

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.598.854 - RJ (2019/0302924-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : JOÃO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
ADVOGADOS : TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
AGRAVADO : GILSON CARLOS TORTORA
AGRAVADO : NILDA COUTINHO TORTORA
ADVOGADO : MARIA CRISTINA CRUZ - RJ046241

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto por JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A., em face de acórdão assim ementado (fl. 607):

Ação de conhecimento objetivando os Autores a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado com a Ré, com pedido cumulado de devolução das quantias por eles pagas, além de declaração de nulidade das cláusulas abusivas. Sentença que declarou rescindido o contrato de promessa de compra e venda objeto da ação, condenando a Ré à devolução de 80% das parcelas pagas pelos Autores e do valor integral da comissão de corretagem, corrigidos monetariamente a partir do desembolso e acrescidos de juros a partir da citação. Apelação de ambas as partes.

Preliminares de falta de interesse de agir e de ilegitimidade passiva arguidas pela Ré que se rejeitam. Prescrição trienal que não ficou configurada, pois a violação do direito dos Autores não ocorreu no momento da assinatura do contrato, mas sim, no momento em que houve motivo para o seu desfazimento.

Inteligência dos artigos 189 e 206, §3º, inciso IV do Código Civil. Ré que não negou que a conclusão da obra tenha ultrapassado o prazo previsto para a entrega do empreendimento, já considerado o período de tolerância de 180 dias.

Culpa exclusiva da Ré pela rescisão do contrato de promessa de compra e venda do imóvel, não sendo o caso de retenção de 20% dos valores pagos pelos Autores, devendo a restituição ser integral. Súmula 543 do STJ. Juros de mora corretamente impostos a contar da citação, por se tratar de responsabilidade contratual.

Superior Tribunal de Justiça

Precedente do STJ. Sentença que, com acerto, determinou a restituição integral da comissão de corretagem, pois, rescindido o contrato, devem as partes retornar ao *status quo* anterior.

Provimento da primeira apelação e desprovimento da segunda apelação.

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados (fls. 627/629).

Nas razões do especial, a ora agravante alega ofensa aos arts. 489, 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil/2015, por omissão do Tribunal de origem, ao não se pronunciar sobre a arguição de que "o maior lance alcançado no leilão da unidade (R\$ 350.000,00 - fls. 407) teve um valor muito inferior ao da dívida dos recorridos" (fl. 637).

No mérito, argui afronta aos arts. 1º, VII, da Lei n. 4.864/65; 63 da Lei n. 4.591/64; 206, § 3º, 418 e 725 do Código Civil; e 485, VI, do Código de Processo Civil/2015. Aduz que "descontadas as quantias devidas, inclusive honorários advocatícios e as demais despesas a que se referem o § 4º, do art. 63, da Lei 4.591, não se verifica saldo algum para ser entregue aos recorridos! Pelo contrário, vê-se, na realidade, que estes ainda devem o montante de R\$ 203.313,60 à recorrente, tendo que PAGAR, e não RECEBER" (fl. 640); e que "os recorridos foi quem deram causa à extinção do contrato, tem (...) o direito de reter as arras" (fl. 642). Argumenta que prescrita a pretensão referente à comissão de corretagem; e que, ainda que não reconhecida, "tal despesa foi paga exclusivamente à empresa LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A, conforme prova o recibo de fls. 17, e aos corretores qualificados nos recibos de fls. 18-19, resta evidente a ilegitimidade passiva *ad causam*" (fl. 645).

Ultrapassado o juízo de admissibilidade, passo a decidir.

Inicialmente, verifico que não há omissão alguma ou ausência de fundamentação na apreciação das questões suscitadas.

Ressalte-se que não se exige do julgador a análise de todos os argumentos das partes, a fim de expressar o seu convencimento. O pronunciamento acerca dos fatos controvertidos, a que está o magistrado obrigado, encontra-se objetivamente fixado nas razões proferidas pela origem.

Esclareça-se, também, que não se traduz em omissão a motivação contrária ao interesse da parte ou que deixe de se pronunciar acerca de pontos considerados irrelevantes.

Observe-se, ainda, que "A jurisprudência é firme no sentido de que os embargos de declaração, ainda que opostos com o objetivo de prequestionamento visando à interposição de recursos nos Tribunais Superiores, não podem ser acolhidos quando inexistentes omissão, contradição ou obscuridade na decisão recorrida" (EDcl no AgInt no AREsp 156.220/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/2/2018, DJe 27/2/2018).

No que concerne à alegação de afronta ao arts. 1º, VII, da Lei n. 4.864/65; 63 da Lei n. 4.591/64, as matérias neles tratadas não foram objeto de debate pela Corte de origem, que entendeu devidamente fundamentado seu acórdão, sem necessidade de se pronunciar sobre ponto que não julgou necessário ao deslinde da questão. Assim, ressentindo-se o especial do requisito de prequestionamento, exigido inclusive para as matérias de ordem pública, inviabilizada a apreciação do recurso por esta Corte, por se tratar de óbice intransponível contido no enunciado 282 da Súmula do STF.

O Tribunal de origem, ao julgar a apelação, concluiu que a rescisão contratual foi motivada por culpa exclusiva da parte ora recorrente; que não prescrita a pretensão; e que devida a comissão de corretagem, assim se pronunciando (fls. 611/614):

(...) no caso dos autos, a violação do direito dos Autores não ocorreu no momento da assinatura do contrato (dezembro/2012), uma vez que a avença vinha sendo cumprida por ambas as partes, mas sim, no momento em que houve motivo para o desfazimento do contrato, quando iniciou-se para os adquirentes.

(...) demonstrado o inadimplemento da obrigação de concluir a obra, obrigação principal contraída pela Ré, e sendo dela a culpa exclusiva pela rescisão do contrato de promessa de compra e venda do imóvel, não é o caso de retenção de qualquer quantia dos valores pagos pelos Autores, como por ela pretendido, nos termos do entendimento pacificado na Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça:

(...)

Dessa forma, uma vez desfeita a avença, por culpa da Ré, deve ser

reformada parcialmente a sentença para determinar a restituição integral dos valores pagos pelos Autores, tendo sido corretamente fixados a correção monetária a contar do desembolso, para preservar o poder aquisitivo da moeda, e os juros de mora, a contar da citação, por se tratar de responsabilidade contratual.

(..)

No que diz respeito à comissão de corretagem, nenhum reparo merece a sentença, pois, rescindido o contrato, devem as partes retornar ao *status quo* anterior à avença, tendo sido, com acerto, determinada a devolução daquela verba.

A análise das razões do recurso, a fim de demover o que concluído pela origem, demandaria inevitável reexame de matéria fática, procedimento que encontra óbice no verbete 7 da Súmula desta Corte.

Do acima transcrito, verifica-se que não foram devidamente combatidos os seguintes argumentos do acórdão recorrido: I) "a violação do direito dos Autores não ocorreu no momento da assinatura do contrato (dezembro/2012), uma vez que a avença vinha sendo cumprida por ambas as partes" (fl. 611); e II) a rescisão contratual deu-se por culpa exclusiva da recorrente. Incidência da Súmula 543/STJ. Inviável o provimento do especial, nos pontos, pela aplicação das Súmulas 283 e 284/STF.

Acrescente-se que esta Corte tem entendimento pacificado de que nos casos em que se pleiteia a devolução de valores pagos, decorrentes de rescisão contratual, a prescrição tem início no momento da lesão do direito. Nestes termos:

DANOS MATERIAIS E MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de indenização e compensação - respectivamente - por danos materiais e morais.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Pela teoria da *actio nata*, a pretensão nasce quando há ciência inequívoca da lesão. Súmula 568/STJ.
4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1694327/RS, Rel.

Superior Tribunal de Justiça

Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em
1/4/2019, DJe 3/4/2019)

No mais, quanto à arguição de ilegitimidade passiva para devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem, este Superior Tribunal de Justiça decidiu, em sede de julgamento de recurso repetitivo, que a promitente-vendedora tem legitimidade *ad causam* passiva para 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 (cf. STJ. Segunda Seção. REsp 1.551.968/SP (recurso repetitivo), Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 24.8.2016).

Dessa forma, encontrando-se o acórdão recorrido em consonância com a orientação desta Corte, não há o que se reformar, esbarrando o presente recurso no óbice da Súmula 83/STJ.

Em face do exposto, não havendo o que reformar, nos termos do art. 34, XVIII, "b", do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, nego provimento ao agravo e, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil/2015, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, considerando-se suspensas as exigibilidades em caso de assistência judiciária gratuita.

Intimem-se.

Brasília (DF), 27 de novembro de 2019.

Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora