

RECURSO ESPECIAL Nº 1.760.559 - SP (2018/0208639-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
RECORRENTE : GOLD NEVADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS DE LIMA JÚNIOR - SP142452
GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA - SP308505
AMANDA BENJAMIM BRIGHENTI - SP317646
THAÍS CALSONI CORSI - SP360481
RECORRIDO : DENILSON DO CARMO PIUSSI
RECORRIDO : ADRIANA CRISTINA PEREIRA PIUSSI
ADVOGADOS : RAFAEL GONZAGA DE AZEVEDO - SP260232
PAULO ISAIAS ANDRIOLLI - SP263198

DECISÃO

Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial, fundado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, interposto por PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E OUTRO contra v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 330):

"COMPRA E VENDA RESTITUIÇÃO DOS VALORES DESEMBOLSADOS COM CORRETAGEM DEVIDA VALORES QUE NÃO INTEGRARAM O PREÇO DO IMÓVEL E QUE DEVEM SER SUPOSTADOS PELO VENDEDOR RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA RÉ OBSERVADA CADEIA DE FORNECIMENTO FORMADA ENTRE INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA DANOS MATERIAIS – IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM MULTA SOB PENA DE BIS IN IDEM - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO."

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega violação aos arts. 186, 421, 422, 728 e 927 do Código Civil, ao argumento, entre outros, que: a) não incidem, no caso, as normas do Código de Defesa do Consumidor; b) a recorrida não faz jus aos lucros cessantes; e c) deve ser mantida a comissão de corretagem, uma vez que houve prévia estipulação contratual.

É o relatório. Decido.

De início, tendo em vista que o recurso especial foi interposto contra acórdão publicado anteriormente à entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, aplica-se ao

Superior Tribunal de Justiça

caso o Enunciado Administrativo n.º 2 do Plenário do STJ: "Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça."

O recurso em apreço não merece prosperar.

Como sabido, o prequestionamento é requisito de admissibilidade do apelo especial, uma vez que compete ao eg. STJ julgar, em sede de recurso especial, conforme dicção do art. 105, III, da Carta Magna, somente as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos Tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios.

Na espécie, tem-se que os temas referentes à suposta violação aos arts. 421 e 422 do Código Civil não foram apreciados pelo eg. Tribunal *a quo*, acarretando a ausência de prequestionamento desses dispositivos legais. Ademais, não foram opostos embargos de declaração em face do o. v. acórdão que julgou a apelação, para fins de prequestionar essas normas. Nesse diapasão, nessa parte o apelo nobre não merece conhecimento, em face da incidência, por analogia, do óbice da Súmula 282 e 356 do STF.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. REAJUSTE DE BENEFÍCIO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO E INVIABILIDADE DE ANÁLISE DE INSTRUMENTOS CONTRATUAIS E CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Os temas insertos nos arts. 42 da Lei 6.435/77 e 21 do Decreto 81.240/78, tidos por contrariados, não foram objeto de debate no acórdão recorrido, tampouco foram opostos embargos de declaração a fim de suprir eventual omissão. É entendimento assente neste Superior Tribunal de Justiça a exigência do prequestionamento dos dispositivos tidos por violados, ainda que a contrariedade tenha surgido no julgamento do próprio acórdão recorrido. Incidem, na espécie, as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

(...)

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp 1693829/SP, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 08/02/2018, DJe

16/02/2018 - grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO DO ATO ILÍCITO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. VALOR DA INDENIZAÇÃO. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 1107715/MG, Rel. **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 18/12/2017 - grifou-se)

Em relação à alegada ofensa aos arts. 186 e 927 do CC, as recorrentes defendem a tese de que não é cabível indenização pelos aluguéis pagos, uma vez que o atraso não se deu por conduta culposa, mas por motivos alheios a sua vontade.

O TJ-SP, por sua vez, consignou que o pagamento dos lucros cessantes, traduzidos pelos aluguéis, foram deferidos em consequência da demora na entrega das chaves. Confira-se excerto do v. acórdão estadual (fls. 331-332):

"No que tange à multa contratual, cabe apenas consignar que este julgador concorda com o afastamento, mas por motivo diverso. A penalidade tomaria como base a demora, o inadimplemento por parte da ré. Da mesma forma, os lucros cessantes traduzidos pelos aluguéis foram deferidos em consequência da demora na entrega das chaves. Ou seja, seriam duas 'penalidades' pelo mesmo fato, configurando bis in idem, não tolerado pelo ordenamento jurídico."

Sobre o tema, tem-se que a iterativa jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que, nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador". (EResp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018). Nesse sentido, confira-se:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA .ATRASSO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES.PRESUNÇÃO DO PREJUÍZO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83/STJ. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONSIDERADOS PROTELATÓRIOS. APLICAÇÃO DE MULTA. ART. 1.026, § 2º, DO CPC DE 2015. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. "Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador". (REsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).

(...)

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp 1821349/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2019, DJe 23/10/2019 - grifou-se)

Desse modo, estando a decisão recorrida de acordo com a jurisprudência desta Corte, o apelo especial encontra óbice na Súmula n. 83/STJ.

No tocante à alegada ofensa ao art. 725 do CC, melhor sorte não socorre às recorrente. Com efeito, sustentam as demandadas que foi demonstrado o resultado útil, pois o negócio foi concretizado e assinado pelas partes com todas as especificações do contrato, motivo pelo qual não deve haver a devolução dos valores a título de comissão de corretagem.

Entretanto, consoante o entendimento desta Corte, resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem. Nesse sentido, confira-se:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASSO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLENTO DA VENDEDOORA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OCORRÊNCIA DE OMISSÃO.

1. "A mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra e venda de imóvel, não justifica, por si só, o pagamento de comissão" (AgInt no AREsp 1.351.916/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 18.12.2018).

2. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem.

3. Antes de resolvido o contrato não há que se falar em prescrição da restituição cuja pretensão decorre justamente da resolução.

4. Embargos de declaração acolhidos."

(EDcl no AgInt no AREsp 1220381/DF, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 29/10/2019, DJe 20/11/2019 - grifou-se)

Assim, a decisão do Tribunal de origem que determinou a devolução dos valores a título de comissão de corretagem encontra amparo no entendimento mais recente desta Corte, o que enseja a incidência do óbice da Súmula n. 83/STJ.

Com essas considerações, conclui-se que o apelo não merece prosperar.

Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, b, do RISTJ, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Brasília (DF), 28 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator