



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2224390 - MS
(2022/0317176-4)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : HEDGE BPF INVESTIMENTOS E COMERCIO LTDA
OUTRO NOME : HEDGE BPF URBANIZAÇÃO LTDA
ADVOGADOS : LEONARDO FLORES SORGATTO - MS016258
THAISE SIQUEIRA SORGATTO - MS025441
AGRAVADO : EZEQUIEL BURTON DE CAMPOS
AGRAVADO : ELIEL BURTON DE CAMPOS
ADVOGADOS : JACOB NOGUEIRA BENEVIDES PINTO - MS013962
ELIETE NOGUEIRA DE GÓES - MS008993
THIAGO NOGUEIRA BENEVIDES PINTO - MS022237

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. INTEMPESTIVIDADE. COMPROVAÇÃO. INTEMPESTIVIDADE AFASTADA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA N. 938 DO STJ. NECESSIDADE DE VERIFICAÇÃO DAS PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa ao art. 1.022, II, do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

2. É válida a transferência do pagamento da comissão de corretagem ao comprador, desde que haja cláusula contratual em que previamente informados os valores específicos da unidade e da referida comissão (Tema n. 938 do STJ).

3. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência dos óbices das

Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. É indevida a taxa de fruição após desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, haja vista a ausência de uso e/ou exploração econômica pelo compromissário comprador

5. 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, em sessão virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024, 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 Raul Araújo.

Brasília, 29 de abril de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2224390 - MS
(2022/0317176-4)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : HEDGE BPF INVESTIMENTOS E COMERCIO LTDA
OUTRO NOME : HEDGE BPF URBANIZAÇÃO LTDA
ADVOGADOS : LEONARDO FLORES SORGATTO - MS016258
THAISE SIQUEIRA SORGATTO - MS025441
AGRAVADO : EZEQUIEL BURTON DE CAMPOS
AGRAVADO : ELIEL BURTON DE CAMPOS
ADVOGADOS : JACOB NOGUEIRA BENEVIDES PINTO - MS013962
ELIETE NOGUEIRA DE GÓES - MS008993
THIAGO NOGUEIRA BENEVIDES PINTO - MS022237

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. INTEMPESTIVIDADE. COMPROVAÇÃO. INTEMPESTIVIDADE AFASTADA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA N. 938 DO STJ. NECESSIDADE DE VERIFICAÇÃO DAS PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa ao art. 1.022, II, do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

2. É válida a transferência do pagamento da comissão de corretagem ao comprador, desde que haja cláusula contratual em que previamente informados os valores específicos da unidade e da referida comissão (Tema n. 938 do STJ).

3. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência dos óbices das

Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. É indevida a taxa de fruição após desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, haja vista a ausência de uso e/ou exploração econômica pelo compromissário comprador

5. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

HEDGE BPF INVESTIMENTOS E COMERCIO LTDA.

interpõe agravo interno contra julgado da Presidência que, com amparo no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, não conheceu do agravo em razão de sua intempestividade (fls. 410-411).

O agravante aduz ser tempestivo o apelo extremo, pois colacionou, no momento da interposição do recurso, documento idôneo que comprovava feriado local e nacional no transcurso do prazo.

Requer, assim, a retratação da decisão ou o julgamento do recurso pelo colegiado.

É o relatório.

VOTO

Razão assiste à parte agravante quanto à tempestividade do agravo em recurso especial, de modo que a decisão da Presidência do STJ (fls. 410-411) deve ser reconsiderada.

Procedo, pois, a novo exame de admissibilidade do agravo em recurso especial.

Não obstante a tempestividade, o recurso não reúne condições de êxito.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por HEDGE BPF INVESTIMENTOS E COMERCIO LTDA. contra decisão que inadmitiu o recurso especial ante a não comprovação da relevância da questão de direito federal discutida nos autos.

Alega parte a agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O apelo especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul (Apelação n. 0839223-16.2020.8.12.0001) assim ementado (fl. 246):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – TAXA DE FRUIÇÃO – NÃO CABIMENTO NO CASO CONCRETO – LOTE DE TERRENO – IMÓVEL NÃO EDIFICADO – DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS – ARRAS, COMISSÃO DE CORRETAGEM - INDEVIDAS – RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I - Por configurar ofensa ao princípio do non bis in idem, não se admite cumular a arras (sinal) com cláusula penal compensatória na hipótese de rescisão do contrato por culpa do promitente comprador.

II - Em caso de rescisão contratual, é devida, em regra, indenização pelo uso (fruição) do imóvel após o inadimplemento das prestações pelo adquirente até a efetiva devolução do imóvel. Entretanto, caso o imóvel seja um lote de terreno, a taxa em questão não é cobrada, em razão da inexistência de edificação, ou qualquer outra funcionalidade que possibilite o uso do bem.

III - Conforme Tema nº. 938 do STJ, é válida a cobrança da comissão de corretagem, desde que o consumidor seja previamente informado do preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem, o que não ocorreu no caso.

IV - 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 (Súmula 543, STJ).

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados (fls. 276-282).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente aduz, inicialmente, violação do art. 1.022, II, do CPC, apontando omissão do acórdão recorrido quanto à aplicação dos arts. 402, 403, 724, 725, 884 e 885 do Código Civil, bem como do posicionamento pacificado pelo STJ através do REsp n. 1.599.511/SP.

Alega violação dos arts. 402, 403, 884 e 885 do CC, além de divergência jurisprudencial, defendendo a cobrança da taxa de fruição sob o argumento de que, com a assinatura do contrato, a parte recorrida tomou posse do imóvel, podendo exercer seu uso, gozo e exploração, o que acarreta a cobrança da taxa de fruição. Defende ainda que a fruição pode ser exigida mesmo sobre imóveis sem edificação e discorre sobre o direito do credor de receber indenização justa, englobando os valores que deixou efetivamente de lucrar, além de perdas e danos.

As contrarrazões foram apresentadas às fls. 360-368.

Passo, pois, a análise das proposições deduzidas.

Inicialmente, afasta-se a alegada ofensa ao art. 1.022, II, do CPC, porquanto a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro e objetivo, as questões relativas à responsabilidade pelo pagamento comissão de corretagem e taxa de fruição, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

Quanto ao mérito, aponta a parte recorrente violação dos arts. 724 e 725 do CC, além de divergência jurisprudencial quanto ao cabimento da cobrança da comissão de corretagem ao argumento de que o dever de informação foi cumprido, porquanto havia previsão expressa acerca da responsabilidade do recorrido em arcar com o pagamento da comissão do corretor caso optasse pela rescisão

prematura do negócio.

Quanto a esta matéria, o Tribunal de origem entendeu ser indevida a cobrança da taxa de corretagem, porquanto a cláusula contratual que trata dos honorários do corretor de imóveis não foi redigida de forma clara e transparente, apenas dispondo que não haveria restituição em caso de rescisão por culpa do comprador. Confira-se (fl. 257):

No caso, conforme já muito bem pontuado pela magistrada singular, a cláusula contratual que trata dos honorários do corretor de imóveis não foi redigida de forma destacada, clara e transparente, apenas dispos que não haveria restituição em caso de rescisão por culpa do comprador. Veja-se [...]

A conclusão da Corte local se coaduna com o entendimento desta Corte de ser válida a transferência do pagamento da comissão de corretagem ao comprador, desde que haja cláusula contratual em que previamente informados os valores específicos da unidade e da referida comissão, nos termos do julgamento de recurso repetitivo, Tema n. 938.

Desse modo, a pretensão de novo pronunciamento, nesta instância especial, no sentido de que a parte recorrida foi devidamente informada do pagamento da comissão de corretagem, implicaria a análise de cláusula contratual e o reexame de matéria fático-probatória dos autos, medida inviável em recurso especial, em face do óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A propósito, confirmam-se os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. POSSIBILIDADE DESDE QUE PREVISTA. OMISSÃO NO CONTRATO. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5 DO STJ. DECISÃO RECORRIDA SE ASSENTA EM MAIS DE UM FUNDAMENTO. NÃO IMPUGNAÇÃO. SÚMULA 283 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. 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. Precedentes.

2. Para modificar a conclusão do Tribunal de origem no que se refere à omissão da comissão de corretagem no contrato firmado, seria necessário o reexame de cláusulas contratuais, providência incompatível com o recurso especial, a teor da Súmula 5 do STJ.

3. O acórdão recorrido está assentado em mais de um fundamento suficiente para mantê-lo e o recorrente não cuidou de impugnar todos eles, como seria de rigor. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não-conhecimento do recurso, a teor do entendimento disposto na Súmula nº 283/STF, por analogia: "É inadmissível o recurso extraordinário quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.244.926/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO. INOCORRÊNCIA. CORRÉ INTEGRANTE DA CADEIA DE CONSUMO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO E LEGALIDADE DA COBRANÇA NÃO COMPROVADOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.os 5, 7 E 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A conclusão adotada na origem acerca da legitimidade passiva do banco teve por base os elementos fático-probatórios dos autos, sendo inviável sua revisão diante da incidência da Súmula n.º 7 do STJ.

2. 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, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

3. A revisão do acórdão recorrido no tocante ao descumprimento do dever de informação esbarra nos óbices das Súmula n.ºs 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.961.498/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSO REPETITIVO. SÚMULA N. 83 DO STJ. ANÁLISE DO CONTRATO. REAVALIAÇÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SUMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A Segunda Seção do STJ, em sede de recurso representativo de controvérsia (tema n. 938), concluiu pela "Validade da 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 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

2. Afastar a conclusão de que as informações sobre a cobrança da comissão de corretagem não foram regularmente prestadas demandaria a análise do contrato e o revolvimento do conteúdo probatório dos autos, providências vedadas por óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.(AgInt no AREsp n. 2.148.568/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 24/10/2022, DJe de 3/11/2022.)

Em relação ao dissídio, ressalte-se que a incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

A propósito: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022; AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 8/3/2018.

No tocante à alegada ofensa aos arts. 402, 403, 884 e 885 do CC, o Tribunal local entendeu que não há direito à taxa de fruição quando o imóvel destinado à moradia não é edificado. Confira-se trecho do acórdão recorrido (fls. 255-256):

Sucede que, tal como decidido na sentença recorrida, não há direito à fruição, sob a perspectiva de vantagem ou enriquecimento sem causa, quando o imóvel destinado à moradia não seja edificado.

[...]

Logo, como não há notícia de que a requerida tenha se utilizado de alguma forma do imóvel, já que não existem provas que confirmem a existência de acessão sobre o terreno, ou ainda, qualquer edificação, inviável a cobrança de taxa de fruição.

Tal entendimento encontra amparo na jurisprudência do STJ que entende ser indevida taxa de fruição após desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, haja vista a ausência de uso e/ou exploração econômica pelo

compromissário comprador.

A propósito:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. [...]. TAXA DE FRUIÇÃO DO IMÓVEL. LOTE NÃO EDIFICADO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 568 DO STJ. CONHECEU-SE DO AGRAVO INTERNO E NEGOU-SE-LHE PROVIMENTO.

[...]

2. A jurisprudência sedimentada nesta Corte entende ser inviável a cobrança de taxa de fruição no caso de lote não edificado, em razão da efetiva ausência de utilização do bem.

3. A conclusão adotada na origem encontra-se em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça sendo aplicável a Súmula n.º 568 do STJ.

4. Não evidenciada a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.141.386/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/10/2022, DJe de 26/10/2022.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE). TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. [...]. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante entendimento desta Corte Superior, tratando-se de terreno sem edificação e não havendo prova de realização de qualquer benfeitoria no lote, bem como ausente qualquer comprovação de prejuízo efetivo, não há que se falar em indenização a título de fruição do imóvel (REsp 1.863.007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 23/3/2021, DJe 26/3/2021).

[...]

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.940.543/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/10/2022, DJe de 21/10/2022.)

Incide, pois, na espécie a Súmula n. 83 do STJ.

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

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.224.390 / MS

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0317176-4

Número de Origem:

08392231620208120001 0839223162020812000150000 0839223162020812000150002 8392231620208120001
839223162020812000150000 839223162020812000150002

Sessão Virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HEDGE BPF INVESTIMENTOS E COMERCIO LTDA

OUTRO :
NOME : HEDGE BPF URBANIZAÇÃO LTDA

ADVOGADOS : LEONARDO FLORES SORGATTO - MS016258
THAISE SIQUEIRA SORGATTO - MS025441

AGRAVADO : EZEQUIEL BURTON DE CAMPOS

AGRAVADO : ELIEL BURTON DE CAMPOS

ADVOGADOS : ELIETE NOGUEIRA DE GÓES - MS008993
JACOB NOGUEIRA BENEVIDES PINTO - MS013962
THIAGO NOGUEIRA BENEVIDES PINTO - MS022237

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HEDGE BPF INVESTIMENTOS E COMERCIO LTDA

OUTRO :
NOME : HEDGE BPF URBANIZAÇÃO LTDA

ADVOGADOS : LEONARDO FLORES SORGATTO - MS016258
THAISE SIQUEIRA SORGATTO - MS025441

AGRAVADO : EZEQUIEL BURTON DE CAMPOS

AGRAVADO : ELIEL BURTON DE CAMPOS

ADVOGADOS : JACOB NOGUEIRA BENEVIDES PINTO - MS013962
ELIETE NOGUEIRA DE GÓES - MS008993
THIAGO NOGUEIRA BENEVIDES PINTO - MS022237

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024, 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 Raul Araújo.

Brasília, 30 de abril de 2024