AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.413.234 - DF (2018/0326150-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ALLIANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - CIDADE OCIDENTAL I - SPE LTDA
ADVOGADOS	:	MARCIO CRUZ NUNES DE CARVALHO - DF017147 LEANDRO DE FREITAS - SP249206 EDUARDO GOMES TAVARES - SP188713 PRISCILA BITTENCOURT DE CARVALHO - DF044475
AGRAVADO	:	ELON PFEIFFER FLORES
ADVOGADOS	:	MIGUEL ALFREDO DE OLIVEIRA JUNIOR - DF012163 PRISCILLA VAN DER BROOCKE DE OLIVEIRA - DF053737

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

> PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543 DO STJ. RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICAÇÃO. IMEDIATA RESTITUIÇÃO. DEVOLUÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS, SE COMPRADOR QUEM DEU CAUSA AO DESFAZIMENTO. RETENÇÃO DE VALOR. ONEROSIDADE EXCESSIVA AO CONSUMIDOR. INCABÍVEL A RESTITUIÇÃO PARCELADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.
>
> 1. Caracterizada a relação de consumo, aplica-se a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça - STJ, quando da resolução da promessa de compra e venda de imóvel.
>
> 2. Em caso de resolução de promessa de compra e venda de imóvel, quando quem der causa ao desfazimento do negócio for o comprador, a devolução dos valores deve se dar de forma imediata e em parcela única.
>
> 3. É excessivamente oneroso ao consumidor a restituição de valor, decorrente de distrato de promessa de compra e venda de imóvel, de forma parcelada.
>
> 4. Recurso da parte autora CONHECIDO e DESPROVIDO.
>
> Sentença mantida.

Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados.

No recurso especial, as partes agravantes apontam violação aos arts. 489, § 1°, VI, 927, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil e 944 do Código Civil, ao fundamento de que houve negativa de prestação jurisdicional.

Sustentam que "Em razão de carregar o Recorrido a culpa exclusiva no pedido de rescisão do negócio jurídico entre as partes, visto que deu causa ao seu desfazimento imotivadamente, e de haver cláusula expressa no contrato da comissão de corretagem, o valor deveria ter sido fixado, ou pelo menos analisado o pedido de fixação equitativa da comissão, nos moldes do art. 944, do Código Civil" (fl. 208, e-STJ). Afirmam que "ignorou argumento das Recorrentes de que há cláusula expressa no sentindo de retenção de valores em razão da comissão de corretagem, violando também o art. 1.022, II, do CPC" (fl. 208, e-STJ).

Delimitada a controvérsia, passo a decidir.

No tocante às alegações de ofensa ao arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, verifico que essas não merecem prosperar.

Isso porque não configura ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional o fato de o acórdão ter sido proferido em sentido contrário ao desejado pelas partes recorrentes.

Dessa forma, tendo a decisão analisado de forma fundamentada as questões trazidas, não há que se falar nos vícios apontados. Nesse sentido: AgRg no Ag 829.006/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2015, DJe 28/9/2015; AgRg no AREsp 670.511/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/2/2016, DJe 1/3/2016.

Observo que o Tribunal local não se manifestou sobre o disposto no art. 944 do Código Civil, nem sobre a temática relacionada à cobrança da comissão de corretagem no presente caso, nem foram suscitadas as referidas questões nas razões dos embargos declaratórios ora opostos, fazendo incidir o enunciado 282 da Súmula do STF, por ausência de prequestionamento, quanto às matérias ora mencionadas.

Ao solucionar a controvérsia, o Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório dos autos, assim consignou (fls. 181-184, e-STJ):

> Decorrente dessa aplicação, observo ser o caso de adoção da Súmula n° 543 do Superior Tribunal de Justiça - STJ que disserta que nas

> resoluções dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel submetidos ao CDC, a restituição dos valores pagos pelo promitente comprador deve se dar de forma imediata, retendo-se percentual de valor, quando quem tiver dado causa ao desfazimento do negócio seja o comprador.
>
> Diante disso, consta dos autos distrato do compromisso de compra e venda, às fls. 10/11, em que o apelado "abriu mão" de aproximadamente R$20.000,00 (vinte mil reais), a título do desfazimento do negócio por pedido seu, cumprindo com o que preceitua a referida Súmula.
>
> Não obstante o acordado, as apelantes não devolveram sequer a quantia reduzida e agora desejam restituir os valores de forma parcelada, contrariando o que dispõe a Súmula do STJ.
>
> Nesse sentido, se o consumidor for obrigado a devolver valores, em função do desfazimento do negócio e também receber os valores, à título de restituição, de forma parcelada, ocorrerá uma dupla punição, não se mostrando razoável, tampouco assistirá cabimento no ordenamento jurídico, ferindo-se princípios como o da boa -fé objetiva, o da proporcionalidade e o da razoabilidade.
>
> Da mesma forma, não pode o fornecedor atuar de maneira excessivamente onerosa, sob pena de afronta ao art. 39, inciso V do CDC.
>
> (...).
>
> Assim, as apelantes não assistem razão em obter provimento jurisdicional deferindo a restituição dos valores ao apelado de forma parcelada, devendo pagar de forma imediata e de uma só vez.

Quanto à restituição integral dos valores pagos, também sem razão as partes recorrentes, pois a conclusão adotada está em consonância com a jurisprudência adotada neste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que "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, a teor do disposto na Súmula 543 do STJ" (AgInt no AREsp 1114698/AM, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/6/2018, DJe 27/6/2018).

Assim, incide, no caso, o óbice da Súmula n. 83/STJ.

A propósito,vejam-se os seguintes julgados:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. COOPERATIVA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA. AFASTADO O DIREITO À RETENÇÃO. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
>
> 1. **A jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que não há direito à retenção de valores de caráter administrativo na hipótese de descumprimento contratual da cooperativa, ocasionado pelo atraso na entrega do imóvel, sendo devida a restituição integral dos valores já pagos.**
>
> 2. A demora na entrega do imóvel na data previamente acordada resulta na rescisão do contrato de compra e venda e, em consequência, o dever de reparação por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo em que a Cooperativa permaneceu em mora. Precedentes.
>
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.
>
> (AgInt no REsp 1.533.885/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 16/5/2017 - grifou-se.)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COOPERATIVA HABITACIONAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. IMÓVEL. PRAZO DE ENTREGA. NÃO CUMPRIMENTO. QUANTIA PAGA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA N° 568 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.
>
> 1. Não há falar em retenção de valores de caráter administrativo na hipótese de descumprimento contratual da cooperativa, ocasionado pelo atraso na entrega do imóvel antes negociado, sendo devida a restituição integral e imediata dos valores já pagos. Precedentes.
>
> 2. É firme a orientação deste Tribunal Superior no sentido de que as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas.
>
> 3. Os magistrados da instância ordinária decidiram em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte, circunstância que atrai a incidência da Súmula nº 568/STJ.
>
> 4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 949.537/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 16/11/2016.)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora