

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.542.206 - PR (2019/0204428-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : MARCO AURELIO D ASSUNCAO
AGRAVANTE : MARIA CRISTINA SARTOR
ADVOGADOS : PHILLIPE FABRICIO DE MELLO E OUTRO(S) - PR048453
SANNY FABBRIS CASSINS - PR081508
AGRAVADO : MANDALA AG7 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : ANA LETICIA PIERRI DIAS ROSA E OUTRO(S) - PR033019
MAURO VINICIUS NUNES FESTA - PR056266

EMENTA

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO CONDENATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. LEGALIDADE DA CLÁUSULA QUE TRANSFERE A OBRIGAÇÃO DO PAGAMENTO AOS PROMITENTES COMPRADORES. REEXAME MATÉRIA FÁTICA. INCIDÊNCIA SÚMULA Nº 7 DO STJ. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS COMPRADORES. DEVOLUÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. ADEQUAÇÃO PERCENTUAL DE VALOR DE RETENÇÃO PARA 25% DOS VALORES PAGOS. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. HONORÁRIOS MAJORADOS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA PARTE, IMPROVIDO.

DECISÃO

MARCO AURELIO D' ASSUNÇÃO E MARIA CRISTINA SARTOR (MARCO e OUTRO) propuseram ação condenatória contra MANDALA AG7 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A (MANDALA) na qual se discute restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, parcelas e danos morais referentes a contrato de compra e venda de imóvel.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando MANDALA a pagar aos autores 90% (noventa por cento) de R\$ 105.355,97 (cento e cinco mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e noventa e sete centavos), além de 65% (sessenta e cinco por cento) das custas e 13% (treze por cento) dos honorários advocatícios do valor total da condenação (e-STJ, fls. 192/208).

O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná deu parcial provimento ao

Superior Tribunal de Justiça

apelo de MANDALA que recebeu a seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CONDENATÓRIA. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL E CONTRATO DE CORRETAGEM. (1) ILEGITIMIDADE PASSIVA. NÃO OCORRÊNCIA. (2) COMISSÃO DE CORRETAGEM. PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA. REMUNERAÇÃO DEVIDA AO CORRETOR UMA VEZ OBTIDO O RESULTADO PREVISTO NO CONTRATO, AINDA QUE ESTE NÃO SE EFETIVE EM VIRTUDE DE ARREPENDIMENTO DAS PARTES. ARTIGO 725 DO CC. VALORES DEVIDOS EM SUA INTEGRALIDADE. IMPOSSIBILIDADE DE CONDENAÇÃO DA VENDEDORA A RESTITUI-LA QUANDO NÃO É SUA, E SIM DA COMPRADORA, A CULPA PELA EXTINÇÃO ANORMAL DO CONTRATO. (3) RESILIÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO POR PARTE DA COMPRADORA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS PARA AQUISIÇÃO DO BEM. FIXAÇÃO ENTRE 10% E 25% (RESP N. 1.062.082/AM). ADEQUAÇÃO, NO CASO CONCRETO, DA RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES RECEBIDOS PELA VENDEDORA, DEVIDO AO ÍNFINITO MONTANTE PAGO PELO COMPRADOR, SE COMPARADO AO VALOR DO IMÓVEL. (4) RESPONSABILIDADE SOBRE OS ÔNUS SUCUMBENCIAIS REDEFINIDA. (5) RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO (e-STJ, fls. 325/326).

Os embargos de declaração opostos por MARCO e OUTRA não foram conhecidos (e-STJ, fls. 373/377).

Irresignados, MARCO e OUTRA interpuseram recurso especial com fundamento no art. 105, III, *a*, da CF, alegando negativa de vigência aos arts. 6º, VI, 14 e 51, II e IV, do Código de Defesa do Consumidor; e, 186, 725 e 927 do CC/02, sob os argumentos de (1) de ser indevida a taxa de corretagem cobrada; e (2) necessidade de devolução de 90% (noventa por cento) de todos valores pagos à MANDALA (e-STJ, fls. 387/397).

As contrarrazões foram apresentadas (e-STJ, fls. 410/411).

O recurso especial não foi admitido por incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ (e-STJ, fls. 444/446).

Nas razões do seu agravo em recurso especial, MARCO e OUTRA insistiram na ausência de reexame fático-probatório e na necessidade de afastamento das Súmulas 7 e 83 do STJ (e-STJ, fls. 457/467).

É o relatório.

DECIDO.

Superior Tribunal de Justiça

De plano, vale pontuar que o presente recurso foi interposto contra decisão publicada na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

O agravo em recurso especial é espécie recursal cabível e, ademais, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão agravada. **CONHEÇO**, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial.

(1) Da cobrança da taxa de corretagem

O TJPR manifestou-se da seguinte forma:

Convém registrar que os Apelados foram instados a se manifestar quanto ao conteúdo da contestação e da documentação apresentada pela Apelante, não tendo se insurgido quanto ao referido instrumento contratual, que demonstra a relação jurídica firmada entre aqueles e a Imobiliária LPS Sul - Consultoria de Imóveis (mov. 66.1).

Nesse contexto, tendo sido prestado integralmente o serviço de corretagem, com a intermediação e celebração do compromisso de compra e venda - o qual foi rescindido unilateralmente em momento posterior -, mostra-se devida a remuneração integral dos corretores, nos termos do artigo 725 do Código Civil.

Não existe justificativa plausível para que a cláusula de retenção de valores prevista no contrato de compromisso de compra e venda, estipulada em benefício da construtora, seja também estendida ao contrato de corretagem, porquanto voltada à disciplina de questão específica.

*Com efeito, hipotético dever da vendedora de reembolsar a comissão de corretagem paga pelos compradores existiria se a culpa pela extinção anormal do contrato fosse dela, caso em que o fundamento para sua responsabilização por isso teria lastro no princípio *neminem laedere*, que obriga aquele que pratica ato ilícito a indenizar todos os danos gerados por sua conduta.*

Neste caso, como já foi dito mais de uma vez, a iniciativa de desfazimento do vínculo contratual partiu dos compradores e não foi motivada, o que impede de agracia-los com a recuperação da comissão de corretagem (e-STJ, fls. 335/336).

Superior Tribunal de Justiça

O acórdão recorrido, como visto, afirmou ser impossível a restituição da comissão de corretagem, pois o referido serviço restou integralmente realizado, havendo a intermediação e a celebração do compromisso de compra e venda, bem como que a iniciativa de desfazimento do vínculo contratual se deu de forma unilateral pelos compradores MARCO E OUTRA.

Para adotar conclusão diversa da que chegou o TJPR, no sentido de afastar as conclusões acima, seria inevitável o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência que não pode ser levada a efeito em recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula nº 7 desta Corte.

(2) Da devolução de valores pagos

MARCO E OUTRA sustentam ser devido o ressarcimento de 90% (noventa por cento) de todos valores pagos à empresa MANDALA, sob argumento de necessidade de adequação dos percentuais de retenção sobre os valores pagos em razão de cláusulas abusivas.

Verifico que o TJPR adequou o percentual de retenção sobre os valores pagos para 25% (vinte e cinco por cento), confira-se:

No caso em mesa, considerando o valor total do imóvel - R\$ 1.838.107,49 - e que foi paga tão somente a importância de R\$ 8.613,47 - ínfima, se comparada à outra quantia - mostra-se razoável a adoção do percentual máximo adotado pelo Superior Tribunal de Justiça (25%), afastando-se, com isso, o locupletamento ilícito de qualquer das partes.

Consigne-se, por derradeiro, que o percentual de retenção não deve ser aplicado ao contrato de comissão de corretagem, cuja verba é devida em sua integralidade, conforme já abordado em tônico próprio (e-STJ, fl. 338).

Com relação ao tema, a jurisprudência desta Corte Superior está orientada no sentido de permitir a retenção no percentual entre 10% e 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, bem como proibir a revisão do valor estabelecido nesta circunstância, por implicar reexame fático-probatório.

A propósito, confirmam-se os julgados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO E PELAS DESPESAS INCIDENTES SOBRE IMÓVEL AFASTADA COM BASE NA INEXISTÊNCIA DE POSSE

DIRETA DO COMPRADOR. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO À SÚMULA 283/STF. PRECLUSÃO. RETENÇÃO DE PERCENTUAL DOS VALORES PAGOS EM CASO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR CULPA DO COMPRADOR. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO. 1. É inviável o conhecimento do agravo interno relativamente a tópico não impugnado, acerca do qual se operou a preclusão. Hipótese de falta de combate à aplicação da Súmula 283/STF, pela decisão agravada, relativamente à ausência de ataque à inexistência de posse direta do comprador sobre o imóvel, apontada como motivo do acórdão recorrido para afastar a indenização pela fruição do imóvel e pelo pagamento de impostos incidentes.

2. A jurisprudência desta Corte Superior está orientada no sentido de permitir a retenção no percentual entre 10% e 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador, bem como proibir a revisão do valor estabelecido nesta circunstância, por implicar reexame fático-probatório. Caso concreto no qual a multa contratualmente estabelecida para a supracitada hipótese foi reduzida pelo Tribunal de origem para 20% dos valores pagos, com base na suficiência reparatória do montante arbitrado.

3. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

(AgInt no AREsp 1140299/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 19/12/2017)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONCLUSÃO, NO ACÓRDÃO ESTADUAL, NO SENTIDO DE AUSÊNCIA DE COAÇÃO PELA RECORRIDA ENSEJADORA DA RESILIÇÃO CONTRATUAL. DISTRATO QUE SE OPEROU POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. ENTENDIMENTO FIRMADO COM BASE EM FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RETENÇÃO DE 20% DO VALOR PAGO. POSSIBILIDADE. JULGADO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O acórdão, com esteio na apreciação fático-probatória colacionada nos autos, afastou a existência de coação ou ameaça para a efetivação do distrato, bem como asseverou que a resilição se operou pela não consecução do financiamento pelo recorrente para adimplemento da parcela final relativa ao imóvel objeto de compra e venda. Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Em caso de extinção de contrato de promessa de compra e

Superior Tribunal de Justiça

venda por atuação do promitente comprador, é razoável que a devolução do valor pelo promitente vendedor ocorra com retenção 10% a 20% das prestações pagas a título de indenização pelas despesas decorrentes do próprio negócio. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 989.906/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe 30/10/2017)

Desse modo, conclui-se que a solução jurídica dada à espécie está em consonância com a jurisprudência dominante desta Corte, incidindo, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER PARCIALMENTE** do recurso especial e, nessa parte, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

Majoro em 20% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de MARCO E OUTRA, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília-DF, 30 de setembro de 2019.

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator