

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.388.772 - RJ (2018/0283828-0)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADO : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918
AGRAVADO : MARCELO RODRIGUEZ FERREIRA
AGRAVADO : ADRIANA DE SOUZA CARVALHO
ADVOGADOS : FABIANO CARNEVALI - RJ084923
MARCUS MOREIRA MALAQUIAS - RJ118223

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO POR CULPA DA CONSTRUTORA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO DEVIDA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. PRECEDENTES. SUPOSTA ILEGITIMIDADE PASSIVA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 283/STF. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de agravo manejado por TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A em face da decisão que inadmitiu recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim resumido:

Apelação cível. Relação de Consumo. Resolução de contrato de compra e venda de imóvel. Atraso na entrega. Sentença de procedência. Irresignação da parte ré. 1. Alegação da ré de que o atraso na conclusão das obras se deu em virtude de entraves burocráticos e falta de mão-de-obra qualificada. Risco do empreendimento. Argumento que não pode ser caracterizado como hipótese de caso fortuito hábil a ilidir a responsabilidade contratual. 2. Parte ré que não

Superior Tribunal de Justiça

comprovou que concluiu as obras ou entregou as chaves do imóvel na data prevista. Ausência de informações acerca da data da expedição do “habite-se”.

Ré que não menciona se as obras já foram concluídas.

Autor que demonstrou que pagou em dia todas as parcelas devidas. 3. Resolução do contrato que se deu por culpa exclusiva da parte ré, que deixou de cumprir a obrigação que lhe incumbia, de entregar o imóvel. Devolução integral da quantia paga pelos autores. Aplicação do entendimento contido no enunciado 543, da Súmula do STJ. Nos casos em que a resolução contratual se dá em virtude de culpa exclusiva da construtora, pela não entrega do imóvel, os valores pagos pelos compradores devem ser integralmente restituídos. Precedentes desta Corte. 4. Restituição do valor pago a título de comissão de corretagem. 5. Juros de mora. Termo inicial. Relação contratual. Resolução do negócio por culpa exclusiva da promitente vendedora. Incidência a partir da data da citação. Precedente do STJ.

6. Manutenção da sentença. 7. Sentença publicada sob a égide do Código de Processo Civil de 2015. Arbitramento de honorários pela sucumbência recursal. Parte ré, vencida em primeiro e segundo grau de jurisdição, que deverá arcar com o pagamento dos honorários de sucumbência recursal. 8. NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO, E CONDENA-SE A APELANTE A ARCAR COM O PAGAMENTO DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA RECURSAL (e-STJ fls. 230/231).

Nas razões do especial, a recorrente, além de apontar dissídio pretoriano, alegou que houve ofensa aos arts. 408, 421 e 482 do Código Civil.

Sustentou a legalidade da cobrança de comissão de corretagem e outras verbas com esteio no REsp 1.599.511/SP, julgado por esta Corte Superior como recurso representativo de controvérsia, que se aplicaria à hipótese dos autos, porquanto teria havido prévia ciência por parte do recorrido acerca do pagamento das taxas de intermediação.

Ato contínuo, argumentou que o art. 3º do Código de Processo Civil foi contrariado, pois, conforme comprovado nos autos, a quantia relativa à correção de corretagem não foi destinada à recorrente, não podendo esta ser condenada à sua devolução.

Superior Tribunal de Justiça

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 286/295 (e_STJ).

Inadmitido o apelo nobre (e-STJ fls. 298/301), vieram os autos conclusos em decorrência da interposição do agravo de fls. 322/327 (e-STJ).

Impugnação às fls. 333/339 (e-STJ).

É o relatório.

Passo a decidir.

Inicialmente, registre-se que o recurso em análise foi interposto contra decisão publicada na vigência do Novo Código de Processo Civil, de forma que deve ser aplicado ao caso o entendimento firmado no Enunciado Administrativo n. 3 do Plenário do STJ, segundo o qual *"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"*.

A irresignação não merece prosperar.

Sobre a devolução da comissão de corretagem, dispôs o acórdão estadual:

Ressalte-se que o valor pago pelos autores a título de comissão de corretagem também deve ser integralmente restituído, conforme bem decidido pela ilustre magistrada de primeiro grau, porquanto a resolução da compra e venda do imóvel se deu por culpa exclusiva da parte ré, conforme já salientado.

Nesse sentido, têm-se os seguintes precedentes desta Corte:

Apelação Cível. Ação de Resolução Contratual c/c Restituição das Quantias Pagas c/c Indenizatória. 1- Trata-se de ação na qual alega a parte autora que, no dia 15/05/2012, adquiriu um imóvel na planta, junto a empresa ré, tendo efetuado, na ocasião, o pagamento de R\$ 32.550,00 a título de comissão de corretagem.

Sustenta que se encontra adimplente com suas obrigações mas que a entrega do imóvel não ocorreu, estando a parte ré em mora. Narra que, diante de tal situação, requereu a rescisão amigável do contrato, através de notificação extrajudicial, mas que a empresa ré se quedou inerte. Requer a rescisão do contrato, com a restituição integral dos valores já pagos,

Superior Tribunal de Justiça

incluindo a comissão de corretagem, a qual pleiteia a devolução em dobro. Requer a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais e ao pagamento da multa compensatória e moratória; 2- Sentença que julgou procedente em parte o pedido, determinando a rescisão do negócio jurídico. Condenou a ré a devolver, integralmente, todos os valores pagos pela autora, incluindo a comissão de corretagem, da forma simples.

Deferiu o pedido de tutela antecipada para autorizar a parte autora a suspender os pagamentos, abstendo-se a ré de efetuar qualquer cobrança ou promover medida restritiva; 3- Recurso de Apelação da parte ré no qual requer a suspensão do feito em razão do Recurso Repetitivo - Resp. 1.551.951. Sustenta que a pretensão de restituição de tais valores se encontra prescrita e que tal quantia foi paga a terceiros. Defende a impossibilidade de restituição dos valores pagos pela autora, requerendo a retenção dos mesmos; 4- Atraso na entrega do imóvel configurado.

Conforme se verifica às fls. 84 a previsão para entrega do imóvel era para fevereiro de 2015 que, somados os 180 dias, se encerraria em agosto de 2015. No entanto, até a data da distribuição da ação (outubro de 2015), o imóvel ainda não havia sido entregue, sendo certo que, de acordo com os autos, a parte ré sequer comprova a emissão do habite-se; 5- Rescisão contratual que ocorreu em razão da mora exclusiva da parte ré/apelante. Restituição integral dos valores pagos pela autora, não havendo o que se falar em percentual de retenção pela parte ré, mesmo havendo previsão contratual em sentido diverso; 6- Comissão de Corretagem.

Possibilidade de transferência do pagamento da comissão de corretagem ao consumidor, desde que seja transparente e devidamente informada ao consumidor; 7- O negócio jurídico objeto da presente ação (compra da unidade residencial) foi desfeito em razão da inadimplência da incorporadora ré, que não cumpriu com os prazos ajustados. Portanto, a restituição de tal quantia seria devida na hipótese; 8- No que se refere ao prazo prescricional, entendo que o prazo trienal determinado no Resp 1.551.956/SP não se aplica à hipótese em tela caso, eis que o negócio jurídico, conforme já exposto, foi rescindido por culpa exclusiva da ré, sendo devida, portanto, a restituição dos valores arcados a título de comissão de corretagem, não podendo a parte ré se beneficiar da própria torpeza; 9- Sentença que se mantém. Negado provimento ao recurso. (0431088-61.2015.8.19.0001 – APELAÇÃO - ISABELA PESSANHA CHAGAS - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR - Data de julgamento: 16/11/2016) – Grifou-se.

APELAÇÃO CÍVEL. SENTENÇA (INDEX 354) QUE

Superior Tribunal de Justiça

JULGOU PROCEDENTES EM MAIOR PARTE OS PEDIDOS, PARA: (I) DECRETAR A RESOLUÇÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA; CONDENAR A RÉ (II) A DEVOLVER TODOS OS VALORES DESPENDIDOS PELOS DEMANDANTES NA CONTRATAÇÃO, INCLUÍDOS O SINAL, A TAXA DE CORRETAGEM, AS TAXAS ADMINISTRATIVAS, O VALOR DEPOSITADO PARA PAGAMENTO DO ITBI E OS VALORES PAGOS À CEF; (III) AO PAGAMENTO DE R\$ 10.000,00, PARA CADA SUPPLICANTE, A TÍTULO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS; (IV) AO PAGAMENTO DE DANOS EMERGENTES, CONSISTENTES NO VALOR DESPENDIDO COM ALUGUEL, DURANTE O PERÍODO DE ATRASO NA ENTREGA DO BEM (DATA EM QUE O APARTAMENTO DEVERIA TER SIDO ENTREGUE ATÉ A RESCISÃO DO CONTRATO); E (V) A ARCAR COM O ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. APELO DA RÉ A QUE SE NEGA PROVIMENTO E RECURSO DOS AUTORES A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO, A FIM DE DETERMINAR QUE OS VALORES A SEREM RESTITUÍDOS DEVERÃO TER COMO TERMO INICIAL DA INCIDÊNCIA DOS JUROS E DA CORREÇÃO MONETÁRIA A DATA DO EFETIVO DESEMBOLSO. Não há de se falar em denúncia da lide à Caixa Econômica Federal, vez que os pedidos formulados não abrangem qualquer pretensão em face da referida instituição financeira. Além disso, não há ilegitimidade do Réu para figurar no processo, no que toca ao pedido de devolução dos valores pagos pelos Reclamantes à Caixa Econômica Federal e ao corretor. Como tais argumentos se confundem com o próprio mérito, devem ser apreciados sob esse prisma, em momento oportuno. In casu, as partes firmaram promessa de compra e venda de unidade imobiliária pronta, no valor total de R\$ 358.512,00, com entrega prevista para 05/02/2013. Para tanto, pagaram diversos valores, a título de sinal, taxa de administração, duas menssalidades do financiamento imobiliário, ITBI, taxa de assessoria jurídica, registro do contrato em cartório, comissão de corretagem e taxas na CEF. O saldo devedor, no montante de R\$ 321,376,24, foi pago por intermédio de financiamento obtido na CEF. Ficou também comprovado que o imóvel comprado não foi entregue pela Ré, pelo fato de existir pendência com o comprador anterior. Em verdade, o bem sequer poderia ter sido vendido, desde 19/12/2012, data em que a Demandada foi intimada da decisão antecipatória dos efeitos da tutela, proferida em outro feito. Nesse cenário de descumprimento do ajuste por parte da Requerida, e de impossibilidade de entrega do bem, assiste razão ao pleito dos Consumidores de rescisão do contrato de promessa de compra e venda. O desfazimento do negócio não ocorreu por culpa dos

Superior Tribunal de Justiça

Autores, mas da Ré, que não poderia ter comercializado o imóvel. Desta forma, cabível a devolução de todos os valores despendidos pelos Requerentes, inclusive os relativos à comissão de corretagem, à assessoria, às arras e às duas parcelas do financiamento bancário. Cabe ressaltar que o Superior Tribunal de Justiça firmou tese, em sede de recursos repetitivos (Resp 1551968/SP), no sentido da "legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente- vendedora, para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, alegando-se prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor. " A matéria foi apreciada no Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Resp. 1.599.511/SP, submetido ao processamento de Recurso Repetitivo. A Corte Superior pacificou seu entendimento no sentido da "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". No caso em exame, houve destaque no instrumento de promessa de compra e venda (index 39, fl. 47) do valor discriminado relativo à comissão de corretagem, conforme entendimento do Egrégio STJ. Contudo, como a Requerida é que deu causa à rescisão contratual, por sua culpa exclusiva, deve-se manter a determinação da devolução da comissão de corretagem. A devolução deve ocorrer de forma simples, porquanto não configurada cobrança indevida, a ensejar a aplicação do art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Quanto ao valor cobrado à título de "assessoria e intermediação", conforme Termo Aditivo ao Contrato de Promessa de Compra e Venda (index 39, fl. 61), o mesmo Resp. 1.599.511/SP reconheceu a "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. " Desta forma, deve igualmente ser determinada a sua devolução, de forma simples. Com relação ao termo inicial da incidência dos juros e da correção monetária, assiste razão aos Demandantes, devendo-se aplicar a Súmula 331 do Egrégio TJERJ: "Nas ações de repetição de indébito de natureza consumerista, a correção monetária e os juros moratórios contam-se a partir da data do desembolso". Por outro lado, de se reconhecer os danos emergentes, consistentes nos valores gastos com a locação de outro imóvel, durante todo o atraso na entrega do imóvel. Sob outro aspecto, o evento por que passaram os Consumidores, decerto, causou dissabor, ferindo seus direitos da personalidade.

Superior Tribunal de Justiça

In casu, o valor de R\$ 10.000,00, para cada Autor, a título de compensação por danos morais, atende aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade. (0438263-77.2013.8.19.0001 – APELAÇÃO - ARTHUR NARCISO DE OLIVEIRA NETO - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR - Data de julgamento: 01/12/2016) – grifou-se (e-STJ fls. 238/241).

O aresto recorrido, no ponto, encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, segundo a qual, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do vendedor/construtor, o comprador deve ser ressarcido integralmente dos valores pagos para a aquisição do imóvel. (Súmula 543/STJ).

Nesse sentido:

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 DESTES 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. [...]

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1729742/SE, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em

Superior Tribunal de Justiça

15/05/2018, DJe 28/05/2018) g.n.

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COOPERATIVA HABITACIONAL. CONCLUSÃO PELA AUSÊNCIA DE ATO COOPERATIVISTA. REEXAME. SÚMULAS N. 5 E 7-STJ. INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA. VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. NÃO PROVIMENTO.

1. Se o Tribunal estadual concluiu que a constituição da cooperativa não ultrapassava a mera forma para promover a venda de unidades imobiliárias, sem que as partes tivessem qualquer intenção de entabular ato cooperativista, reexaminar a questão encontra os óbices de que tratam os enunciados n. 5 e 7, da Súmula desta Corte.

2. A inadimplência da ré na construção do imóvel enseja a devolução integral dos valores pagos. Precedente.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 1110204/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2012, DJe 28/02/2012)

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - MORA DA CONSTRUTORA PROMITENTE VENDEDORA - RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS - CABIMENTO - IMPONTUALIDADE NA ENTREGA DO IMÓVEL - DANO MORAL - INEXISTÊNCIA, EM REGRA - PRECEDENTES - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

I - O consumidor está autorizado, por nosso ordenamento jurídico, a pleitear a rescisão contratual, bem como a devolução imediata dos valores pagos.

II - Decorrente da rescisão contratual, em virtude da mora injustificada da Construtora, promitente vendedora, a devolução integral das parcelas pagas é medida de rigor e está em consonância com a orientação preconizada por esta Corte Superior.

III - Todavia, salvo circunstância excepcional que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, não há dano moral. Isso porque, o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana. Precedentes.

IV - Recurso especial parcialmente provido.

Superior Tribunal de Justiça

(REsp 1129881/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/09/2011, DJe 19/12/2011)

Ademais, o acórdão também encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que "é incabível o pagamento de comissão de corretagem no contrato de compra e venda de imóveis, quando o negócio não foi concluído por desistência das partes, não atingindo assim o seu o resultado útil." (AgInt no REsp 1703628/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 04/05/2018)

A propósito, confira-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (CESSÃO DE CRÉDITO DE COMISSÃO). EMBARGOS JULGADOS PROCEDENTES PARA EXTINGUIR A EXECUÇÃO. COMISSÃO ADVINDA DE ALIENAÇÃO DE CONTROLE ACIONÁRIO DE EMPRESA. TRANSAÇÃO CONDICIONADA À APROVAÇÃO DO BANCO CENTRAL DO BRASIL. CONDIÇÃO SUSPENSIVA NÃO IMPLEMENTADA. RESULTADO ÚTIL DA NEGOCIAÇÃO NÃO ALCANÇADO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. [...]

