AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.430.781 - SP (2019/0011294-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE	:	V 1 D I L
ADVOGADOS	:	JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
		PATRÍCIA REGINA DA SILVA SADER - SP119069
		JÚLIO CÉSAR GALLO BAUTISTA URENA - SP359219
AGRAVADO	:	A C DOS S
ADVOGADO	:	CRISTIANE TAVARES MOREIRA E OUTRO(S) - SP254750

DECISÃO

1. Trata-se de agravo interposto por V. 1. D. I., contra decisão que não admitiu o seu recurso especial, por sua vez manejado com fulcro no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 275-276):

> APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores e pedido de antecipação de tutela. Sentença de parcial provimento. Insurgência das partes. A ré arguindo preliminar de ilegitimidade e no mérito cabimento da comissão cobrada, culpa do autor pela rescisão devendo arcar com as multas contratualmente previstas, requerendo alternativamente a retenção de 25% a 30% dos valores pagos. E o autor pelo reconhecimento da culpa da ré pelo atraso na entrega da obra, ilegalidade da cláusula de tolerância e ressarcimento de todos os valores pagos.
> Preliminar afastada. Solidariedade de todos os envolvidos na cadeia de serviços em face do consumidor. No mérito, cabimento da pretensão do autor.
> Reconhecida a mora da ré. Habite-se que é mera autorização administrativa para ocupação do imóvel, não sendo possível considerar o empreendimento acabado com sua expedição, não tendo a ré demonstrado a imediata disponibilização da unidade imobiliária ao autor. Ônus que lhe competia. Dever de devolução integral e imediata dos valores pagos.
> Aplicação das súmulas 02, 160 e 164 deste Egrégio TJ/SP. Com relação aos valores pagos a título de comissão de aquisição deve ser observado o REsp n° 1.551.951. Cobrança de corretagem ilícita, pois não prevista em contrato.
> Ausência de livre opção do consumidor para contratação dos serviços, cabendo sua devolução integral. Sucumbência que deve ser suportada pela ré ante o reconhecimento da procedência do pedido.
> Sentença reformada. Recurso da ré a que se nega provimento, dando-se provimento ao recurso interposto pelo autor.

Opostos embargos de declaração pela recorrente (fls. 405-416), foram rejeitados (fls. 418-421).

Nas razões do recurso especial (fls. 288-309), além de divergência jurisprudencial, aponta a parte recorrente ofensa ao disposto nos arts. 389, 394, 395, 396, 421, 422, 427, 472, 473, 722, 723, 724 e 725, do Código Civil.

Em apertada síntese, sustenta que "na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda, os juros moratórios sobre as mesmas deverão ser computados a partir do trânsito em julgado da decisão, já que inexiste de mora anterior da Recorrente - pois a condenação devolução de suposta porcentagem dos valores devidos se dará somente em sentença."

Argumenta que não merece prosperar o entendimento de devolução da integralidade do valor das parcelas pagas, sob pena de se premiar o descumprimento contratual do Promitente Comprador, afrontando, ainda, as regras específicas de resilição unilateral e desmotivada do negócio jurídico, em absoluto prejuízo à recorrente que disponibilizou, reservando por longo tempo, unidade autônoma em nome dos Promitentes Compradores, na justa expectativa de receber a remuneração (preço de compra) previamente definido para tanto.

Alega que é legítima a cobrança de corretagem ao comprador, uma vez que não se caracteriza abusividade, quando o comprador está ciente do seu pagamento, o que se verifica no presente caso, conforme documentos anexos nos autos.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 426-452.

É o relatório.

DECIDO.

2. Ao analisar a demanda, a Corte de origem concluiu que a rescisão se deu por culpa da promitente vendedora, bem como que não há no contrato firmado entre as partes cláusula que imponha ao comprador o pagamento da comissão de corretagem, nos seguintes termos (fls. 282-285):

> Assim, não tendo a ré apelante se desincumbido do ônus que lhe competia, é forçoso reconhecer o inadimplemento contratual de sua parte, o que possibilita ao comprador o pedido de rescisão com a devolução integral e imediata do valor quitado, corrigido pela tabela prática do TJSP desde o desembolso e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação.
> Nesse sentido é a Súmula 2 deste Egrégio Tribunal "A Nesse sentido é a Súmula 2 deste Egrégio devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição".
> Observo por oportuno, que restou incontroverso que o valor pago pelo autor apelante foi de R$ 162.110,51, conforme as planilhas juntadas pelas partes as fls. 45 e 153 dos autos.
> [...]
> Com relação aos valores pagos a comissão pela aquisição imobiliária, o STJ ao julgar o REsp Repetitivo n° 1.551.951/SP fixou tese jurídica a ser observada pelos Tribunais, reconhecendo a "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".
> Oportuno enfatizar que nada obsta a cobrança de comissão de corretagem em negócios envolvendo a compra e venda de bem imóvel,

> uma vez que as partes podem livremente pactuar quem ficará obrigado pelo pagamento dessa verba, desde que não haja dúvida acerca dessa obrigação e qual o valor a ser despendido. Além disso, o consumidor deverá ser informado previamente do pagamento a ser desembolsado, em obediência ao princípio da informação.
> "In casu", no contrato firmado entre as partes, verifica-se que não há cláusula que impõe ao comprador o pagamento da comissão de corretagem (fls. 14/33), aliás, sequer menciona a existência de tal pagamento.
> Logo, não restou comprovada a livre opção do consumidor para contratação dos serviços, pois não há instrumento contratual de conteúdo claro e expresso sobre o encargo, em atendimento ao dever de informação previsto no artigo 31 do Código de Defesa do Consumidor, norma cogente que rege a questão.
> Assim, os valores cobrados a título de comissão pela aquisição imobiliária constantes dos recibos de fls. 47/50 devem ser integralmente devolvidos, corrigidos pela tabela prática do TJSP desde o desembolso e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação.

Como se vê, a Corte de origem concluiu que o inadimplemento na entrega do imóvel se deu por culpa exclusiva da promitente vendedora, o que impôs a devolução integral das parcelas pagas pelos compradores. Esse entendimento está em consonância com a jurisprudência do STJ, de sorte que incide na espécie o óbice da Súmula 83/STJ.

A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543/STJ. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. INAPLICABILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA INCIDENTES SOBRE O VALOR DAS PARCELAS A SEREM RESTITUÍDAS. DATA DA CITAÇÃO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO DESTE STJ. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. APLICAÇÃO NÃO AUTOMÁTICA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
> 1. Este Superior Tribunal de Justiça sumulou o entendimento 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" (Súmula 543/STJ).
> 2. Cuidando o presente caso de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor, como concluído pelo Tribunal de origem, a consequência jurídica, estampada na referida súmula, é a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador.

> [...]
> 7. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no REsp 1.729.742/SE, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 28/5/2018)
>
> _____
>
> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 1.042 DO CPC/15) - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA RÉ.
> [...]
> 4. O Tribunal de origem, ao entender pela rescisão contratual por culpa exclusiva da promitente vendedora/construtora, formou sua convicção à luz do contrato firmado entre as partes e com base no acervo probatório encartado nos autos. Assim, para o acolhimento do apelo extremo, seria necessária a interpretação de cláusulas contratuais e a rediscussão de matéria fática, incidindo, na espécie, os óbices das Súmulas 5 e 7 dessa Corte.
> 5. "Para efeitos do art. 543-C do CPC/73: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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." (REsp 1300418/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013).
> 6. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no AREsp 1.108.868/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 1/6/2018).

3. Além disso, rever os fundamentos que ensejaram o entendimento acerca da inexistência, no contrato firmado entre as partes, de cláusula que imponha ao comprador o pagamento da comissão de corretagem, exigiria reapreciação do conjunto probatório, o que é vedado em recurso especial, ante o teor da Súmula 7/STJ.

4. Por outro lado, quanto aos juros de mora, em se tratando de responsabilidade contratual, é firme o entendimento desta Corte de que o termo inicial para incidência dos juros de mora é a data da citação.

Entre vários, confira os seguintes precedentes:

> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO. RELAÇÃO CONTRATUAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO.
> 1. Tratando-se de responsabilidade contratual, os juros moratórios incidem a partir da citação (art. 219 do CPC e art. 405 do CC).
> 2. Agravo regimental conhecido e provido.
> (AgRg no AREsp 225.876/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/09/2015, DJe 21/09/2015)
>
> _____

AGRAVO REGIMENTAL - RECURSO ESPECIAL - RESPONSABILIDADE CIVIL - TRANSPORTE DE PASSAGEIROS - ACIDENTE DE TRÂNSITO - MORRE DA VÍTIMA - DANOS MORAIS - FIXAÇÃO DO DANO MORAL - RAZOABILIDADE - INOCORRÊNCIA DE TERATOLOGIA NO CASO CONCRETO - JUROS DE MORA - TERMO INICIAL - CITAÇÃO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.

[...] 3.- O entendimento jurisprudencial desta Corte se firmou no sentido de que, nos acidentes envolvendo passageiros de transporte coletivo (contrato de transporte), "a mora constitui-se a partir da citação" (REsp 877.195/RJ, Rel. Min. JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, DJ 18.12.06).

4.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1356800/MG, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/02/2013, DJe 01/03/2013)

_____

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E ESTÉTICOS. TRANSPORTE COLETIVO DE PASSAGEIROS. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. PRECEDENTES. MANUTENÇÃO DA DECISÃO ORA AGRAVADA. RECURSO MANIFESTAMENTE INFUNDADO. APLICAÇÃO DE MULTA. ART. 557, § 2º, CPC.

1. A jurisprudência desta Corte revela-se consolidada no sentido de que nos casos de indenização por responsabilidade contratual, a mora constitui-se a partir da citação e não da data do arbitramento do valor indenizatório. Precedentes.

2. [...]

4. Agravo regimental não provido, com aplicação de multa.

(AgRg no AREsp 184.614/DF, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 04/09/2012, DJe 10/09/2012)

_____

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RELAÇÃO CONTRATUAL. JUROS MORATÓRIOS TERMO INICIAL. CITAÇÃO.

1. Há responsabilidade contratual nos casos em que o dever jurídico violado tenha origem em contrato ou negócio jurídico firmado pelo indivíduo.

2. Tratando-se de responsabilidade contratual, os juros moratórios incidirão a partir da citação (artigo 219 do CPC e artigo 405 do Código Civil), e a correção monetária pertinente ao valor dos danos morais, a partir de sua fixação.

3. Agravo regimental provido para, reconsiderando decisão anterior, conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento.

(AgRg no REsp 1229864/MG, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 24/05/2011, DJe 01/06/2011)

_____

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ERRO MÉDICO. RESPONSABILIDADE CIVIL DO HOSPITAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. QUANTUM ARBITRADO. IRRISÓRIO. REVISÃO. JUROS DE MORA. TERMO

> INICIAL. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. CITAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.
> (AgRg no REsp 1247104/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/04/2014, DJe 22/04/2014)
>
> _____
>
> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. DANO MORAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL.
> [...] 3. O entendimento desta Corte é firme no sentido de que os juros moratórios incidem a partir da data da citação, tratando-se de responsabilidade contratual. Precedentes.
> 4. Agravo regimental a que se nega provimento.
> (AgRg no AREsp 210.289/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 18/03/2014, DJe 25/03/2014)

Portanto, o acórdão combatido encontra-se em harmonia com o entendimento desta Corte, o que atrai a aplicação da Súmula 83 do STJ.

5. Ante o exposto, nego provimento ao agravo em recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 05 de abril de 2019.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator