

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.620.504 - SP (2019/0347083-3)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE** : MAC INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA  
**AGRAVANTE** : AGRA INCORPORADORA S/A  
**AGRAVANTE** : ADES INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA  
**AGRAVANTE** : PHD CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A  
**AGRAVANTE** : TIKVA PARTICIPAÇÕES LTDA  
**AGRAVANTE** : CONSTRUTORA MOISES NIGRI LTDA  
**AGRAVANTE** : GBF EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA  
**ADVOGADO** : ANA SILVIA DE ARAUJO CINTRA ZURCHER E OUTRO(S) - SP092335  
**AGRAVADO** : MORETZSOHN LUIZ DE OLIVEIRA JUNIOR  
**AGRAVADO** : LETICIA STELLA PETRUCCI OLIVEIRA  
**ADVOGADO** : ANTÔNIO LUIZ FURTADO NETO E OUTRO(S) - MG056108

**DECISÃO**

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

IMÓVEL - Compromisso de compra e venda — Desistência dos compradores — Comissão de corretagem — Ausência de comprovação de que o pagamento efetuado pelos autores corresponderia à aludida verba — Ônus probatório da parte ré - Necessidade de inclusão da quantia no cálculo do valor a ser restituído - Devolução dos demais valores pagos para integralização do preço do imóvel — Prazo decenal de prescrição — Artigo 205 do CC — Prescrição afastada — Direito à devolução dos valores pagos; com retenção de 20% desse valor para custos administrativos — Sucumbência em maior parte da ré pelo princípio da causalidade — Condenação nas verbas sucumbenciais mantida — Recurso das rés não provido e recurso adesivo dos autores provido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 501 - 504, e-STJ).

Nas razões de recurso especial, alegam as agravantes, em suma, violação aos artigos 206, § 3º, IV, do Código Civil, 1.022, II, do Código de Processo Civil de 2015.

Sustentam a nulidade do acórdão por omissão quanto à tese de violação

aos dispositivos de Lei que tratam da prescrição, quanto à pretensão de restituição do valor pago a título de corretagem em contrato de compra e venda de imóvel.

Defendem a prescrição da pretensão de restituição do valor relativo à taxa de corretagem, na hipótese dos autos, paga em 2006, uma vez que a ação foi ajuizada em 2015, bem como a validade da cláusula que atribui ao comprador a responsabilidade pelo pagamento.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 580 - 597), pugnando o não provimento do recurso.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 601 - 603, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

Não assiste razão à parte agravante.

Inicialmente, quanto à alegada violação do artigo 1.022 do CPC de 2015, cumpre ressaltar que os embargos de declaração, ainda que opostos para prequestionamento, são cabíveis quando o provimento jurisdicional padece de omissão, contradição ou obscuridade, bem como para sanar erro material, vícios inexistentes na espécie.

Observe que o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia. Registre-se, a propósito, que o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas sobre os considerados suficientes para fundamentar sua decisão, o que foi feito. Nesse sentido: Edcl no AgRg no Ag nº 492.969/RS, Relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJ de 14.2.2007; AgRg no Ag nº 776.179/SP, Relator Ministro José Delgado, Primeira Turma, DJ de 12.2.2007; e REsp 523.659/MG, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJ de 7.2.2007.

No ponto a Corte local concluiu pela necessidade de restituição do valor

pago a título de corretagem, por concluir que, além de descumprido o dever de informação, a parte agravante não conseguiu comprovar que o valor em apreço teria sido efetivamente pago a título de taxa de corretagem, considerando assim, que seria parte do montante dado pela aquisição do imóvel, e, por conseguinte, o prazo de prescrição aplicável seria o decenal, conforme se verifica no trecho do acórdão abaixo reproduzido (e-STJ, fls. 487 - 489):

Em relação aos valores pagos para aquisição do imóvel, o prazo prescricional é o geral, de dez anos, conforme o artigo 205, do CC.

(...)

Assim, fica - afastada a prescrição sobre a restituição dos valores despendidos para aquisição do imóvel.

Quanto à comissão de corretagem, o pedido de devolução formulado pelos autores funda-se em dois aspectos: primeiro, porque não há comprovação de 'que o valor alegado pela parte ré, de fato, tenha se destinado ao pagamento da comissão; segundo, porque não receberam informação clara e expressa quanto à sua cobrança e respectivo valor, ausente, no mais, previsão contratual a respeito.

No tocante ao segundo aspecto,' recentemente o Superior Tribunal de Justiça, decidindo o Recurso Especial nº 1.551.956-SP (2015/0216171-0), firmou a seguinte tese:

(...)

De fato, analisando os autos, constata-se inexistir qualquer documento comprobatório da cobrança do valor de R\$ 13.200,00 de comissão de corretagem dos adquirentes do imóvel. Também, não há estipulação no contrato de que tal pagamento ficaria a cargo dos compradores.

**Nesse contexto, não se pode presumir que os cheques de fls. 53/56 e 58 foram emitidos para pagamento da corretagem apenas porque estão nominais a pessoas físicas e não à parte ré, sendo imperativo o afastamento da tese defensiva nesse sentido, já que ela não encontra amparo em qualquer outro elemento dos autos. Fique bem claro que a questão ora debatida nada tem a ver com a tese firmada no recurso repetitivo sobre a possibilidade de transferência da comissão de corretagem aos compradores de imóveis em "stand" de vendas. Tivesse sido comprovado que a quantia se destinou ao pagamento da corretagem, certamente seria indevida a devolução, seja pela ocorrência da prescrição, seja porque o desfazimento do negócio por**

**desistência dos compradores não autoriza, por si só, a devolução da comissão de corretagem.**

**A controvérsia aqui é outra: é saber se a quantia foi ou não paga pelos autores como parte do pagamento do imóvel e, em consequência, se ela deve ou não integrar a parcela a ser restituída aos compradores.**

**E, como visto, nada há nos autos a amparar a tese defensiva de exclusão deste valor do percentual a ser restituído aos autores. Nem mesmo há previsão contratual impondo aos adquirentes a obrigação de suportar tal encargo. O pagamento foi comprovado pelos autores. Cabia à parte ré comprovar sua alegação, ônus probatório do qual não se desincumbiu, de modo que nada autoriza a suposição de que os aludidos cheques se destinaram à finalidade alegada pela ré. Assim, a quantia deve ser incluída no cálculo do valor a ser devolvido aos requerentes (grifamos).**

Nesse contexto, após a análise de cláusulas contratuais e demais fatos e provas levados aos autos, a Corte local conclui que não houve comprovação de que os valores controvertidos foram dados efetivamente para pagamento de taxa de corretagem, afastando a tese de prescrição trienal. Assim, a revisão da conclusão adotada na origem, para que se acolha a tese de prescrição trienal, seja sob a ótica do fundamento de violação à lei federal, seja sob a de existência de divergência jurisprudencial, é medida que encontra veto nas Súmulas 5 e 7 do STJ, por demandar necessário reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, 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.

Intimem-se.

Brasília (DF), 16 de março de 2020.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora