

# Superior Tribunal de Justiça

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.811.163 - SP (2019/0118290-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECORRENTE** : VICTORIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**RECORRENTE** : SCOPEL SPE 05 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS - EM  
RECUPERACAO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746  
JULIANA FLECK VISNARDI - SP284026  
BRUNA VALASCO RAMOS - SP340542  
**RECORRENTE** : SANCA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA  
**ADVOGADO** : ADRIANO GALHERA - SP173579  
**RECORRIDO** : ARIANA NAME HIPOLITO  
**ADVOGADO** : LUANA CORRÊA GUIMARÃES - SP276807

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. 1. AS DISPOSIÇÕES DA LEI 9.514/1997 SÃO APLICADAS APENAS QUANDO O DEVEDOR FIDUCIANTE NÃO PAGA, NO TODO OU EM PARTE, A DÍVIDA. 2. INADIMPLENTO DAS RECORRENTES. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 3. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. INEXISTÊNCIA. DEVER DE INFORMAÇÃO. NÃO ATENDIDO. ORIENTAÇÃO ADOTADA NA ORIGEM EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CASA. SÚMULA N. 83/STJ. REVISÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 4. RECURSO ESPECIAL DE VICTÓRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRA PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

## DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por Victória Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Scopel Spe 05 Empreendimentos Imobiliários – em recuperação judicial, com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 209):

Compromisso de compra e venda. Loteamento. Imóvel com pacto de alienação fiduciária em garantia de pagamento. Lote sem construção. Atraso na entrega de infraestrutura pelas requeridas. Legitimidade das rés para responder aos termos da ação. Inadimplemento das rés

# *Superior Tribunal de Justiça*

comprovado. Prorrogação do prazo que não é clara no contrato. Mora configurada. Devolução integral e de um a só vez das parcelas pagas que é de rigor. Comissão de corretagem. O C. STJ decidiu pela validade da cláusula que transfere ao consumidor a obrigação de pagamento. REsp 1.599.511/SP pelo rito do recurso repetitivo. Caso concreto, entretanto, em que inexistente cláusula regulando o pagamento da corretagem, tampouco há prévia informação ao consumidor acerca do preço do serviço, destacado em relação ao valor total do imóvel. Devolução que é devida. Sentença integralmente mantida. Recurso improvido.

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Nas razões do apelo especial, as recorrentes alegam violação dos arts. 26 e 27, §§ 1º ao 5º, e 29 da Lei n. 9.514/1997; e 725 do Código Civil.

Sustentam a impossibilidade de rescisão do contrato, considerada a cláusula de garantia fiduciária e por encontrar-se o acordo perfeito e acabado, com a devida transferência do imóvel às recorrentes.

Asseveram, ainda, o não cabimento da devolução do valor pago a título de comissão de corretagem, haja vista que a recorrida tinha conhecimento que deveria arcar com os valores cobrados a esse título.

Requerem a concessão do benefício da justiça gratuita, tendo em vista o deferimento do pedido de recuperação judicial.

Sem contrarrazões, fl. 417 (e-STJ).

O apelo extremo foi admitido na origem (fls. 418-420, e-STJ), ascendendo os autos a esta Corte de Justiça.

Em parecer, o Ministério Público opinou pelo não conhecimento do recurso especial.

Brevemente relatado, decido.

De início, ressalta-se que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, quando se trata de hipótese de inadimplemento por parte do fiduciante, em contrato garantido por pacto de alienação fiduciária de coisa imóvel, aplicam-se os dispositivos da Lei n. 9.514/1997 apenas quando o devedor fiduciante não paga, no todo ou

# Superior Tribunal de Justiça

em parte, a dívida, e é constituído em mora.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL ALEGADAMENTE VIOLADOS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO CLARA E PRECISA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DA CONSTRUTORA. APLICAÇÃO DA LEI 9.514/97 AFASTADA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A ausência de indicação clara e precisa dos dispositivos de lei federal alegadamente violados pelo acórdão recorrido caracteriza a deficiência na fundamentação do recurso, a atrair o óbice da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal. Precedentes.

2. Aplicam-se as disposições da Lei 9.514/97 quando o devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.432.046/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/09/2019, DJe 24/09/2019)

DIREITO CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INCIDÊNCIA DO CDC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1 - Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, aplica-se do CDC aos contratos de arrendamento mercantil.

