AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2057832 - RJ (2022/0017687-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
		LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
		JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
AGRAVADO	:	FABIO RAUNHEITTI NETO
ADVOGADOS	:	PEDRO EZIEL CYLLENO NETO - RJ145712
		GUSTAVO MARQUES DIAS - RJ160813

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM DIANTE DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO POR CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR/CONSTRUTOR. DECISÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTE SUPERIOR TRIBUNAL. PRECEDENTES.

1. A Corte estadual julgou fundamentadamente a matéria devolvida à sua apreciação, expondo as razões que levaram às suas conclusões quanto à devolução da taxa de corretagem para o consumidor. Portanto, a pretensão ora deduzida, em verdade, traduz-se em mero inconformismo com a decisão posta, o que não revela, por si só, a existência de qualquer vício nesta.

2. Segundo a jurisprudência do STJ, 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

Documento eletrônico VDA33986912 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DE TARSO VIEIRA SANSEVERINO Assinado em: 28/09/2022 14:25:00
Código de Controle do Documento: e9012342-f0c8-451a-903b-800057b7f30f

de corretagem. Como bem decidido pelo Juízo de primeira instância e mantido pelo Tribunal de origem.

AGRAVO DESPROVIDO.

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 20/09/2022 a 26/09/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 26 de setembro de 2022.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator

Documento eletrônico VDA33986912 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DE TARSO VIEIRA SANSEVERINO Assinado em: 28/09/2022 14:25:00
Código de Controle do Documento: e9012342-f0c8-451a-903b-800057b7f30f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2057832 - RJ (2022/0017687-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
		LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
		JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
AGRAVADO	:	FABIO RAUNHEITTI NETO
ADVOGADOS	:	PEDRO EZIEL CYLLENO NETO - RJ145712
		GUSTAVO MARQUES DIAS - RJ160813

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM DIANTE DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO POR CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR/CONSTRUTOR. DECISÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTE SUPERIOR TRIBUNAL. PRECEDENTES.

1. A Corte estadual julgou fundamentadamente a matéria devolvida à sua apreciação, expondo as razões que levaram às suas conclusões quanto à devolução da taxa de corretagem para o consumidor. Portanto, a pretensão ora deduzida, em verdade, traduz-se em mero inconformismo com a decisão posta, o que não revela, por si só, a existência de qualquer vício nesta.

2. Segundo a jurisprudência do STJ, 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

Documento eletrônico VDA33830827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DE TARSO VIEIRA SANSEVERINO Assinado em: 14/09/2022 18:54:55
Código de Controle do Documento: 18e3afcf-1875-48c1-8976-f47a471cc358

de corretagem. Como bem decidido pelo Juízo de primeira instância e mantido pelo Tribunal de origem.
AGRAVO DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JOAO FORTES ENGENHARIA SA, contra decisão assim ementada (e-STJ, fl. 510):

> *AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM DIANTE DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO POR CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR/CONSTRUTOR. DECISÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTE SUPERIOR TRIBUNAL. PRECEDENTES. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.*

Nas razões do presente recurso, a parte agravante repisa as razões do apelo nobre e sustenta, em síntese, que *"o acórdão recorrido não se pronunciou acerca da validade da cláusula que transfere ao consumidor a responsabilidade pelo pagamento da comissão, conforme o Tema de Jurisprudência nº 938,do STJ"* - fl. 522.

Aduz, ainda que *"o documento de fl. 35 comprova exatamente a prévia ciência do agravado acerca do preço total da aquisição e o valor para pagamento de comissão de corretagem, tendo livremente acordado com tais condições"* - fl. 525.

Sem impugnação, certidão de fl. 530.

É o breve relatório.

Documento eletrônico VDA33830827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DE TARSO VIEIRA SANSEVERINO Assinado em: 14/09/2022 18:54:55
Código de Controle do Documento: 18e3afcf-1875-48c1-8976-f47a471cc358

VOTO

Eminentes Colegas, o agravo interno não merece provimento.

Em que pese o arrazoado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Após a reanálise dos autos é de se observar que, no que tange à alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, constato não estar configurada a sua ocorrência.

Ocorre que o Tribunal de origem concluiu que *"o valor pago a título de comissão de corretagem deverá ser integralmente ressarcido, pois, in casu, cuida-se de desfazimento do negócio por inadimplemento exclusivo da vendedora, devendo integrar o montante a ser devolvido, a fim de retornar as partes ao status quo ante, consoante o já aduzido Enunciado nº 543 do STJ"* - fl. 380.

Da leitura dos trechos acima transcritos, verifica-se que a Corte estadual julgou fundamentadamente a matéria devolvida à sua apreciação, expondo as razões que levaram às suas conclusões quanto à devolução da taxa de corretagem para o consumidor. Portanto, a pretensão ora deduzida, em verdade, traduz-se em mero inconformismo com a decisão posta, o que não revela, por si só, a existência de qualquer vício nesta.

No que concerne ao mérito, é de se observar que, segundo a jurisprudência do STJ, 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. Como bem decidido pelo Juízo de primeira instância e mantido pelo Tribunal de origem.

Documento eletrônico VDA33830827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DE TARSO VIEIRA SANSEVERINO Assinado em: 14/09/2022 18:54:55
Código de Controle do Documento: 18e3afcf-1875-48c1-8976-f47a471cc358

Nesse passo, advirta-se que a oposição de incidentes processuais infundados dará ensejo à aplicação de multa por conduta processual indevida.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA33830827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DE TARSO VIEIRA SANSEVERINO Assinado em: 14/09/2022 18:54:55
Código de Controle do Documento: 18e3afcf-1875-48c1-8976-f47a471cc358

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.057.832 / RJ

Número Registro: 2022/0017687-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
0027730-43.2017.8.19.0209 00277304320178190209 202124511765 27730-43.2017.8.19.0209
277304320178190209

Sessão Virtual de 20/09/2022 a 26/09/2022

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

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

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
		LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
		JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
AGRAVADO	:	FABIO RAUNHEITTI NETO
ADVOGADOS	:	PEDRO EZIEL CYLLENO NETO - RJ145712
		GUSTAVO MARQUES DIAS - RJ160813

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
		LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
		JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
AGRAVADO	:	FABIO RAUNHEITTI NETO
ADVOGADOS	:	PEDRO EZIEL CYLLENO NETO - RJ145712
		GUSTAVO MARQUES DIAS - RJ160813

TERMO

Documento eletrônico VDA33977029 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/09/2022 02:13:14
Código de Controle do Documento: 44a1a8f1-d68f-4a4e-9161-b4767c28c65a

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/09/2022 a 26 /09/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de setembro de 2022

Documento eletrônico VDA33977029 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/09/2022 02:13:14
Código de Controle do Documento: 44a1a8f1-d68f-4a4e-9161-b4767c28c65a