



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2456138 - RJ
(2023/0332142-4)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751
AGRAVADO : CARLOS ALBERTO TORRES DA SILVA
AGRAVADO : MARCIA BARBOSA DA SILVA
ADVOGADO : LUIZ CARLOS TORRES DA SILVA - RJ090078

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NOS ENBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA E DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS E APLICAÇÃO DE MULTA POR DESCUMPRIMENTO DE CONTRATO CUMULADA COM COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. INCONFORMISMO QUANTO À INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO AFASTAMENTO.

1. Ação declaratória de rescisão de contrato de compra e venda e devolução de valores pagos e aplicação de multa por descumprimento de contrato cumulada com compensação por danos morais e indenização por danos materiais.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.
4. A insurgência da parte agravante quanto à incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, sem a devida demonstração de não aplicação ao caso, obsta o provimento do agrado interno por ela manejado.

5. 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 12/03/2024 a 18/03/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 18 de março de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2456138 - RJ
(2023/0332142-4)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751
AGRAVADO : CARLOS ALBERTO TORRES DA SILVA
AGRAVADO : MARCIA BARBOSA DA SILVA
ADVOGADO : LUIZ CARLOS TORRES DA SILVA - RJ090078

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS ENBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA E DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS E APLICAÇÃO DE MULTA POR DESCUMPRIMENTO DE CONTRATO CUMULADA COM COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. INCONFORMISMO QUANTO À INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO AFASTAMENTO.

1. Ação declaratória de rescisão de contrato de compra e venda e devolução de valores pagos e aplicação de multa por descumprimento de contrato cumulada com compensação por danos morais e indenização por danos materiais.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.
4. A insurgência da parte agravante quanto à incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, sem a devida demonstração de não aplicação ao caso, obsta o provimento do agravo interno por ela manejado.

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora): Cuida-se de agravo interno interposto por JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

Ação: declaratória de rescisão de contrato de compra e venda e devolução de valores pagos e aplicação de multa por descumprimento de contrato cumulada com compensação pelos danos morais e indenização pelos danos materiais, ajuizada por CARLOS ALBERTO TORRES DA SILVA e MÁRCIA BARBOSA DA SILVA, em face de JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido, para tornar definitiva a tutela antecipada deferida e rescindir o contrato firmado entre as partes, referente à unidade 106, Bloco 04, Edifício Hollywood, do empreendimento imobiliário denominado "PALMS RECREIO STYLE RESIDENCE", bem como para condenar a agravante a devolver os valores pagos pela unidade imobiliária, além de condená-la a compensar os agravados pelo dano moral sofrido, no valor de R\$ 8.000,00, para cada. Assim, ante a maior sucumbência, condenou a agravante ao pagamento das custas e dos honorários, estes arbitrados em 10% da condenação.

Acórdão: negou provimento à Apelação interposta pela agravante, nos termos da seguinte ementa:

"Ação de conhecimento objetivando os Autores indenização por danos material e moral que teriam sofrido com a falha na prestação dos serviços do Réu com quem celebraram Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de imóvel em construção, que culminou, em razão do atraso na entrega do bem, na rescisão do contrato. Sentença que julgou procedente, em parte, o pedido inicial, para tornar definitiva a tutela antecipada deferida, rescindir o contrato firmado entre as partes, referente à unidade 106, Bloco 04, Edifício Hollywood, do empreendimento imobiliário denominado Palms Recreio Style Residence, e para condenar o Réu a devolver os valores pagos pela unidade imobiliária, com correção monetária e juros de 1% ao mês, desde a citação e indenização à título de dano moral no valor de R\$ 8.000,00, para cada Autor, com correção monetária desde a sentença e juros legais desde a citação. Apelação do Réu. Preliminar de ilegitimidade passiva quanto ao pedido de restituição dos valores pagos à título de comissão de corretagem que foi

corretamente afastada, pois o legitimado passivo é aquele que a parte autora indica como réu, segundo a teoria da asserção, adotada pelo Código de Processo Civil. Pretensão ao ressarcimento dos valores pagos à título de comissão de corretagem que não foi atingida pela prescrição trienal como alegado pelo Apelante. Conforme entendimento pacificado a partir do julgamento do RESP 1551956/SP, na sistemática dos recursos repetitivos, pacificou o entendimento no sentido da prescrição trienal para a pretensão de restituição de valores pagos indevidamente à título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária. Ocorre que, neste caso, não se discute a cobrança indevida de comissão de corretagem, mas sim, a rescisão do contrato celebrado entre as partes, e, assim, ainda que seja aplicada a prescrição trienal, deve ser computada da rescisão da avença. Prescrição trienal não verificada. Precedentes do TJRJ. Dano moral configurado. Quantum da indenização arbitrado em valor compatível com critérios de razoabilidade e de proporcionalidade e com a repercussão dos fatos narrados nestes autos. Aplicação da Súmula 343 do TJRJ. Juros de mora corretamente fixados a partir da citação por se tratar de responsabilidade contratual. Desprovemento da apelação.” (e-STJ fl. 468/469)

Embargos de Declaração: opostos, pela agravante, foram rejeitados. (e-STJ fl. 501/503)

Recurso especial: alega violação dos arts. 489, § 1º, IV, VI, 1.022, § único, II, CPC, 186, 206, § 3º, 725, 927, CC. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta que: i) não ocorreu qualquer ilicitude da recorrente capaz de imprimir um dano moral compensável; e, ii) no tocante à comissão de corretagem, é do efetivo pagamento que deve ser iniciado o termo inicial do cômputo da devolução, seja pelo enriquecimento sem causa, derivado do pagamento indevido, seja por consequência da responsabilidade civil, conforme o entendimento desta Corte; e, iii) uma vez que foi alcançado o resultado previsto no contrato de mediação, na medida em que o contrato de promessa de compra e venda foi efetivamente celebrado, não há que se falar em devolução dos valores.

Decisão monocrática: conheceu do agravo e, com fundamento no art. 932, V, “a”, do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, deu-lhe provimento, para afastar a compensação pelos danos morais devida aos agravados.

Razões do agravo interno: sustenta a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional e a não incidência dos óbices sumulares 5 e 7 desta Corte.

É o relatório.

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora): Trata-se de agravo interno interposto por JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, contra decisão monocrática que rejeitou os embargos de declaração opostos pela parte agravante em face da decisão monocrática que conheceu do agravo e, com fundamento no art. 932, V, “a”, do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, deu-lhe provimento, para afastar a compensação pelos danos morais devida aos agravados.

Diante das razões apresentadas no agravo interno, passa-se a analisar a insurgência em relação à decisão agravada.

A parte agravante defende a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional alegando que a demanda deve ser analisada sobre a ótica do Tema 938/STJ, bem como que com a celebração do contrato preliminar, promessa de compra e venda, foi alcançado o resultado previsto no contrato de mediação, não havendo como prosperar a devolução da comissão de corretagem.

No entanto, das razões trazidas em sede de agravo interno, percebe-se, nitidamente, que não há negativa de prestação jurisdicional, mas o que a parte agravante deseja é que esta Corte adentre em matéria fático-probatória, o que se sabe ser incabível na via eleita.

No caso, a Corte local decidiu que, no tocante à comissão de corretagem, a pretensão da parte agravada é de rescisão contratual por inadimplemento, não sendo, por isso, o caso de aplicar a tese do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a prescrição é trienal para a pretensão de restituição de valores pagos indevidamente a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária, sendo certo que ainda que seja aplicado o prazo prescricional trienal invocado, este somente poderia ser computado a partir da resolução da avença.

Assim, o fato de a Corte local ter aplicado o direito que entendia cabível

à hipótese e solucionando integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, mesmo em sentido oposto ao pretendido pela parte agravante, não configura uma negativa de prestação jurisdicional, mas revela-se, no ponto, tão somente o inconformismo da parte agravante quanto ao resultado do julgamento que lhe foi desfavorável.

A parte agravante se insurge, também, contra a incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

No ponto, aduz que não há necessidade da incursão na seara fático-probatória para verificar a ocorrência da ofensa aos artigos 206, § 3º e 725, ambos do Código Civil.

Malgrado o inconformismo apresentado pela parte agravante, a Corte local decidiu que a controvérsia não diz respeito à cobrança indevida da comissão de corretagem, pois a pretensão dos agravados é de rescisão contratual por inadimplemento, não sendo, por isso, o caso de aplicar a tese fixada por esta Corte.

No caso, ainda decidiu a Corte local que, sendo certo que ainda que seja aplicado o prazo prescricional trienal invocado, este somente poderia ser computado a partir da resolução da avença.

Assim, cumpre ressaltar que, na hipótese em que pretende impugnar a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, deve a parte agravante não apenas mencionar que os referidos enunciados devem ser afastados, mas, além disso, também deve demonstrar que a solução da controvérsia independe do reexame dos elementos de convicção dos autos, avaliados pelas instâncias ordinárias, o que não restou configurado.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO do presente agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.456.138 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0332142-4

Número de Origem:

00262269420208190209 202324506903 262269420208190209

Sessão Virtual de 12/03/2024 a 18/03/2024

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
NOME

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751

AGRAVADO : CARLOS ALBERTO TORRES DA SILVA

AGRAVADO : MARCIA BARBOSA DA SILVA

ADVOGADO : LUIZ CARLOS TORRES DA SILVA - RJ090078

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
NOME

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751

AGRAVADO : CARLOS ALBERTO TORRES DA SILVA

AGRAVADO : MARCIA BARBOSA DA SILVA

ADVOGADO : LUIZ CARLOS TORRES DA SILVA - RJ090078

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 12/03/2024 a 18 /03/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 19 de março de 2024