

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.543.830 - SE (2019/0209418-2)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : NASSAL NASCIMENTO E SALES CONSTRUCAO LTDA
ADVOGADO : WELLINGTON SABACK RIBEIRO JÚNIOR - SE003587
AGRAVADO : GIZELDA PASSOS
REPR. POR : DERIBALDO PASSOS
ADVOGADO : BRUNO FIGUEIREDO SANTANA - SE008018

DECISÃO

Cuida-se de agravo em recurso especial interposto por NASSAL NASCIMENTO E SALES CONSTRUCAO LTDA em face da decisão que não admitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundado na alínea "a" do permissivo constitucional, fora deduzido em desafio ao acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES. SENTENÇA PRIMEVA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE O PLEITO AUTURAL PARA LIMITAR A RETENÇÃO DA CONSTRUTORA A 10% DO VALOR ADIMPLIDO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO PELA ADQUIRENTE. CONTRATO DE ADESÃO. INTERPRETAÇÃO À LUZ DO CDC. PLEITO DE RETENÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM EM SEPARADO DAS DEMAIS VERBAS. IMPOSSIBILIDADE. TAXA QUE DEVE SER RESSARCIDA NO ÂMBITO DA CLÁUSULA PENAL E NÃO SEPARADAMENTE. OBRIGAÇÃO DA DEMANDADA EM PROMOVER A RESTITUIÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DOS VALORES. ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial (fls. 518/555, e-STJ), a insurgente apontou que o acórdão recorrido violou os artigos 182, 475, 476, 490, 724 do CC; 54 do CDC e 85 e 966, V do CPC. Aduziu, em síntese, ser devida a retenção do valor pago a título de comissão de corretagem.

Contrarrazões às fls. 559/567, e-STJ.

Em juízo prévio de admissibilidade, a Corte de origem inadmitiu o apelo, razão pela qual foi manejado o agravo de fls. 283/292, e-STJ.

É o relatório.

Decido.

O presente recurso não merece prosperar.

1. No que tange à devolução dos valores pagos pelo promitente comprador, que

deu causa à rescisão contratual, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende pelo cabimento de de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, 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).

Confira-se ainda:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO DA AVENÇA POR INTERESSE EXCLUSIVO DO ADQUIRENTE. RESTITUIÇÃO PARCIAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS. SÚMULA Nº 543 DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A ORIENTAÇÃO FIRMADA NO STJ (ENTRE 10% E 25%). APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VALIDADE DA CLÁUSULA QUE TRANSFERE A OBRIGAÇÃO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL (TEMA 938). CONTUDO, REFERIDA VERBA JÁ SE ACHA INCLUÍDA NO PERCENTUAL DE RETENÇÃO (15%) FIXADO NA ORIGEM. RECURSO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. APLICAÇÃO DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os 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.

2. A jurisprudência desta Corte Superior firmou o entendimento de ser possível a retenção do índice entre 10% e 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por interesse exclusivo do promitente comprador, bem como veda a revisão do valor estabelecido nesta circunstância, por implicar reexame de matéria fático-probatória.

No caso concreto, o Tribunal cearense fixou o percentual em 15% dos valores pagos, com base na suficiência reparatória do montante arbitrado.

3. Esta Corte reconhece a "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". (REsp 1.599.511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Segunda Seção, j. 24/8/2016, DJe 6/9/2016, julgado sob o rito dos recursos repetitivos - Tema 938).

4. O Magistrado, ao fixar o percentual a ser retido pelas vendedoras no caso do desfazimento do contrato por iniciativa do promitente comprador, deve avaliar 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 nº 1.224.921/PR, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 26/4/2011, DJe 11/5/2011).

Caso em que a pretensão de retenção dos valores pagos a título de comissão de corretagem, além do percentual já fixado na origem (15% dos valores pagos), configuraria inegável enriquecimento ilícito da parte, o que é inadmissível.

5. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação a incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

6. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AgInt no REsp 1806095/CE, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/11/2019, DJe 21/11/2019)

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

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

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 28 de novembro de 2019.

Ministro MARCO BUZZI

Relator