nem de quando ou de que forma tal pagamento deveria ocorrer, com evidente ausência de informação clara e adequada nesse sentido* (e-STJ, fls. 416/426).

Desse modo, como se percebe, foi com base nas peculiaridades do caso concreto e na análise do contrato entabulado entre as partes que se formou a convicção dos julgadores da origem.

Assim, para se chegar a conclusão diversa daquela a que chegou o Tribunal de origem, seria necessário o revolvimento do arcabouço fático-probatório e das

Documento eletrônico VDA32373886 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 09/05/2022 18:21:26
Código de Controle do Documento: 8cd4d060-6d95-47ba-9bb7-5526354fa9c2

cláusulas contratuais, procedimento sabidamente inviável na instância especial por incidir as Súmulas nºs 5 e 7, ambas desta Corte: *A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial; A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*

Nesse sentido, destacamos:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS.INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR APÓS ASSINATURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PAGAMENTO DE SINAL. COMISSÃO DEVIDA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.*
> *1. Ação de cobrança de comissão de corretagem.*
> *2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.*
> *3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.*
> *4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.*
> *5. É devida a comissão de corretagem se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem efetivamente no aperfeiçoamento do negócio imobiliário, ainda que este não se efetive em virtude do arrependimento imotivado das partes.*
> *Precedentes.*
> *6. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.*
> (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1.928.461/CE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. 21/2/2022, DJe 24/2/2022)

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESULTADO ÚTIL NÃO ALCANÇADO. COMISSÃO INDEVIDA. 1. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NO SENTIDO DE QUE A PARTE AGRAVANTE NÃO FOI CAPAZ DE COMPROVAR O FATO CONSTITUTIVO DO SEU DIREITO. REVISÃO OBSTADA PELAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 2. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO. 3. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. 4. AGRAVO IMPROVIDO.*
> *1. Modificar o entendimento do Tribunal local (acerca do fato de que a parte agravante não foi capaz de comprovar que a sua intermediação teria sido definitiva para o resultado útil do negócio) incorrerá em reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, o que é inviável devido ao óbice das Súmulas 5 e 7/STJ, não sendo o caso de revaloração das provas.*
> *1.1. Com efeito, o acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que "a mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra e venda de imóvel, não justifica, por si só, o pagamento de comissão" (AgInt no AREsp 1.351.916/SC, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/12/2018, DJe 18/12/2018).*
> *2. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do NCPC, devendo ser analisado caso a caso.*
> *3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.*

Documento eletrônico VDA32373886 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 09/05/2022 18:21:26
Código de Controle do Documento: 8cd4d060-6d95-47ba-9bb7-5526354fa9c2

4. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp 1.888.616/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 11/10/2021, DJe 14/10/2021)

Assim, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, que não conheceu do apelo nobre, devendo ser ele mantido.

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

Documento eletrônico VDA32373886 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 09/05/2022 18:21:26
Código de Controle do Documento: 8cd4d060-6d95-47ba-9bb7-5526354fa9c2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.980.426 / RJ

Número Registro: 2021/0282160-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
0007356-06.2017.8.19.0209 00073560620178190209 202124507643 73560620178190209

Sessão Virtual de 10/05/2022 a 16/05/2022

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

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

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	JOÃO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
AGRAVADO	:	RAFAEL ESTANISLAU GONÇALVES
ADVOGADOS	:	ROSHANE DIOGO DONZA - RJ168903
		LEONARDO PEDROSA DOS SANTOS DA MOTA - RJ156941

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	JOÃO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
AGRAVADO	:	RAFAEL ESTANISLAU GONÇALVES
ADVOGADOS	:	ROSHANE DIOGO DONZA - RJ168903
		LEONARDO PEDROSA DOS SANTOS DA MOTA - RJ156941

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 10/05/2022 a 16/05/2022, 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.

Documento eletrônico VDA32468434 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/05/2022 00:39:32
Código de Controle do Documento: aeb46167-27e3-4165-a455-15eea16afe4a

Brasília, 17 de maio de 2022

Documento eletrônico VDA32468434 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/05/2022 00:39:32
Código de Controle do Documento: aeb46167-27e3-4165-a455-15eea16afe4a