2 - O art. 26 da lei 9514/97 sempre é aplicado quando o fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos.

3 - Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 550.820/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2011, DJe 23/03/2011)

No ponto, o Tribunal de Justiça de São Paulo, soberano na análise dos elementos fáticos e probatórios dos autos e na interpretação de cláusulas contratuais, concluiu pela comprovação do inadimplemento das recorrentes, conforme se observa do trecho a seguir transcrito (e-STJ, fls. 300-301):

Quanto ao mérito, o inadimplemento das rés está comprovado pela não entrega das obras no prazo limite (20.12.2012), estabelecido na cláusula 2.1.3, alínea “E” (fl. 20). Isto porque o contrato não é claro quanto à prorrogação do prazo ali previsto e, ainda que a Lei nº 6.766/79, em seu art. 4º, preveja prazo de quatro anos de

# Superior Tribunal de Justiça

prorrogação, tal prazo se refere à relação entre o loteador e o Poder Público Municipal, não tendo o condão de alterar o prazo ajustado entre as partes.

Desse modo, resta evidente a inadimplência das rés e, se a rescisão se dá por culpa das vendedoras em razão de descumprimento do prazo na entrega da obra, são elas que devem suportar os ônus decorrentes do próprio inadimplemento. Consequência disso é a devolução integral e imediata das parcelas pagas, sob pena de colocar-se o consumidor em situação de desvantagem exagerada (art. 53 e art. 51, inc I V, CDC) e conforme a Súmula nº 2, editada por este Egrégio Tribunal de Justiça, a qual dispõe que: “A devolução das quantias pagas em contrato de com promisso de com pra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

Assim, configurada a mora, a rescisão do contrato pode, de fato, ser pleiteada pelo comprador. Lembre-se, ademais, que todo contrato bilateral traz ínsita cláusula resolutiva tácita mediante a qual, desfeita a avença, devem as partes retornar ao *status quo ante*. Assim, desfeito o contrato por inadimplemento da vendedora, cumpre-lhe devolver as parcelas quitadas, integralmente e em parcela única ao comprador, com as devidas correções monetárias e juros de mora.

Desse modo, o entendimento firmado pelo Colegiado estadual está em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal.

Outrossim, reverter a conclusão do Tribunal local, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a análise e interpretação de cláusulas contratuais, o que se mostra impossível ante a natureza excepcional da via eleita, conforme enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

No tocante à comissão de corretagem, a Corte de origem expressamente consignou que (e-STJ, fls. 301-302):

No caso, entretanto, não só inexistente disposição contratual que preveja a transferência do pagamento da corretagem ao consumidor, como também não houve informação prévia acerca do valor do serviço prestado, com destaque em relação ao preço total do imóvel, razão porque é abusiva a sua cobrança.

A conclusão alcançada na origem, portanto, se alinha ao entendimento consolidado no julgamento do REsp n. 1.599.511/SP, julgado mediante a sistemática dos recursos repetitivos, no sentido de que a comissão de corretagem pode ser transferida ao comprador, quando previamente informado o preço total da aquisição da unidade com o

destaque do valor da comissão de corretagem.

Confira-se:

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

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

(REsp n. 1.599.511/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, DJe 6/9/2016- sem grifo no original)

Incide, portanto, o disposto no enunciado n. 83 da Súmula desta Corte.

Além disso, desconstituir o entendimento exposto pelo Tribunal estadual, no sentido de averiguar que o pagamento seria de responsabilidade dos compradores, implicaria, mais uma vez, reexame de provas e interpretação de cláusula contratual, o que é defeso nesta instância especial, em razão da incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Em face da análise dos documentos apresentados pelas requeridas, defiro a gratuidade de justiça.

Diante do exposto, conheço parcialmente do recurso especial de Victória

# *Superior Tribunal de Justiça*

Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Scopel Spe 05 Empreendimentos Imobiliários – em recuperação judicial, e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Considerando que não houve condenação ao pagamento honorários sucumbenciais, impõe-se a fixação destes no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários sucumbenciais fixados em favor dos advogados da parte recorrida em 2% (dois por cento) sobre o valor da condenação, suspenda a exigibilidade em razão da gratuidade de justiça deferida às recorrentes.

Publique-se.

Brasília-DF, 18 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator