

RECURSO ESPECIAL Nº 1.816.438 - SP (2019/0156652-6)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
RECORRENTE : LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A
RECORRENTE : LPS ONLINE CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204
RECORRIDO : VERA LUCIA PIRES DE MIRANDA
RECORRIDO : WILMA PIRES DE MIRANDA
ADVOGADO : VALDEMIRO FERREIRA DA SILVA - SP260698
INTERES. : SPE COLINAS DE MONTMARTRE EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO : CRISTIAN MINTZ E OUTRO(S) - SP136652

DECISÃO

Cuida-se de agravo em recurso especial interposto por LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A E OUTRA em face da decisão que não admitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, fora deduzido em desafio ao acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

CONTRATO Compromisso de compra e venda Resilição Desistência - Retenção parcial dos valores desembolsados para pagamento do preço, incluindo a quantia desembolsada a título de comissão de corretagem - Parcela de retenção de 20% que, no caso, se revela razoável Taxa SATI - Ilegalidade (tema 938, STJ) Hipótese até mesmo de devolução integral Inexistência de recurso das autoras Manutenção da restituição de 90% de referidos valores, nos termos fixados na sentença Recursos providos em parte.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial (fls. 573/599, e-STJ), a insurgente apontou que o acórdão recorrido violou: "o teor do artigo 725 do Código Civil - na medida em que ao prestar a intermediação imobiliária, não pode ser atingida pelos efeitos de uma rescisão posterior; o teor do artigo 489, § 3º do CPC - na medida em que deixou de interpretar o v. acórdão proferido pelo C. STJ a partir da conjugação de todos os seus elementos; o teor do artigo 489, § 1º, VI do CPC - na medida em que não se encontra fundamentado, por não ter sido demonstrado o motivo pelo qual ele poderia se afastar da correta interpretação adotada pelo C. STJ".

Sem contrarrazões.

Em juízo prévio de admissibilidade, a Corte de origem admitiu o apelo ascendendo os autos a esta Corte.

É o relatório.

Decido.

O presente recurso não merece prosperar.

1. Em relação à violação ao artigo 489, § 1º, VI do CPC, não assiste razão à recorrente, porquanto clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de

origem para o deslinde da controvérsia.

Destaque-se, por oportuno, que a questão referente à restituição do valor despendido a título de comissão de corretagem, foi objeto de expressa manifestação pela Corte local, consoante denotam os seguintes excertos do acórdão recorrido:

Cumpre ressaltar que, em relação aos valores pagos pelas autoras a título de comissão de corretagem, nota-se que o cerne da discussão não se encerra na validade da transferência a elas da obrigação de pagar tal verba. Assim, o percentual de 80% deve incidir, também, sobre a quantia desembolsada a tal título, uma vez que a causa de sua devolução não é a ilegalidade da cobrança, mas a resolução do contrato, que impõe o retorno das partes ao “statu quo ante”.

Dessa forma, não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal local, **que apreciou todas as questões que lhe foram postas de forma suficiente**, embora não tenha acolhido o pedido da insurgente em sede de embargos de declaração.

A propósito, é entendimento pacífico deste Superior Tribunal que **o magistrado não é obrigado a responder a todas as alegações das partes se já tiver encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, nem é obrigado a ater-se aos fundamentos por elas indicados**.

Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. PREVISÃO CONTRATUAL. OBSCURIDADE. ERRO MATERIAL. INEXISTÊNCIA. RESPONSABILIDADE. DISCUSSÃO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. ENUNCIADOS 5 E 7 DAS SÚMULAS DO STJ.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, obscuridades ou contradições, devem ser afastadas as alegadas ofensas ao artigo 1022 do Código de Processo Civil de 2015.

[...]

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1348076/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 09/04/2019, DJe 12/04/2019)

2. Relativamente à tese de impossibilidade de devolução do quanto foi pago a título de comissão de corretagem, o julgado estadual tem sustentação no "retorno das partes ao “statu quo ante””. Contudo, a recorrente não logrou infirmar tal fundamento nas razões do especial. Dessa forma, incide na hipótese a Súmula 283 do STF, por analogia.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C LUCROS CESSANTES E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. LUCROS CESSANTES.

DANO PRESUMIDO. CABIMENTO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. DANOS MORAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. **COMISSÃO DE CORRETAGEM. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF.**

1. Ação de rescisão contratual, cumulada com pedido de reparação de perdas e danos e compensação por danos morais.

2. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.

3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

4. O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1774967/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/05/2019, DJe 22/05/2019)

Ainda que assim não fosse, no que tange à devolução dos valores pagos pelo promitente comprador, que deu causa à rescisão contratual, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem considerado razoável que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados, notadamente com "as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e **corretagem**, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador". (REsp 1.224.921/PR, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/04/2011, DJe 11/05/2011).

No mesmo sentido: REsp 845247/PR, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe 18/06/2010; AgRg no REsp 1013249/PE, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe 8/6/2010, REsp 1347827/SC, Rel. Ministro Marco Aurélio Belizze.

Logo, o valor relativo à comissão de corretagem já está incluído no percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas (que, *in casu*, foi de 20%), estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte, o que também atrai a incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Do exposto, com fulcro no art. 932 do NCPC c/c Súmula 568 do STJ, nego provimento ao reclamo.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 11 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator