**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.361.521 - MG (2018/0234584-9)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO** |
| AGRAVANTE | : | CONSTRUTORA TENDA S/A |
| ADVOGADOS | : | EDUARDO COLUCCINI CORDEIRO - MG076700 |
| | | WALLACE ALVES DOS SANTOS - MG079700 |
| | | MARCO PAULO DE SALLES MAIA - MG098565 |
| | | NELSON LUIZ GUEDES FERREIRA PINTO - MG015752N |
| | | MARCELA REAL GALLINARI - MG155382 |
| | | DIEGO THADEU ANTONIO RESENDE BRITO - MG154581 |
| | | GUSTAVO AUGUSTO DE OLIVEIRA MATOS - MG152239 |
| AGRAVADO | : | WELLERSON PARO PEREIRA TAVARES |
| ADVOGADOS | : | FABIANA GORETTI TRESSE E OUTRO(S) - MG092839N |
| | | GERALDO TEIXEIRA DE LIMA - MG146426 |

**DECISÃO**

Vistos, etc.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONSTRUTORA TENDA S/A contra decisão que inadmitiu o recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado (e-STJ, fl. 391):

> *AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - CONSTRUTORA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - COMISSÃO DE CORRETAGEM - LEGITIMIDADE PASSIVA - DATA DE ENTREGA PREVISTA NO CONTRATO CELEBRADO COM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - VALIDADE - CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR - REJEIÇÃO - DANOS MATERIAIS - ALUGUERES - CORRETAGEM - DEVOLUÇÃO - TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA - DEVOLUÇÃO - NECESSIDADE - DANOS MORAIS - MAJORAÇÃO. A construtora possui legitimidade para responder ao pedido acerca da devolução da taxa de corretagem, vez que com o contrato de compra e venda é que se estipula o dever de quem deve arcar com tais verbas. Tendo a parte prévio conhecimento da possibilidade de prorrogação do prazo de entrega do imóvel na hipótese de financiamento habitacional e, assim, em observância ao princípio da pacta sunt servanda e em razão de não se verificar abusividade, não se pode desconsiderar tal previsão. As questões alegadas como caso fortuito ou força maior relacionam-se com os riscos do próprio negócio da empresa do ramo da construção civil, que envolve a regularização das unidades, não evidenciando,*

> *destarte, hipótese de excludente de responsabilidade para os fins de elisão do pagamento de indenização pelo eventual atraso na entregado imóvel. Restando estipulado no contrato a data de entrega do imóvel, e não tendo a Construtora cumprido o prazo ou comprovado a existência de motivo de força maior que a impediu de fazê-lo, assume, com sua inércia, o ônus de indenizar o promissário-comprador pelos danos, materiais e morais decorrentes da inadimplência contratual. Quanto à comissão de corretagem, diversamente do que foi afirmado, a ré possui sim relação com a cobrança da comissão de corretagem, vez que com o contrato de compra e venda é que se estipula o dever de quem deve arcar com tais verbas. O Colendo Superior Tribunal de Justiça julgou, sob o rito dos recursos repetitivos, o REsp 1551951/SE, de relatoria do Min. Paulo de Tarso Sanseverino, publicado o acórdão no DJE do dia 28/08/2016, onde estabeleceu a legalidade da cobrança da comissão de corretagem pela promitente-vendedora, "desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem", o que não ocorreu, na espécie. O autor deve ser ressarcido das parcelas quitadas a título de taxa de evolução da obra, não podendo ser penalizado, poiso encargo decorre exatamente da mora da requeria em relação à entrega do imóvel. Tal devolução deve ser feita de forma simples, já que imprescindível a demonstração da má-fé da construtora requerida, o que não restou evidenciado nos autos. A jurisprudência é assente no sentido de ser cabível indenização por danos morais na situação em que a há atraso na entrega de imóvel residencial, que gera justa expectativa de uso pelos adquirentes e encontra-se atrelado à tão sonhada casa própria.*

Opostos embargos de declaração, foram estes não foram acolhidos (e-STJ, fls. 412/416).

Nas razões do recurso especial, o recorrente alega, preliminarmente, violação ao art. 1.022, II, do CPC, pois o Tribunal de origem quedou-se da análise de questões necessárias ao deslinde da controvérsia, porquanto *"a inexistência de dispositivo legal que prevê a suspensão da prescrição do direito de exigir a devolução do valor pago a título de taxa de corretagem"* (e-STJ, fl. 424).

Aduz, ainda, ofensa ao art. 26, §2º, do Código de Defesa do Consumidor,

tendo em vista a prescrição do direito de devolução da taxa de corretagem, dado que a abertura de reclamação em órgãos de proteção ao consumidor não seria suficiente para suspender o prazo prescricional e *"que a aplicação do referido dispositivo não se amolda ao caso concreto e não caracteriza qualquer previsão de causa interruptiva/suspensiva da prescrição"* (e-STJ, fl. 425).

Por fim, sustenta afronta ao art. 884 do Código Civil, além de suscitar dissídio jurisprudencial, visto que *"o atraso na conclusão das obras caracteriza-se mero inadimplemento contratual, não há que se falar em fixação de indenização em favor do Recorrido, sendo certo que o recebimento de qualquer valor a esse titulo pelo Recorrido configurará enriquecimento sem causa, já que ele não vivenciou nenhuma situação de verdadeiro abalo psíquico"* (e-STJ, fl. 426).

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 479/490), o Recurso Especial foi inadmitido pela Corte de origem, ensejando na interposição do presente agravo (e-STJ, fls. 496/506).

É o relatório.

Passo a decidir.

Com efeito, diante da relevância da questão suscitada, merece provimento o agravo para melhor analisar o recurso especial interposto, procedendo-se à devida conversão.

**Ante o exposto, dou provimento ao agravo em recurso especial, procedendo-se à conversão.**

Intime-se.

Brasília (DF), 02 de abril de 2019.

MINISTRO **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
**Relator**