3. O acórdão recorrido se alinha à orientação jurisprudencial deste Tribunal Superior, de que é incabível comissão de corretagem, quando o negócio não foi concluído, não atingindo, assim, o seu resultado útil (AgRg no REsp 1.485.788/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, DJe de 24/2/2015). 4. No âmbito estreito do recurso especial, é vedada a interpretação de cláusulas contratuais, a teor do disposto na Súmula 5 do STJ.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1518877/SP, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 06/02/2018, DJe 09/02/2018)

No tocante à suposta ilegitimidade passiva em relação ao pleito de devolução dos valores pagos a título de correção de corretagem, o Tribunal *a quo* assinalou:

Superior Tribunal de Justiça

Em que pesem as alegações da parte ré, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.551.968/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, firmou o entendimento de que a incorporadora tem legitimidade “para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, alegando-se prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor”.

A respeito do tema, transcreve-se a ementa do referido recurso especial repetitivo, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino:

RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE PELO CPC/1973. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 2/STJ PROCESSAMENTO PELO CPC/2015. CORRETAGEM. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RITO DOS ARTS. 1.036 E SEGUINTE DO CPC/2015. I - RECURSO ESPECIAL DA INCORPORADORA. LEGITIMIDADE PASSIVA 'AD CAUSAM'. TEORIA DA ASSERTÃO. PRESCRIÇÃO E CASO FORTUITO. ALEGAÇÃO GENÉRICA. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF. II - RECURSO ESPECIAL ADESIVO DOS CONSUMIDORES. INOCORRÊNCIA DE DANO MORAL. ATRASO DA OBRA. CURTO PERÍODO. MERO INADIMPLEMENTO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. ÓBICE DA SÚMULA 7/STF. REPETIÇÃO EM DOBRO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. III - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 3.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, alegando-se prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor. IV. RECURSO ESPECIAL DA INCORPORADORA: 4.1.

Aplicação da tese ao caso concreto, rejeitando-se a preliminar de ilegitimidade passiva. 4.2. Incidência do óbice da Súmula 284/STF no que tange às alegações de prescrição e de caso fortuito, tendo em vista o caráter genérico das razões recursais. V. RECURSO ESPECIAL ADESIVO DOS CONSUMIDORES: 5.1. Inocorrência de abalo moral indenizável pelo atraso de alguns meses na conclusão da obra,

Superior Tribunal de Justiça

em razão das circunstâncias do caso concreto. 5.2. Incidência do óbice da Súmula 7/STJ, no que tange à pretensão de condenação da incorporadora ao pagamento de indenização por lucros cessantes durante o curto período do atraso na entrega da obra. 5.3. Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal 'a quo' (Súmula 211/STJ). 5.4. Ausência de prequestionamento da questão referente à repetição em dobro dos valores da comissão de corretagem e do serviço de assessoria imobiliária. (RECURSO ESPECIAL Nº 1.551.968 – SP - RELATOR: MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO – Data de julgamento: 24/08/2016) – Grifou-se.

Dessa forma, impõe-se a rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela ré, passando-se, portanto, à análise do mérito do recurso (e-STJ fls. 233/234).

Nada obstante, em momento algum a recorrente impugnou a aplicação do REsp 1.551.968/SP ao caso concreto, de modo que o apelo, no ponto, esbarra no óbice da Súmula 283/STJ, aplicada por analogia.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Considerando-se o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários fixados na sentença em desfavor do ora recorrente em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação (e-STJ fl. 243) para 18% (dezoito por cento) sobre a mesma base de cálculo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 08 de outubro de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator