

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.098.873 - DF (2017/0106796-6)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : LYON INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS E OUTRO(S) -
DF031138
AGRAVADO : BRUNO PEIXOTO ESTEVES
ADVOGADO : FERNANDO MODESTO MAGALHÃES VIEIRA - DF030788

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fls. 565/566, e-STJ):

PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE CONHECIMENTO. DISTRATO DE COMPROMISSO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. RESTITUIÇÃO COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO EM DOBRO INDEVIDA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

1. A obrigação de pagar os serviços de corretagem é de quem os contrata ou os impõe compulsoriamente. Não pode ser o comprador compelido a arcar com os custos de serviços da suposta corretora que só se presta a assegurar os interesses da construtora.
2. Não se aplica a dobra relativa ao parágrafo único do art. 42 do Código de Defesa do Consumidor sem engano injustificável e a comprovação da má-fé.
3. Não é viável a retenção dos valores pagos pelo promitente comprador, se a rescisão do contrato se deu por culpa exclusiva da promitente vendedora. As partes devem retornar ao status quo ante.
4. A não entrega do imóvel prometido no prazo ajustado, por culpa da promitente vendedora, impõe a obrigação de indenizar o promitente comprador pelos lucros cessantes no período de mora, compreendido entre o início da data que as chaves deveriam ser entregues até a rescisão do contrato.
5. Apelações conhecidas. Recurso das Rés não provido. Recurso do Autor parcialmente provido. Preliminares e prejudicial de mérito afastadas. Unânime.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 596/601, e-STJ).

Superior Tribunal de Justiça

Nas razões do recurso especial, a parte agravante alega violação aos arts. 402, 475, 724 e 725 do Código Civil.

Afirma, em síntese, que o atraso na entrega do imóvel configura, tão somente, inadimplemento relativo. Sustenta, assim, ser devida a retenção de parte dos valores pagos pelo adquirente.

Argumenta que não foram comprovados os lucros cessantes na hipótese dos autos.

Defende, por fim, a licitude da cobrança da comissão de corretagem.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 637/648, e-STJ.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 650/651, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A Súmula nº 568 desta Corte, dispõe que “relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema”.

O Tribunal de origem negou o pedido de retenção, por parte da vendedora, de parcela dos valores pagos pelo adquirente. Consignou que a resolução do contrato se deu por culpa exclusiva da parte ré, razão pela qual seria devida a restituição da integralidade das parcelas adimplidas (fls. 582 e 584, e-STJ):

Isso porque foi reconhecida a rescisão contratual motivada pelo inadimplemento culposos das Rés, em razão de atraso injustificado na conclusão da obra, de modo que as partes devem voltar ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo promitente comprador (Autor), sem qualquer retenção ou incidência de multa, sob pena de enriquecimento sem causa.

(...)

Portanto, cabível a devolução dos valores integrais pagos às Rés, razão pela qual não merece reparo a r. sentença nos pontos referidos.

Decidiu-se, dessa forma, em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual, nos termos do enunciado 543 de sua Súmula, “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”.

Incide, no ponto, o óbice da Súmula 83/STJ.

Ao analisar a controvérsia, o Tribunal de origem consignou ser abusiva a transferência, ao consumidor, das despesas de corretagem, pelos seguintes fundamentos (fls. 576/582, e-STJ):

Pelo que se depreende dos autos, a promessa de compra e venda estava casada com a corretagem, pois o consumidor não tinha a possibilidade de adquirir o imóvel sem a intermediação oferecida pela promitente vendedora.

A empreendedora, ao contratar a empresa imobiliária, construiu obstáculo intransponível ao comprador para dela se aproximar com a finalidade de adquirir uma unidade imobiliária.

A obrigação de pagar os serviços de corretagem é de quem os contrata ou os impõe compulsoriamente. O comprador não pode ser compelido a arcar com os custos de serviços da suposta corretora que só se presta a assegurar os interesses da empreendedora, sem sequer aproximar as partes contratantes, como usualmente fazem os corretores.

Quem contratou os serviços da intermediação é que deve arcar com os custos correspondentes, sendo leonina e abusiva a cláusula que transfere ao consumidor os custos da contratação que lhe é imposta e não passível discussão.

(...)

A venda casada constitui prática abusiva, por ser imposição feita pelo fornecedor ao consumidor, atraindo a incidência do art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, de modo que deve ser considerada nula de pleno direito a cláusula contratual que a estipula, mesmo que de maneira dissimulada.

O entendimento majoritário desta egrégia Corte de Justiça é no sentido da impossibilidade de ser repassada a taxa de corretagem ao consumidor, salvo quando comprovado que este participou da escolha do corretor, o que não ocorre no caso analisado nos autos.

(...)

Cumprе ressaltar que o pagamento da comissão de corretagem (fl. 368) não implica na concordância do consumidor, pois este se encontrava em posição vulnerável em relação ao fornecedor no momento da contratação.

Em conclusão, é abusiva a transferência ao consumidor das despesas

Superior Tribunal de Justiça

de "corretagem", se não foi ele quem contratou a corretora e se beneficiou de seus serviços, sobretudo quando a fornecedora livremente optou por embutir as despesas no preço, violando a própria essência do contrato de promessa de compra e venda.

Assim, legítima a expectativa de o promitente comprador ver o valor pago a esse título abatido do preço do imóvel, o que não ocorreu. Por esse ângulo, a cobrança mostra-se abusiva, sendo imperativa a sua devolução quando da rescisão contratual.

Logo, a r. sentença deve ser reparada no ponto para determinar o reembolso da comissão de corretagem ao Autor, no valor de R\$ 14.355,00 (quatorze mil e trezentos e cinquenta e cinco reais).

A Corte de origem, no ponto, decidiu de forma contrária à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que autoriza a transferência do custo da comissão de corretagem ao consumidor, desde que haja clareza nessa informação.

Cito o seguinte precedente:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. 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.

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor.

Aplicação da tese 1.1.

2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária,

Superior Tribunal de Justiça

mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

(REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016)

Embora seja válida a transferência, ao adquirente, dos custos da comissão de corretagem, verifico que, no caso dos autos, a rescisão contratual se deu por culpa da vendedora, sendo imperioso, portanto, o ressarcimento do comprador dos gastos que teve para a celebração do contrato, o que inclui o preço referente ao serviço de corretagem.

Em outras palavras, o serviço de corretagem foi pago devidamente, visto que o corretor finalizou a venda e deve ser remunerado. Não basta, contudo, que a construtora devolva o que foi pago pela compra do imóvel, também é necessário que restitua as despesas que o consumidor teve com a corretagem, já que deu causa à rescisão.

É devido, portanto, o reembolso de todas as parcelas pagas, incluindo, nesse valor, a comissão de corretagem.

Foi deferida indenização pelos lucros cessantes, nos seguintes termos (fl. 584, e-STJ):

Dos Lucros Cessantes

Impugnam as Rés a condenação por lucros cessantes, sob o argumento de que a rescisão do contrato retorna as partes à situação anterior, sem qualquer direito decorrente do bem que o Autor deixou de fruir.

Uma vez mais sem razão as Rés.

Configurado o atraso na entrega do imóvel, por culpa exclusiva das Rés, devem essas responder pelos prejuízos suportados pelo Autor, que cumpriu com sua obrigação contratual, ante a impossibilidade de usufruir o bem, fato que autoriza a incidência dos encargos no período de mora compreendido entre o início da data que as chaves deveriam ser entregues até a data da resolução contratual."

O Tribunal de origem, assim, decidiu em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual "o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora

Superior Tribunal de Justiça

do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador” (AgInt no AREsp 301.607/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 6/9/2016, DJe 15/9/2016).

Nesse mesmo sentido, cito o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. CASO FORTUITO. CIRCUNSTÂNCIA NÃO RECONHECIDA NA ORIGEM. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO. LUCROS CESSANTES. PROMITENTE COMPRADOR. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. ADMISSIBILIDADE. DANO MORAL. AFASTAMENTO OU REDUÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. O provimento do especial, para reconhecer a ocorrência de caso fortuito, requer nova incursão fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial por força da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.
2. O descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.
3. O tribunal de origem, ao consignar a existência de dano moral e fixar o seu valor, incursionou detalhadamente na apreciação do conjunto fático-probatório, estando obstada a inversão do julgado pela Súmula nº 7/STJ.
4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 887.148/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/8/2016, DJe 16/8/2016)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de outubro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora