Órgão	5ª Turma Cível
Processo N.	APELAÇÃO CÍVEL 0733274-75.2019.8.07.0001
APELANTE(S)	JOSE MARQUES DE MELO,MARCO MARQUES DE MELO e CANDIDA MARIA ABELHA PEIXOTO GUERRA
APELADO(S)	CANDIDA MARIA ABELHA PEIXOTO GUERRA,PAULO ROBERTO GUERRA DA CUNHA,JOSE MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO
Relatora	Desembargadora MARIA IVATÔNIA
Acórdão Nº	1388379

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. DIALETICIDADE. COMPRA E VENDA DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL E SERVIÇOS DE CONVENIÊNCIA BRB. TRESPASSE. NECESSIDADE DE AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DO BRB. CONDIÇÃO SUSPENSIVA. RECUSA DO BANCO. RESCISÃO AUTOMÁTICA. RETORNO AO *STATUS QUO ANTE*. CLÁUSULA CONTRATUAL. LIMITAÇÃO DA RESPONSABILIDADE ÀS QUOTAS SOCIETÁRIAS. NÃO PREVISÃO CONTRATUAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AJUSTE EXCLUSIVO COM VENDEDOR. RESTITUIÇÃO DEVIDA.

1. Atendidos os requisitos previstos nos incisos II e III do art. 1.010 do CPC, rejeita-se preliminar de não conhecimento de recurso por violação ao princípio da dialeticidade. Hipótese em que, além do inconformismo, a apelante impugnou os fundamentos da sentença e apresentou argumentos tendentes a rechaçar a conclusão adotada pelo juízo de origem.

2. Negócios jurídicos sujeitam-se a análise nos planos da existência, da validade e da eficácia da Escada Ponteana, elaborada por Pontes de Miranda, ou seja, a existência, a validade e a eficácia são os três planos nos quais a mente humana deve sucessivamente examinar o negócio jurídico, a fim de verificar se ele obtém plena realização.

3. No caso, a relação jurídica firmada entre as partes existe e é válida em razão de instrumento particular de trespasse celebrado, tendo por objeto estabelecimento comercial e os serviços prestados pelo correspondente não bancário Conveniência BRB. **3.1**. Extrai-se que o contrato está sujeito a uma condição suspensiva, qual seja, autorização do Banco de Brasília – BRB para transferência da titularidade da Conveniência BRB, solicitação que foi negada pelo setor responsável do Banco. **3.2.** Reconhecida a ineficácia da relação jurídica, correta a definição em sentença relativa à rescisão contratual e ao retorno das partes ao *status quo ante*, com a restituição do valor pago pelos autores (adquirentes) JOSÉ MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO no negócio jurídico. Ademais, tais consequências estão expressamente definidas no contrato de trespasse em questão. **3.3**. O contrato celebrado não correlacionou a responsabilidade dos vendedores ao respectivo percentual de participação societária, o que torna incabível falar em limitação da responsabilidade daqueles no que toca à restituição dos valores desembolsados pelos adquirentes.

4. Hipótese em que a comissão de corretagem decorre de ajuste entre o vendedor e a pessoa que intermediou a compra e venda, ainda que inicialmente não definido o seu valor; a intermediação realizada para a efetivação do negócio de trespasse não se mostrou exitosa diante da não aptidão do contrato para produzir efeitos entre as partes. Por isto, devida a restituição da quantia paga pelos adquirentes sob tal título.

5. Recursos conhecidos. Desprovida a apelação da ré e provida a dos autores.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 5ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, MARIA IVATÔNIA - Relatora, JOÃO LUIS FISCHER DIAS - 1º Vogal, ANGELO PASSARELI - 2º Vogal, ANA CANTARINO - 3º Vogal e FÁBIO EDUARDO MARQUES - 4º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora MARIA IVATÔNIA, em proferir a seguinte decisão: JULGAMENTO CONFORME ART. 942 DO CPC: CONHECER REJEITAR A PRELIMINAR. NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO DA RÉ CÂNDIDA MARIA ABELHA PEIXOTO. DAR PROVIMENTO AO RECURSO DOS AUTORES. MAIORIA. VENCIDO O 1º VOGAL., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 01 de Dezembro de 2021

Desembargadora MARIA IVATÔNIA
Presidente e Relatora

RELATÓRIO

O relatório é, em parte, o da sentença proferida pelo juízo da Décima Vara Cível de Brasília (ID 25390601):

> *"Adoto, em parte, o relatório lançado em saneador (ID 59750800):*
>
> *Cuida-se de ação monitória ajuizada por JOSÉ MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO em desfavor de CÂNDIDA ABELHA PEIXOTO GUERRA e PAULO ROBERTO GUERRA DA CUNHA, partes qualificadas nos autos.*
>
> *A parte autora narra, em síntese, que (i) é credora da quantia de R$70.000,00, referente ao contrato de compra e venda firmado entre as parte em 04/12/2015, relacionado à compra da Empresa Livraria e Papelaria Guerra da Cunha LTA e Conveniência do BRB 683, ambas localizadas na Candangolândia; (ii) de acordo com o avençado, o negócio seria distratado caso houvesse qualquer inviabilidade do negócio por ausência de anuência do BRB SUCOR ou BRB; (iii) o BRB se negou a transmitir a propriedade e a conveniência teve suas atividades encerradas.*
>
> *Postula, ao final, a expedição de ordem de pagamento e constituição do título judicial.*
>
> *Citada, a requerida CÂNDIDA apresentou embargos à ação monitória. Impugnou o valor da causa.*
>
> *Argumenta que, (i) do valor de R$70.000,00, transferiu para a conta do autor JOSÉ MARQUES DE MELO a importância de R$26.657,76, a qual deve ser abatida do débito; (ii) a requerida CÂNDIDA é detentora de apenas 40% das cotas da Livraria e Papelaria Guerra, restando os outros 60% para o requerido PAULO ROBERTO; (iii) os autores deram causa à cessação das atividades na conveniência do BRB; (iv) em 07/12/2015, os requeridos outorgaram poderes para os autores administrarem a empresa, mas agiram com culpa, ao não observarem as normas para a transferência da conveniência, o que ocasionou a não concretização ao negócio.*
>
> *Os embargados se manifestaram. Rejeitam a impugnação ao valor da causa, sob o argumento de que os R$26.657,76 transferidos para sua conta não consistiu em pagamento do distrato, mas, sim, em estorno de R$20.000,00 pagos ao Corretor Régis, que intermediou a compra e venda e que foi antecipado pelos requerentes, o que pode ser comprovado pelos saques dos valores de R$3.500,00 e R$16.500,00, no mesmo dia, dentro da mesma agência e no horário da transferência. A responsabilidade dos embargantes não será limitada às suas cotas na empresa, pois se obrigaram em conjunto e solidariamente. A recusa do BRB em manter a conveniência não tem relação com qualquer conduta culposa dos autores.*
>
> *[ ]*
>
> *A referida decisão saneadora analisou as questões processuais pendentes, fixou os pontos controvertidos e deliberou sobre ônus da prova.*
>
> *Decisão ID 64976186 deferiu prova oral, colhida posteriormente em audiência"*
>
> (Sentença – 25390601, p. 1-2).

Os pedidos formulados na inicial foram julgados **parcialmente procedentes**:

> *"Não há controvérsia alguma nos autos sobre o vínculo jurídico estabelecido entre as partes, retratado pelo instrumento ID 48703312, tampouco sobre a ausência de anuência do BRB (ID 48703569).*
>
> *O dissenso se estabelece, entretanto, no que se refere à causa da recusa e decorrentes consequências jurídicas.*
>
> *Como visto, a parte demandada/embargante consigna que a recusa de transferência da conveniência, por parte do BRB, decorreu diretamente de irregularidades cometidas pelos próprios adquirentes da empresa durante o desemprenho de suas atividades.*
>
> *Não há nos autos, porém, amparo probatório suficiente para sustentar a referida tese de defesa.*
>
> *As notificações encartadas em ID 55141284 - Pág. 1 e s.s. não amparam, de forma isolada, a alegação de que a não formalização da transferência, eleita no contrato como condição de manutenção do vínculo, decorreu da forma de condução do negócio pelos adquirentes.*
>
> *O próprio contrato firmado entre as partes imputou aos vendedores a responsabilidade pela transferência no âmbito do BRB. Ainda, o pacto igualmente previu textualmente que haveria restituição das partes ao estado anterior em caso de inviabilidade da transferência em virtude de recusa do BRB e da impossibilidade de continuidade das atividades da conveniência. As partes nada dispuseram sobre possíveis causas da negativa do BRB.*
>
> *A comunicação eletrônica acostada em ID 48703569 comprova a recusa de transferência do BRB, em setembro/2016, e não há qualquer elemento nos autos para correlacionar a postura do banco com a forma da condução do empreendimento pelos adquirentes.*
>
> *Pelo contrário. A negativa manifestada pelo BRB menciona expressamente a existência de disposição contratual específica (cláusula DÉCIMA QUARTA, XXIX) prevendo que 'a referida alteração deveria ser precedida de autorização desta Gerência'. Não há nos autos qualquer indicativo de que houve prévio contato com o BRB sobre o interesse das partes na transferência do empreendimento.*
>
> *De mais a mais, a própria ré/embargante reconhece em sede defensiva, ainda que implicitamente, a possibilidade/necessidade de ressarcimento dos valores relativos ao negócio em voga ao reportar a necessidade de abatimento dos valores já devolvidos extrajudicialmente, ressarcimento que ocorreu, inclusive, após a recusa do BRB.*
>
> *Em suma, diante da recusa do BRB, independentemente da razão determinante, a restituição de valores é realmente devida.*
>
> *É relevante destacar, outrossim, que os réus alienaram posteriormente a terceiros os direitos que possuíam sobre a sociedade empresária, conforme documento juntado em ID 61212009.*
>
> *A alegação defensiva no sentido de que a responsabilidade da embargante é restrita ao percentual de 40%, conforme cotas da sociedade, não vinga, porquanto o ajuste firmado entre as partes não correlacionou, em qualquer medida, a responsabilidade dos contratantes ao percentual da formal participação societária dos envolvidos.*
>
> *Finalmente, o montante já incontroversamente ressarcido extrajudicialmente pela parte ré, no valor de R$ 26.657,76 (ID 55141279), deve ser abatido do total reclamado pelos requerentes.*
>
> *A alegação de que o citado valor possui relação com ressarcimento de gastos com comissão de corretagem não subsiste. A própria versão apresentada pelo intermediador da avença, testemunha devidamente compromissada nos autos (ID 79305259), revela que os vendedores não se obrigaram ao pagamento da corretagem, sendo, portanto, impertinente falar em ressarcimento.*
>
> *Ademais, como aditando, o comprovante ID 55141279 demonstra que o depósito referido ocorreu em 1º/11/2016, data posterior à formalização da recusa por parte do BRB (setembro/2016).*
>
> *Após o implemento da condição estabelecida no contrato para a restituição das partes ao estado anterior (ausência de anuência do BRB), o natural seria o formal rompimento do pacto e a restituição dos valores indicados no contrato, não o repasse de suposta corretagem.*
>
> *Ainda, o valor do repasse efetivado não encontra exata correspondência com o suposto valor da corretagem.*
>
> *Nesse rumo, o valor de R$ 26.657,76, repassado extrajudicialmente pela parte ré, deve ser abatido do montante do negócio, R$ 70.000,00, situação que indica a parcial procedência do pleito. Sobre os referidos valores incidirá correção monetária, pelo INPC, da data do desembolso. Os juros moratórios são devidos da citação.*
>
> ***III – Dispositivo***
>
> *Ante o exposto, ao tempo em que resolvo o mérito da demanda, com fulcro art. 487, I, do CPC, ACOLHO EM PARTE A PRETENSÃO MONITÓRIA para constituir de pleno direito o título executivo judicial, no montante correspondente à diferença*

> *entre o valor de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) desembolsado em virtude da avença (ID 48703312) e o valor de R$ 26.657,76 (vinte e seis mil seiscentos e cinquenta e sete reais e setenta e seis centavos) já ressarcido extrajudicialmente (ID 55141279). Sobre os referidos valores incidirá correção monetária, pelo INPC, da data de cada desembolso. Os juros moratórios são devidos pelos réus a partir da citação.*
> *Diante da sucumbência recíproca, mas não equivalente, condeno as partes, na proporção de 1/3 para os autores e 2/3 para os réus, ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 10% do montante atualizado do débito, conforme artigo 85, § 2º, do CPC*"
> (Sentença – ID 25390601, p. 2-4).

Os embargos de declaração opostos por JOSÉ MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO (autores) foram rejeitados (Decisão – ID 25390608).
As partes apelaram.
CÂNDIDA MARIA ABELHA PEIXOTO (ré) alega em suas razões recursais que "*que quem deu causa e inviabilizou a transferência, para continuidade das atividades da conveniência do BRB, foram os próprios autores/recorridos, por diversas irregularidades por eles praticadas"* (Apelação – ID 25390611, p. 4).
E pede a reforma da sentença "*e, em consequência, julguem improcedentes os pedidos formulados na peça inicial, condenando o recorrido a pagar custas processuais e honorários advocatícios*" (Apelação – ID 25390611, p. 7).
Por sua vez, os autores JOSÉ MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO asseveram que "*o negócio jurídico integral foi no valor de R$ 90.000,00 (noventa mil reais) porque incluídos o depósito de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) exigidos pelo BRB para funcionamento da COVENIÊNCIA – BRB, sendo que, o saque do valor depositado de R$ 26.657,76 (vinte e seis mil, seiscentos e cinquenta sete reais e setenta e seis centavos) constituiu estorno de valores pagos antecipadamente (Negócio Jurídico Integral de R$ 90.000,00) e não pagamento da obrigação documental (R$ 70.000,00)*" – ID 25390614, p. 8.
Ao final, requerem:

> *"Em face do exposto, pede-se que seja recebido o Recurso de Apelação seja parcialmente reformada a sentença a fim de afastar a dedução do valor de R$ 26.657,76 (vinte e seis mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e setenta e seis centavos) do montante de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) definido no documento escrito, uma vez que o negócio jurídico integral foi no valor de R$ 90.000,00 (noventa mil reais) porque incluídos o depósito de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) exigidos pelo BRB para funcionamento da COVENIÊNCIA – BRB, de modo que o retorno ao estado anterior à avença e o saque do valor depositado de R$ 26.657,76 (vinte e seis mil, seiscentos e cinquenta sete reais e setenta e seis centavos) constituiu estorno de valores pagos antecipadamente (montante de R$ 90.000,00 = R$ 70.000,00 + R$ 20.000,00)"*
> (Apelação – ID 25390614, p. 8).

Preparo regular (ID 15390612; ID 25390615 e 25390616).
Contrarrazões de JOSÉ MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO (autores) ao recurso de CÂNDIDA MARIA ABELHA PEIXOTO (ré), pugnando pelo não conhecimento da apelação por violação do princípio da dialeticidade; subsidiariamente, na extensão, pelo desprovimento (ID 25390626).
Intimada a se manifestar sobre a preliminar suscitada pelos autores, CÂNDIDA MARIA quedou-se inerte (Certidão – ID 25801028).
Contrarrazões de CÂNDIDA MARIA ABELHA PEIXOTO (ré) pelo desprovimento da apelação dos autores (ID 25390624).
Intimado, PAULO ROBERTO GUERRA (réu) não interpôs recurso contra a sentença, nem apresentou contrarrazões à apelação dos autores (Certidão – ID 25390627).
É o relatório.

VOTOS

A Senhora Desembargadora MARIA IVATÔNIA - Relatora
I - PRELIMINAR DE CONHECIMENTO DA APELAÇÃO DE CÂNDIDA MARIA

Os autores JOSÉ MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO suscitam, em contrarrazões, violação ao princípio da dialeticidade ao argumento de que a apelação interposta por CÂNDIDA MARIA ABELHA PEIXOTO GUERRA (ré) traz "*somente o relato de fatos processuais e pedido de reforma, sem contudo, elencar as razões de reforma*" (ID 25390626, p. 1).

Nenhuma razão.

Apelação deve infirmar os fundamentos da sentença a fim de evidenciar o confronto de teses sob pena de violação ao princípio da dialeticidade conforme dispõe o artigo 1.010 do CPC:

> *Art. 1.010. A apelação, interposta por petição dirigida ao juízo de primeiro grau, conterá:*
> *I - os nomes e a qualificação das partes;*
> *II - a exposição do fato e do direito;*
> *III - as razões do pedido de reforma ou de decretação de nulidade**;***
> *IV - o pedido de nova decisão.*

Pela sentença impugnada (ID 25390601), julgado parcialmente procedente o pedido formulado na inicial para condenar os réus CÂNDIDA MARIA ABELHA PEIXOTO GUERRA e PAULO ROBERTO GUERRA ao pagamento do valor "*correspondente à diferença entre o valor de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) desembolsado em virtude da avença (ID 48703312) e o valor de R$ 26.657,76 (vinte e seis mil seiscentos e cinquenta e sete reais e setenta e seis centavos) já ressarcido extrajudicialmente*", decorrente da rescisão de contrato de trespasse de ID 25390081.
Fundamento adotado foi de que a recusa do Banco de Brasília – BRB de alteração societária do correspondente bancário "Conveniência BRB – 863", objeto do instrumento de compra e venda firmado pelas partes, configura implemento de condição contratual que prevê o retorno dos contratantes ao estado anterior à celebração do negócio jurídico e, por conseguinte, a restituição dos valores pagos pelos adquirentes/autores JOSÉ MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO.

Sobreleva notar que CANDIDA MARIA ABELHA PEIXOTO (ré) traz em apelação argumentos tendentes a rechaçar os fundamentos da sentença. Defende que a recusa de transferência da propriedade da conveniência, causa da rescisão contratual, teria se dado por culpa exclusiva dos autores. Subsidiariamente, que sua responsabilidade pelo ressarcimento do que foi desembolsado pelos autores se restringiria 40% (quarenta por cento) do valor devido:

> *"Em relação à pessoa jurídica da Livraria e Papelaria Guerra da Cunha Ltda ME, a requerida Cândida Maria Abelha Peixoto, tem apenas 40% (quarenta por cento) das cotas, sendo certo as demais, 60% (sessenta por cento), pertencem ao requerido Paulo Roberto Guerra, sócio gerente.*
> *[ ]*
> *No referido contrato, consta que "o negócio jurídico seria distratado automaticamente acaso o objeto se inviabilizasse por ausência de anuência por parte do BRB, SUCOR ou BRB ou qualquer outro agente do qual dependesse a anuência para a continuidade das atividades da conveniência do BRB – 683". Ocorre, porém, que quem deu causa e inviabilizou a transferência, para continuidade das atividades da conveniência do BRB, foram os próprios autores/recorridos, por diversas irregularidades por eles praticadas"*
> (ID 25390611, p. 4).

Se tais alegações prosperam ou não, análise que deve ser levada a efeito em sede de juízo de mérito.

Atendidos os requisitos previstos nos incisos II e III do art. 1.010 do CPC, não há falar em violação ao princípio da dialeticidade.

Nesse sentido:

> "*APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSO CIVIL. PRINCIPIO DA DIALETICIDADE. NÃO VIOLAÇÃO. MILITAR. PENSÃO POR MORTE. NORMA APLICÁVEL. LEI VIGENTE AO TEMPO DO ÓBITO. LEI 10.486/02. REGRA DE TRANSIÇÃO. REQUISITOS CUMPRIDOS. BENEFÍCIOS DA LEI 3.765/60. POSSSIBILIDADE DE CONCESSÃO.*
> *1. Se a parte recorrente expõe as razões, de fato e de direito, pelas quais entende que deve ser reformada a decisão recorrida, havendo clara fundamentação da insurgência recursal e pedido de reforma, não há ofensa ao princípio da dialeticidade. [ ]*" (Acórdão 1236955, 07058001520188070018, Relator: ANA CANTARINO, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 11/3/2020, publicado no PJe: 25/3/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.).

Forte nessas razões, **rejeito** a preliminar, conheço dos recursos e os recebo nos efeitos devolutivo e suspensivo – artigo 1.012, *caput*, CPC.

II – MÉRITO RECURSAL

Da Rescisão contratual e retorno das partes ao *status quo*

Trata-se, na origem, de ação monitória ajuizada por JOSÉ MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO (adquirentes) a fim de que fosse constituído crédito decorrente da rescisão de contrato de compra e venda firmado com PAULO ROBERTO GUERRA e CANDIDA MARIA ABELHA PEIXOTO (vendedores), no valor de R$70.000,00 (setenta mil reais), tendo por objeto a Livraria e Papelaria Guerra da Cunha LTDA e a Conveniência BRB – 863, localizadas na quadra 03, conjunto "A", loja 63, Candangolândia/DF.

Em sentença, o juízo de origem definiu que a recusa do Banco de Brasília – BRB para a alteração societária do correspondente não bancário "Conveniência BRB – 863" configura implemento de condição estabelecida no contrato para rescisão contratual e retorno das partes ao estado anterior à celebração do negócio jurídico. Por conseguinte, constituiu título executivo judicial em favor dos autores JOSÉ MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO em quantia correspondente à diferença entre o valor pago por eles – R$70.000,00 (setenta mil reais) – e o valor ressarcido extrajudicialmente a eles – R$26.657,76 (vinte e seis mil seiscentos e cinquenta e sete reais setenta e seis centavos):

> *"III – Dispositivo*
> *Ante o exposto, ao tempo em que resolvo o mérito da demanda, com fulcro art. 487, I, do CPC, ACOLHO EM PARTE A PRETENSÃO MONITÓRIA para constituir de pleno direito o título executivo judicial, no montante correspondente à diferença entre o valor de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) desembolsado em virtude da avença (ID 48703312) e o valor de R$ 26.657,76 (vinte e seis mil seiscentos e cinquenta e sete reais e setenta e seis centavos) já ressarcido extrajudicialmente (ID 55141279). Sobre os referidos valores incidirá correção monetária, pelo INPC, da data de cada desembolso. Os juros moratórios são devidos pelos réus a partir da citação"*
> (Sentença – ID 25390601, p. 4).

Nas razões recursais, CÂNDIDA MARIA ABELHA PEIXOTO (ré) pugna pela reforma da sentença sob o argumento de que:

> *"os recorridos aduzem, na peça vestibular, que são credores da quantia de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) representado pelo contrato de compra e venda firmado entre as partes em 04 de dezembro de 2015, referente a compra da Empresa Livraria e Papelaria Guerra da Cunha LTDA e Conveniência, o que não é verdade.*
> *[ ]*
> *Em relação à pessoa jurídica da Livraria e Papelaria Guerra da Cunha Ltda ME, a requerida Cândida Maria Abelha Peixoto, tem apenas 40% (quarenta por cento) das cotas, sendo certo as demais, 60% (sessenta por cento), pertencem ao requerido Paulo Roberto Guerra, sócio gerente.*
> *[ ]*
> *No referido contrato, consta que "o negócio jurídico seria distratado automaticamente acaso o objeto se inviabilizasse por ausência de anuência por parte do BRB, SUCOR ou BRB ou qualquer outro agente do qual dependesse a anuência para a continuidade das atividades da conveniência do BRB – 683". Ocorre, porém, que quem deu causa e inviabilizou a transferência, para continuidade das atividades da conveniência do BRB, foram os próprios autores/recorridos, por diversas irregularidades por eles praticadas"*
> (ID 25390611, p. 4).

De outro lado, os autores JOSÉ MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO pedem em apelação a reforma parcial da sentença para *"afastar a dedução do valor de R$ 26.657,76 (vinte e seis mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e setenta e seis centavos) do montante de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) definido no documento escrito, uma vez que o negócio jurídico integral foi no valor de R$ 90.000,00 (noventa mil reais) porque incluídos o depósito de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) exigidos pelo BRB para funcionamento da COVENIÊNCIA – BRB, de modo que o retorno ao estado anterior à avença e o saque do valor depositado de R$ 26.657,76 (vinte e seis mil, seiscentos e cinquenta sete reais e setenta e seis centavos) constituiu estorno de valores pagos antecipadamente (montante de R$ 90.000,00 = R$ 70.000,00 + R$ 20.000,00)"* – ID 25390614, p. 8.

Vejamos.

Contrato de trespasse pode ser definido como o negócio jurídico que tem por objeto a transferência do estabelecimento empresarial. Sobre o tema, dispõe o Código Civil:

> *Art. 1.142. Considera-se estabelecimento todo complexo de bens organizado, para exercício da empresa, por empresário, ou por sociedade empresária.*
>
> *Art. 1.143. Pode o estabelecimento ser objeto unitário de direitos e de negócios jurídicos, translativos ou constitutivos, que sejam compatíveis com a sua natureza*

Negócios jurídicos sujeitam-se a análise nos planos da existência, da validade e da eficácia da Escada Ponteana, elaborada por Pontes de Miranda, ou seja, "*Plano da existência, plano da validade e plano da eficácia são os três planos nos quais a mente humana deve sucessivamente examinar o negócio jurídico, a fim de verificar se ele obtém plena realização*" (AZEVEDO, Antônio Junqueira de, Negócio Jurídico: existência, validade e eficácia – 4ª edição, São Paulo, Saraiva, 2002, p.24).

O plano da existência refere-se aos pressupostos que darão substrato mínimo para que o negócio possa produzir efeitos, e condiciona os demais planos, de modo que somente se pode falar em ato inválido (nulo ou anulável) e ineficaz se o ato existe juridicamente.

Dos elementos essenciais do negocio juridico, exige a lei certas qualidades que constituem os *requisitos de validade* do negocio juridico, previstos no art. 104 do Código Civil: i) "agente capaz"; ii) "objeto lícito, possível, determinado ou determinável"; e iii) "forma prescrita ou não defesa em lei. Assim, conforme ressalta Flávio Tartuce, "*o negócio jurídico que não se enquadra nesses elementos de validade é, por regra, nulo de pleno direito, ou seja, haverá nulidade absoluta ou nulidade. Eventualmente, o negócio pode ser também anulável (nulidade relativa ou anulabilidade)*" (Manual de Direito Civil: volume único – 8ª edição, Rio de Janeiro: Forense, São Paulo: Método, 2018, p. 250).

No plano da eficácia estão os elementos acidentais, relacionados com a suspensão e resolução de direitos e deveres, podendo as partes adicioná-los ao contrato para modificar um ou algumas de suas consequências[1].

São elementos da eficácia: a) condição (evento futuro e incerto); b) termo (evento futuro e certo); c) encargo ou modo (ônus introduzido em ato de liberalidade).

A condição pode ter efeito suspensivo ou resolutivo. As condições suspensivas, enquanto não se verificarem, impedem que o negócio jurídico gere efeitos – art. 125 do Código Civil. Já as condições resolutivas, enquanto não se verificarem, não trazem qualquer consequência para o negócio jurídico, o qual vigora enquanto não implementadas tais condições, cabendo inclusive o exercício de direitos dele decorrentes – art. 127 do Código Civil[2].

> *Art. 125. Subordinando-se a eficácia do negócio jurídico à condição suspensiva, enquanto esta se não verificar, não se terá adquirido o direito, a que ele visa.*
>
> *Art. 127. Se for resolutiva a condição, enquanto esta se não realizar, vigorará o negócio jurídico, podendo exercer-se desde a conclusão deste o direito por ele estabelecido.*

No caso, a relação jurídica firmada entre as partes existe e é válida em razão de instrumento particular de trespasse celebrado em 04/12/2015 entre os vendedores PAULO ROBERTO GUERRA DA CUNHA e CÂNDIDA MARIA ABELHA PEIXOTO GUERRA (réus) e os adquirentes JOSÉ MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO (autores), tendo por objeto o estabelecimento comercial Livraria e Papelaria Guerra da Cunha LTDA, CNPJ 16886738/0001-38, e os serviços prestados pelo correspondente não bancário "Conveniência BRB – 863". O valor do negócio jurídico foi estipulado em R$70.000,00 – setenta mil reais no contrato de compra e venda (ID 25390081).

De outro lado, extrai-se que o contrato firmado está sujeito a uma condição suspensiva, qual seja, autorização do Banco de Brasília – BRB para transferência da titularidade da Conveniência BRB – 863. Ademais, expressamente ajustado que a recusa do Banco enseja rescisão automática do negócio jurídico e o retorno das partes ao *status quo ante*. Confira-se:

> *"[ ] Que o negócio jurídico será distratado automaticamente e será restituído o status quo de ambas as partes acaso o objeto se inviabilize por ausência de anuência BRB SUCOR ou BRB ou qualquer outro agente do qual dependa a anuência para a continuidade das atividades da Conveniência do brb – 863.*
> *Através deste recibo, os VENDEDORES dão plena e total quitação aos COMPRADORES que declaram nada mais ter a receber por parte dos COMPRADORES e ressalvam-se as questões de distrato e responsabilidades na hipótese de*

impossibilidade de continuidade das atividades da Conveniência BRB, em razão de anuência do BRB SUCOR OU BRB ou qualquer outro agente responsável"
(Contrato de Compra e Venda – ID 25390081, p.1).

Dessa forma, não obstante a efetiva existência e validade da relação firmada, nota-se dos termos contratuais a inafastabilidade da autorização do Banco de Brasília – BRB para que o negócio surtisse efeito entre as partes.

Observa-se das cópias de *e-mails* trocados entre os representantes da Livraria e Papelaria Guerra da Cunha LTDA e o setor responsável do Banco de Brasília – BRB que foi requerida a anuência de transferência da titularidade da Conveniência BRB – 863 em 31/08/2016, cerca de nove meses após a celebração do contrato de compra e venda – 04/12/2015 (E-mail – ID 25390082; Contrato de Compra e Venda – ID 25390081)

E-mail da DIRED/SUCAN/GECOR – BRB, enviado em 15/09/2016 (ID 25390082), comprova recusa do Banco quanto à alteração da titularidade da Conveniência – BRB para os autores, informado que "*o BRB não anuirá com a referida transferência. Ressaltamos que, conforme cláusula DÉCIMA QUARTA, XXIX, a referida alteração deveria ser precedida de autorização desta Gerência*".

Embora conste dos autos instrumento público de procuração em que o sócio PAULO ROBERTO GUERRA DA CUNHA (réu), no dia 07/12/2015, conferiu aos autores JOSÉ MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO poderes para gerir e administrar ativa e passivamente o estabelecimento empresarial Livraria e Papelaria Guerra da Cunha LTDA e a Conveniência BRB – 863, não há no contrato de trespasse qualquer ressalva quanto a motivo de recusa do BRB, tornando irrelevante a alegação da ré CÂNDIDA MARIA no sentido de que os autores teriam praticado irregularidades na gestão do negócio e, por consequência, inviabilizado a transferência da titularidade da Conveniência BRB.

Acrescente-se que o instrumento contratual atribui aos vendedores CÂNDIDA MARIA e PAULO ROBERTO (réus) a obrigação de viabilizar a alteração da titularidade da Conveniência BRB – 863:

"[ ] os vendedores se comprometem a dar entrada assim que seja publicada a renovação contratual no Diário Oficial do DF a qualquer documento de exigência do Banco, quanto ao processo de transferência de responsabilidade junto ao BRB SUCOR, de acordo com as demandas e burocracias junto ao Banco"
(Contrato – ID 25390081, p. 1).

Portanto, a impossibilidade de transferência da Conveniência BRB – 863 é um risco assumido pelos réus (vendedores), que não observaram a cautela necessária antes de firmarem o contrato de compra e venda, qual seja, obter prévia autorização do Banco de Brasília – BRB.

Reconhecida a ineficácia da relação jurídica, imperioso se faz a rescisão contratual e o retorno das partes ao *status quo ante*, com a restituição do valor pago pelos autores (adquirentes) JOSÉ MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO no negócio jurídico. Ademais, como visto, tais consequências estão expressamente definidas no contrato de trespasse em questão.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

"*DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO. CONTRATO DE TRESPASSE DE COMÉRCIO E DE SERVIÇOS "BRB CONVENIÊNCIA". RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. SENTENÇA MANTIDA.*
1. O trespasse de comércio, que tem como um de seus objetos principais a prestação de serviços de correspondente não bancário (BRB Conveniência), depende da anuência do BRB, não podendo haver a transferência a terceiros sem o prévio procedimento administrativo e a necessária autorização do órgão competente.
2. Por ter sido o Compromisso de Venda do estabelecimento Doce Mania Papelaria Ltda. - ME, juntamente com os serviços prestados pelo correspondente "BRB Conveniência" declarado inválido, as partes devem retornar ao seu status quo ante.
3. Apelação conhecida, mas não provida. Unânime".
(Acórdão 1089532, 20160210031209APC, Relator: FÁTIMA RAFAEL, 3ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 4/4/2018, publicado no DJE: 18/4/2018. Pág.: 324/332);

"APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NÃO OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA SUSPENSIVA. HONORÁRIOS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.
1. Se as arras têm caráter confirmatório, tratando-se, pois, de antecipação do pagamento, nos termos do art. 417 do CC, não se mostra possível a sua retenção pelo promitente vendedor no caso de desfazimento do negócio, em observância à vedação do enriquecimento sem causa. Precedentes do c. STJ.
2. Na hipótese, a aprovação de financiamento pela Caixa Econômica Federal para quitação do contrato figurou como condição suspensiva da promessa de compra e venda entabulada pelas partes (art. 125 do CC) e, não implementada tal condição por motivos alheios à sua vontade, o negócio jurídico não se aperfeiçoou, devendo os contratantes retornar ao status quo ante, o que enseja a devolução do sinal entregue como princípio de pagamento.
3. Quando a sentença for omissa acerca da fixação e distribuição dos honorários de sucumbência e despesas processuais, esse vício pode ser sanado de ofício na fase recursal, com base no art. 82, § 2º, e art. 85, ambos do CPC, tendo em vista que se trata de matéria de ordem pública. 4. Recurso conhecido e desprovido"
(Acórdão 1258374, 07055612820198070001, Relator: SANDRA REVES, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 24/6/2020, publicado no DJE: 3/7/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.);

> *"AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO. CONDIÇÕES DA AÇÃO. TEORIA DA ASSERÇÃO. INTERESSE PROCESSUAL. DEMONSTRAÇÃO. CONTRATO VERBAL. CONDIÇÃO SUSPENSIVA. REVENDA DE VEÍCULO ANTES DO IMPLEMENTO. MÁ-FÉ. DESCONSTITUIÇÃO DO NEGÓCIO. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. RECONHECIMENTO DE NULIDADE. PIRÂMIDE FINANCEIRA. TORPEZA EM BENEFÍCIO PRÓPRIO. INVIABILIDADE.*
> *[ ]*
> *4. Demonstrado que o contrato verbal firmado entre as partes é de permuta, sob condição suspensiva, e que o réu revendeu o veículo envolvido na transação antes do advento da condição, em evidente má-fé, é cabível a desconstituição do negócio, com o retorno das partes ao status quo ante.*
> *5. É descabida a declaração de nulidade do negócio sob o argumento de que se trata de uma 'pirâmide financeira', uma vez que o próprio suscitante o celebrou, com plena ciência do conteúdo e particularidades, não podendo realizar algo incorreto para depois alegar isso em seu benefício, pois 'a ninguém é dado beneficiar-se da própria torpeza'.*
> *6. Preliminar rejeitada. Recurso conhecido e desprovido"*
> (Acórdão 1155813, 00282034120168070001, Relator: DIAULAS COSTA RIBEIRO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 28/2/2019, publicado no DJE: 8/3/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.).

Quanto ao argumento da ré CÂNDIDA MARIA de que sua responsabilidade pela restituição dos valores deve ser limitada a 40% (quarenta por cento) do que é devido porque esse é o montante de cotas da Livraria e Papelaria Guerra da Cunha LTDA que lhe pertencem, como bem definido em sentença, "*não vinga, porquanto o ajuste firmado entre as partes não correlacionou, em qualquer medida, a responsabilidade dos contratantes ao percentual da formal participação societária dos envolvidos*" (ID 25390601, p. 3).

Diante disso, a sentença deve ser mantida no que toca à declaração da rescisão do contrato de compra e venda (ID 25390081) e à determinação de retorno das partes ao *status quo ante*.

Do valor a ser restituído em decorrência da rescisão contratual

JOSÉ MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO (autores) narraram na inicial que:

> *"são credores da quantia de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) representado pelo contrato de compra e venda firmado entre as partes em 04 de dezembro de 2015, referente a compra da Empresa Livraria e Papelaria Guerra da Cunha LTDA e Conveniência do BRB 683, ambos localizadas na Quadra 3 Conjunto A, loja 63, Candangolândia-DF.*
> *[ ]*
> *A par da implementação da condição resolutiva expressa, os requerentes utilizaram de todos os meios amigáveis para receber o crédito em questão, porém, sem êxito.*
> *Desta forma, restou aos requerentes somente a via judicial para que seja devidamente efetuado o pagamento do montante de R$ 70.000,00, atualizados desde 12 de setembro de 2016, consoante condição resolutiva expressa constante do contrato"*
> (Petição Inicial - ID 25390080, p. 2).

Em embargos à monitória (ID 25390461, p. 5), a ré CÂNDIDA MARIA ABELHA PEIXOTO contestou o valor dado à causa sob o argumento de que "*do valor de R$ 70.000,00 (setenta mil reais), deve ser subtraído a importância de R$ 26.657,76 (vinte e seis mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e setenta e seis centavos), que foi depositada por meio de TED (doc. anexo). Portanto, o valor da causa deveria ser de R$ 43.342,24 (quarenta e três mil, trezentos e quarenta e dois reais e vinte e quatro centavos)*". Na petição de ID 25390475, os autores JOSÉ MARQUES e MARCO MARQUES impugnaram as alegações trazidas nos embargos à monitória, asseverando que:

> *"o valor de R$ 26.657,76 (vinte e seis mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e setenta e seis centavos) que supostamente teria sido pago ao litisconsorte requerente não constituiu em pagamento do distrato. Mas sim estorno do montante de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pagos pelos requerentes ao CORRETOR RÉGIS que intermediou a compra e venda e que foi antecipado pelos requerentes em razão das dificuldades financeiras dos requeridos na época do negócio.*
> *Tanto o é que não constou do instrumento os valores pagos ao CORRETOR RÉGIS e que devidos pelo litisconsorte requerido, mas em razão das circunstâncias financeiras à época fora antecipado pelos requerentes.*
> *A prova de tal situação é o extrato bancário anexo que comprova o saque no valor de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) e R$ 16.500,00 (dezesseis mil e quinhentos reais), que foram entregues na mão do CORRETOR RÉGIS, no mesmo dia, dentro da mesma agência (BANCO DO BRASIL – Guará-DF) e no horário da transferência realizada para conta da PESSOA JURÍDICA adquirida e ainda sob a gestão do litisconsorte requerido"*
> (ID 25390475, p. 3).

Pela sentença de ID 25390601, acolhidos parcialmente os pedidos dos autores. Eis os fundamentos:

> *"Finalmente, o montante já incontroversamente ressarcido extrajudicialmente pela parte ré, no valor de R$ 26.657,76 (ID 55141279), deve ser abatido do total reclamado pelos requerentes.*
> *A alegação de que o citado valor possui relação com ressarcimento de gastos com comissão de corretagem não subsiste.*
> *A própria versão apresentada pelo intermediador da avença, testemunha devidamente compromissada nos autos (ID 79305259), revela que os vendedores não se obrigaram ao pagamento da corretagem, sendo, portanto, impertinente falar em ressarcimento.*
> *Ademais, como aditando, o comprovante ID 55141279 demonstra que o depósito referido ocorreu em 1º/11/2016, data posterior à formalização da recusa por parte do BRB (setembro/2016).*
> *Após o implemento da condição estabelecida no contrato para a restituição das partes ao estado anterior (ausência de anuência do BRB), o natural seria o formal rompimento do pacto e a restituição dos valores indicados no contrato, não o repasse de suposta corretagem.*
> *Ainda, o valor do repasse efetivado não encontra exata correspondência com o suposto valor da corretagem.*
> *Nesse rumo, o valor de R$ 26.657,76, repassado extrajudicialmente pela parte ré, deve ser abatido do montante do negócio, R$ 70.000,00, situação que indica a parcial procedência do pleito. Sobre os referidos valores incidirá correção monetária, pelo INPC, da data do desembolso. Os juros moratórios são devidos da citação.*
> ***III – Dispositivo***
> *Ante o exposto, ao tempo em que resolvo o mérito da demanda, com fulcro art. 487, I, do CPC, ACOLHO EM PARTE A PRETENSÃO MONITÓRIA para constituir de pleno direito o título executivo judicial, no montante correspondente à diferença entre o valor de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) desembolsado em virtude da avença (ID 48703312) e o valor de R$ 26.657,76 (vinte e seis mil seiscentos e cinquenta e sete reais e setenta e seis centavos) já ressarcido extrajudicialmente (ID 55141279). Sobre os referidos valores incidirá correção monetária, pelo INPC, da data de cada desembolso. Os juros moratórios são devidos pelos réus a partir da citação"*
> (Sentença – ID 25390601, p. 2-4).

Em apelação (ID 25390614), JOSÉ MARQUES e MARCO MARQUES (autores) defendem que o valor total do negócio jurídico é de R$90.000,00 (noventa mil reais); R$70.000,00 (setenta mil reais) se refere à aquisição do estabelecimento comercial e da Conveniência – BRB, e R$20.000,00 (vinte mil reais) correspondem ao valor exigido pelo Banco de Brasília como certificado de depósito bancário em garantia para funcionamento da Conveniência.

Ao final, pedem "*seja recebido o Recurso de Apelação e seja parcialmente reformada a sentença a fim de afastar a dedução do valor de R$ 26.657,76 (vinte e seis mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e setenta e seis centavos) do montante de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) definido no documento escrito, uma vez que o negócio jurídico integral foi no valor de R$ 90.000,00 (noventa mil reais) porque incluídos o depósito de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) exigidos pelo BRB para funcionamento da COVENIÊNCIA – BRB [ ]* (Apelação – ID 25390614, p. 8).

De se ver o que se tem.

O contrato de compra e venda estipulou expressamente o valor R$70.000,00 (setenta mil reais) para o trespasse da Livraria e Papelaria Guerra da Cunha LTDA e da Conveniência BRB – 863, e no próprio instrumento fez-se recibo da quitação do citado valor:

> "*PAGAMENTO TOTAL do preço de 70.000,00 (setenta mil reais) referente a COMPRA E VENDA da empresa Livraria e Papelaria Guerra da Cunha Ltda CNPJ 16886738/0001-38, e a Conveniência do BRB – 863 ambas localizadas na Quadra 3 Conjunto A loja 63 – Candangolândia – DF de propriedade dos vendedores [ ].*
> *Através deste Recibo, os VENDEDORES dão plena e total quitação aos COMPRADORES que declaram nada mais ter a receber por parte dos COMPRADORES [ ]"*
> (Contrato de Compra e Venda – ID 25390081, p.1).

Comprovante bancário de TED e extrato de conta-corrente de ID 25390464 atestam a restituição extrajudicial de R$26.657,76 (vinte e seis mil seiscentos e cinquenta e sete reais setenta e seis centavos) realizada por CÂNDIDA MARIA em favor dos autores, no dia 01/11/2016, cerca de dois meses após a recusa de transferência pelo BRB (15/09/2016 – *e-mail*, ID 25390082)

Consta dos autos cópia de conversa no *site* de vendas "OLX" entre RÉGIS DE ARAGÃO CHAVES, pessoa que teria intermediado o negócio, e o autor MARCELO MARQUES, no dia 27/11/2015, cujo trecho destaco:

> - Régis de Aragão: *"Marcelo entrou pra mim um brb dando 3.500 líquido por 95 mil já incluso os 20 mil de aplicação".*
> - Marcelo Marques*: "Em que local?"*
> - Régis de Aragão: *"prox ao bandeirante".*
> [ ]
> - Marcelo Marques: *"estarei conversando com meu pai e podemos conversar e olhar o local?"*
> (ID 25390568, p.1)

E comprovantes bancários de ID 25390569 demonstram que, no dia 04/12/2015, mesma data da celebração do contrato de compra e venda entre as partes (ID 25390081), o autor JOSÉ MARQUES efetuou saques nos valores de R$16.500,00 (dezesseis mil quinhentos reais) e de R$3.500,00 (três mil quinhentos reais), totalizando R$20.000,00 (vinte mil reais).

No entanto, não consta do instrumento de trespasse qualquer referência ao valor de R$20.000,00 (vinte mil reais) nem a eventual exigência de garantia pelo Banco de Brasília – BRB na forma de depósito ou aplicação para liquidez e funcionamento da Conveniência.

Ainda que depósito/aplicação de garantia no valor de vinte mil reais seja requisito para funcionar como correspondente não bancário do BRB (Conveniência), não há nos autos qualquer documento que comprove que a quantia sacada pelo autor JOSÉ MARQUES no dia 04/12/2015, no total de vinte mil reais, teve como destino depósito em conta do BRB para cumprir tal exigência.

De outro lado, infere-se dos depoimentos colhidos em audiência de instrução que o valor de R$20.000,00 (vinte mil reais) sacado pelo autor JOSÉ MARQUES foram entregues a RÉGIS DE ARAGÃO CHAVES no dia da celebração do negócio jurídico (04/12/2015) sob o título de comissão de corretagem, a qual foi ajustada verbalmente entre RÉGIS e a ré CÂNDIDA MARIA ABELHA PEIXOTO GUERRA, sem valor definido.

Por oportuno, transcrevo, no que importa, o teor dos depoimentos de MARCELO MARQUES DE MELO e RÉGIS DE ARAGÃO CHAVES:

> **Depoimento de MARCELO MARQUES DE MELO**
> *"que auxiliou seu pai a começar a procurar um rendimento uma vez que estava se aposentando, assim, ele precisava de uma nova renda, assim o auxiliou na negociação para adquirir o brb e trabalhar junto; que procurou na OLX e procurou o anuncio, achou o corretor Regis, que teve contato com o corretor, que a proposta de negócio era 95 mil reais, na negociação ficou por 90 mil, que isso era para ser pago o contrato de 70 mil reais, porque a cândida estava separando, que era uma coisa assim, foi feita a transferência, e depois os 20 mil pagos ao regis, que o total do negócio foi 90 mil reais, que foi pago, que os 20 mil reais foi antecipado para o corretor, acredito que a título de corretagem, que depois deste negócio*

manteve contato com a proprietária, com o corretor não, que apenas cândida foi instruindo como trabalhar na conveniência, que na tentativa de transferência de conveniência, foram varias tentativas, que ne época o brb não estava autorizando a transferência de qualquer conveniência; que participou das tratativas de transferência, que leu o contrato de prestação de serviços do brb, que o conhece, que a cláusula que determina o depósito no contrário chegou ver, que o valor mínimo era de 20 mil reais, que foi justamente o valor antecipado ao corretor, que os autores começaram nos trabalhos na conveniência foi logo após a negação, que isso foi no final de 2015, que os autores não fizeram contrato de corretagem com o regis, que não sabe de cláusula com o corretor, de percentual, que sempre foi com a cândida, que foi antecipado o valor de 20 mil de corretagem, que o total era 90 mil, que o pagamento foi junto, 70 mil e 20 mil,. Que a corretagem seria os 20 mil, que foi pago 20 mil reais, que 26 mil acha que juros, alguma coisa assim, que o brb não autorizou a transferência de nenhuma conveniência na época, que não podia vender; que cândida a ensinou, que houve algumas multas, que a negativa foi antes, que o brb falou que não pode vender, que não recorda quantas fora, que eram atrasos, que quem falou que não podia transferir era o pessoal do banco, que eram representantes do banco, que conversaram com várias pessoas, que a primeira negativa é porque não forma informados sobre a venda, que houve outras negativas, que no contrato da conveniência com o brb, salvo engano, tem a possibilidade de fazer a venda, mas, que tem que ser avisado com antecedência, que não procuraram o banco também"
(Certidão de juntada de ata de audiência realizada em 29/10/2020 – ID 25390586).

Depoimento de RÉGIS DE ARAGÃO CHAVES
"que intermediou a venda da conveniência, que o valor do negócio foi de 86 mil ou 90 mil, que mostrada a troca de mensagem de id., foi feita uma contraproposta, salvo engano de 86 mil ou 90 mil reais, que isso já faz 5 anos, que foi aceita a contraproposta, que todo BRB conveniência o banco exige uma aplicação no CDB, hoje é de 35 mil, se participar de uma licitação para concorrer, este dinheiro ninguém mexe, na época era 20 mil, que quem comprou estaria pagando na verdade menos porque os 20 mil já estão no banco, que acha que contraproposta foi 86 ou 89 mil reais, que não houve corretagem, que foi o depoente quem procurou Cândida, que ela disse que conversaria com o marido, que eram sócios, que o marido de cândida não autorizou comissão, mas ela disse que o que tivesse a mais seria do depoente, que 70 mil seria dela e o restante do depoente, que quem pagou foi o comprador, que o contrato era verbal, que conheceu ex-marido dela apenas no cartório, que não foi paga comissão, que Cândida deu a liberdade de o depoente receber a mais, que foi entre 16 mil e 19 mil que recebeu, que apenas aproximou as partes, que foi no cartório do Guará 1, que então o comprador fez os pagamentos, uma parte na conta do depoente, e o restante na conta de Cândida e do esposo desta [ ]"
(Termo de depoimento - ID 25390594, p. 2).

Observa-se que, embora a testemunha RÉGIS negue comissão de corretagem, seu depoimento em juízo no sentido que CÂNDIDA MARIA (ré/vendedora) disse a ele *"que o que tivesse a mais seria do depoente, que 70 mil seria dela e o restante do depoente*" revela que a quantia de R$20.000,00 (vinte mil reais) foi entregue pelos autores a RÉGIS como corretagem.

Como a comissão de corretagem decorreu de ajuste entre CÂNDIDA e a testemunha RÉGIS, ainda que inicialmente não definido o seu valor, e a intermediação realizada para a efetivação do negócio de compra e venda não se mostrou exitosa diante da não aptidão do contrato para produzir efeitos entre as partes, também deve ser tida como devida a restituição da quantia de R$20.000,00 (vinte mil reais) entregue pelos autores a RÉGIS.

Nesse sentido:

"*CONSUMIDOR. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRELIMINAR. ILEGITIMIADE PASSIVA. REJEITADA. MÉRITO. NEGATIVA DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. CONDIÇÃO SUSPENSIVA. RESCISÃO CONTRATUAL. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.*
[ ]
2 - Se o próprio instrumento contratual condiciona a eficácia do contrato à obtenção de financiamento perante instituição financeira, criou-se para as partes a fundada ideia de que, recusado o financiamento, o contrato estaria automaticamente rescindido, não gerando obrigações para qualquer das partes (Acórdão n.961063, 20140310336957APC, Relator: SILVA LEMOS 5ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 03/08/2016, Publicado no DJE: 26/08/2016. Pág.: 384/392), devendo as mesmas retornaram ao status quo ante.
3 - Ainda que se considerasse a natureza do pagamento realizado pelos promitentes compradores como comissão de corretagem, ainda sim não seria devida a retenção de valores, uma vez que a intermediação realizada para a obtenção do negócio jurídico não se mostraria exitosa face à inaptidão do contrato para produzir efeitos entre as partes, haja vista que não atingiria seu resultado útil.
4 - Recurso conhecido, preliminar rejeitada, e, na extensão, improvido"
(Acórdão 998660, 20140310205534APC, Relator: MARIA IVATÔNIA, 5ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 22/2/2017, publicado no DJE: 15/3/2017. Pág.: 537/540).

Logo, o valor total desembolsado pelos autores JOSÉ MARQUES e MARCO MARQUES no negócio jurídico é de R$90.000,00 (noventa mil reais), montante que resulta da soma entre o que foi pago como corretagem (vinte mil reais) e o que foi pago pela compra do estabelecimento empresarial e dos serviços da Conveniência BRB (setenta mil reais).

O cálculo da restituição deve compensar a quantia de R$26.657,76 (vinte e seis mil seiscentos e cinquenta e sete reais setenta e seis centavos) já ressarcida extrajudicialmente por CÂNDIDA MARIA com o valor total desembolsado pelos autores no negócio jurídico, qual seja, R$90.000 (noventa mil reais).

Desconsiderar a comissão de corretagem no cálculo, como feito na sentença recorrida, configuraria enriquecimento sem causa dos vendedores (réus), visto que o pagamento de R$20.000,00 (vinte mil reais) de corretagem a RÉGIS decorreu de ajuste exclusivamente firmado entre ele e a ré CÂNDIDA MARIA, informado aos autores somente que a quantia deveria ser entregue a REGIS (vinte mil reais) e aos vendedores/réus CÂNDIDA MARIA e PAULO ROBERTO (setenta mil reais) para o adimplemento do negócio de trespasse.

Visando o equilíbrio patrimonial e a pacificação social[3], o enriquecimento sem causa é expressamente vedado pelo Código Civil nos artigos 884 a 886.

Forte nesses fundamentos, impõe-se a **reforma parcial da sentença** para que o título executivo judicial constituído em favor dos autores JOSÉ MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO corresponda ao montante da diferença entre o valor de R$90.000,00 (noventa mil reais), totalidade desembolsada pelos autores no negócio jurídico, e o valor de R$26.657,76 (vinte e seis mil seiscentos e cinquenta e sete reais setenta e seis centavos), que já lhes foi ressarcido extrajudicialmente. Correção monetária pelo INPC desde o desembolso e juros moratórios a partir da citação.

HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS FIXADOS EM 1º GRAU

Com o provimento do recurso dos autores JOSÉ MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO, necessária a inversão da condenação por custas processuais e honorários de sucumbência estabelecida na primeira instância, de modo a definir aos réus CÂNDIDA ABELHA PEIXOTO GUERRA e PAULO ROBERTO GUERRA DA CUNHA a integralidade de tais ônus.

Quanto ao valor, prevê o §2º do art. 85 do CPC, que deve ser fixado entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou do valor da causa, atendidos: o grau de zelo do advogado, o lugar da prestação do serviço, a natureza e a importância da causa, o trabalho realizado e o tempo exigido para o serviço.

Em sentença, honorários sucumbenciais fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, o que deve ser mantido em face da duração do processo (ajuizamento da ação em 31/10/2019; sentença proferida em 16/02/2021); grau de zelo profissional (padrão); lugar da prestação do serviço (local; autos eletrônicos); natureza da causa (usual e de baixa complexidade); trabalho realizado pelos advogados dos autores (diligente) e o tempo necessário para o seu serviço (breve).

Assim, os réus CÂNDIDA MARIA ABELHA PEIXOTO GUERRA e PAULO ROBERTO GUERRA devem arcar com as custas processuais e honorários de sucumbência de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

HONORÁRIOS RECURSAIS

O §11 do art. 85 do CPC estabelece que o Tribunal, ao julgar o recurso, deverá majorar os honorários fixados anteriormente, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal.

Com o advento do novo Código de Processo Civil, o Superior Tribunal de Justiça definiu que majoração da verba honorária recursal, na forma do art. 85, §11 do CPC, exige a presença cumulativa dos seguintes requisitos: **a)** que a decisão recorrida tenha sido publicada a partir de 18/3/2016, quando entrou em vigor o CPC/2015 (Enunciado Administrativo número 7 do STJ); **b)** que a verba honorária sucumbencial seja devida no feito em que interposto o recurso desde a origem; **c)** que a conclusão do julgamento seja pelo não conhecimento ou desprovimento do recurso, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Por outro lado, não haverá fixação de honorários recursais no julgamento de agravo interno e de embargos de declaração oferecidos pela parte que teve seu recurso não conhecido integralmente ou não provido; assim como no caso de terem sido atingidos anteriormente os limites previstos nos §§ 2º e 3º do art. 85 do CPC/2015 (**STJ** - AgInt nos EAREsp 762.075/MT, Rel. Ministro FELIX FISCHER, Rel. p/ Acórdão Ministro HERMAN BENJAMIN, CORTE ESPECIAL, julgado em 19/12/2018, DJe 07/03/2019; AgInt nos EREsp 1539725/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017; EDcl no AgInt no REsp 1573573/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 08/05/2017).

Dado provimento ao recurso dos autores JOSÉ MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO, seguindo a orientação do STJ, não há falar em honorários recursais.

Desprovida a apelação da ré CÂNDIDA MARIA ABELHA PEIXOTO GUERRA, deve ocorrer fixação de honorários recursais na forma do art. 85, §11º do CPC, em favor dos patronos dos autores.

Considerando o trabalho adicional realizado em grau de recurso, que envolveu a rediscussão da matéria debatida nos autos, majoro os honorários da sucumbência originária em 1% (um por cento), totalizando 11% (onze por cento) sobre o valor da condenação.

Ante o exposto, rejeito a preliminar de não conhecimento da apelação da ré CÂNDIDA, **conheço dos recursos** e, na extensão,
i) **nego provimento** à apelação da ré CÂNDIDA MARIA ABELHA PEIXOTO GUERRA

ii) **dou provimento** à apelação dos autores JOSÉ MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO para, reformando parcialmente a sentença, determinar que o título executivo judicial constituído em favor dos autores JOSÉ MARQUES DE MELO e MARCO MARQUES DE MELO corresponda ao montante da diferença entre o valor de R$90.000,00 (noventa mil reais), totalidade desembolsada pelos autores no negócio jurídico, e o valor de R$26.657,76 (vinte e seis mil seiscentos e cinquenta e sete reais setenta e seis centavos), que já lhes foi ressarcido extrajudicialmente. Correção monetária pelo INPC desde o desembolso e juros moratórios a partir da citação.

Condeno CÂNDIDA ABELHA PEIXOTO GUERRA e PAULO ROBERTO GUERRA DA CUNHA (réus) ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios correspondentes a 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação em favor dos patronos dos autores nos termos do art. 85, §2º do CPC, e a honorários recursais fixados em 1% (um por cento), totalizando 11% (onze por cento) sobre o valor atualizado da condenação.

Por efeito do julgamento da apelação dos autores (provida), incabível o arbitramento de honorários recursais (art. 85, §3º, II, CPC) em favor dos advogados dos réus.
É como voto.

---

[1] TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único – 8ª edição, Rio de Janeiro: Forense, São Paulo: Método, 2018, p. 260-265.
[2] TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único – 8ª edição, Rio de Janeiro: Forense, São Paulo: Método, 2018, p. 267.
[3] TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único – 8ª edição, Rio de Janeiro: Forense, São Paulo: Método, 2018, p. 383.

O Senhor Desembargador JOÃO LUIS FISCHER DIAS - 1º Vogal

VOTO DIVERGENTE

Peço vênia para divergir com o fito de manter a sentença nos termos em que foi proferida. A prova escrita do contrato que dá sustentáculo à monitória refere-se a compra e venda no valor de R$ 70.000,00 e a pessoa de Regis, que teria agido como corretor é terceiro aos autos, portanto a pretensão de reaver a comissão de corretagem extrapola limite da discussão travada nos autos, posto que, se fosse o caso, deveria ter sido deduzida em ação própria.

Após análise dos autos, entendo não haver reparos a fazer na sentença recorrida, razão pela qual CONHEÇO DO RECURSO E NEGO PROVIMENTO, majorando os honorários em1% daquele fixado na origem.

O Senhor Desembargador ANGELO PASSARELI - 2º Vogal
Com o relator

A Senhora Desembargadora ANA CANTARINO - 3º Vogal
Com o relator

O Senhor Desembargador FÁBIO EDUARDO MARQUES - 4º Vogal
Com o relator

DECISÃO

JULGAMENTO CONFORME ART. 942 DO CPC: CONHECER REJEITAR A PRELIMINAR. NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO DA RÉ CÂNDIDA MARIA ABELHA PEIXOTO. DAR PROVIMENTO AO RECURSO DOS AUTORES. MAIORIA. VENCIDO O 1º VOGAL.