



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.454.248 - RJ (2014/0020157-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : FABRÍCIO CARRADA ITABORAHY E OUTRO(S)
JOÃO VICENTE BERRIEL NETTO
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO E OUTRO(S)
RENAN REIS ROCHA E OUTRO(S)
RICARDO DE MENEZES SABA E OUTRO(S)
RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA
AGRAVADO : DALMO ROSALIO MUNIZ BARRETO
ADVOGADOS : DANIEL STOLEAR SIMÕES
EDUARDO ABREU BIONDI

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458 E 535 DO CPC. OMISSÃO E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTE. PRAZO PRESCRICIONAL. APLICAÇÃO, PELO ACÓRDÃO, DO ART. 27 DO CDC. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 283 DO STF. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DEVIDA, DE FORMA SIMPLES. REFORMA DO JULGADO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ.

1. Não há falar em violação dos arts. 458 e 535 do CPC quando o Tribunal de origem resolveu fundamentadamente as questões pertinentes ao litígio, mostrando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes.

2. A existência de fundamento autônomo inatacado e apto para manter a conclusão do aresto impugnado, qual seja, a incidência da prescrição quinquenal prevista no art. 27 do CDC, nos casos de indenização decorrentes da relação de consumo, faz incidir o disposto na Súmula nº 283 do STF.

3. Hipótese em que a Corte local reconheceu a inexistência de previsão contratual para a cobrança da taxa de corretagem ao promitente comprador. A reforma de tal entendimento demanda a necessária revisão do acervo fático-probatório dos autos e de cláusulas contratuais, fazendo incidir à espécie as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

4. Agravo regimental não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 25 de agosto de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.454.248 - RJ (2014/0020157-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : FABRÍCIO CARRADA ITABORAHY E OUTRO(S)
JOÃO VICENTE BERRIEL NETTO
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO E OUTRO(S)
RENAN REIS ROCHA E OUTRO(S)
RICARDO DE MENEZES SABA E OUTRO(S)
RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA
AGRAVADO : DALMO ROSALIO MUNIZ BARRETO
ADVOGADOS : DANIEL STOLEAR SIMÕES
EDUARDO ABREU BIONDI

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por GAFISA S.A. contra decisão monocrática da minha relatoria que negou seguimento a recurso especial assim ementada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. OMISSÃO E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTE. PRAZO PRESCRICIONAL. APLICAÇÃO, PELO ACÓRDÃO, DO ART. 27 DO CDC. FUNDAMENTO NÃO ATACADO NAS RAZÕES DO APELO NOBRE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 283 DO STF. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DEVIDA. REFORMA DO JULGADO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO (e-STJ, fls. 502).

A decisão impugnada negou provimento ao recurso especial por reconhecer inexistente a alegada violação do art. 535 do CPC; por existir fundamento inatacado no acórdão, apto para mantê-lo, incidindo, no ponto a Súmula 283 do STF; e por aplicarem-se as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ, com relação a ser devida ou não a comissão de corretagem.

Nas razões do regimental, a agravante pede a reforma da decisão hostilizada sob a alegação de *o Tribunal a quem não apreciou as matérias arguidas* e que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

não se pode negar o debate de questões suscitadas pelas partes quando relevantes e capazes de provocar a correta alteração do julgado (e-STJ, fl. 513).

Pugna pelo afastamento da Súmula nº 283 do STF, sob o argumento de que a prescrição aplicável é a trienal, prevista no art. 206, § 3º, IV e V, do Código Civil, e não aquela prevista no art. 27 do CDC, uma vez que a parte autora busca uma reparação de cunho civil e não indenização decorrente de um acidente de consumo.

Acrescenta, por fim, ser inaplicável ao caso concreto as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ, uma vez que *o recurso injustamente inadmitido, de modo algum, demanda interpretação de cláusula contratual, tampouco reexame de qualquer prova, razão pela qual a decisão deverá ser reformada (e-STJ, fl. 515).*

Pleiteia a reconsideração da decisão agravada ou sua apresentação para julgamento perante a eg. Terceira Turma.

Não foi apresentada impugnação ao agravo (e-STJ, fl. 522).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.454.248 - RJ (2014/0020157-8)

RELATOR	: MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE	: GAFISA S/A
ADVOGADOS	: FABRÍCIO CARRADA ITABORAHY E OUTRO(S) JOÃO VICENTE BERRIEL NETTO LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO E OUTRO(S) RENAN REIS ROCHA E OUTRO(S) RICARDO DE MENEZES SABA E OUTRO(S) RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA
AGRAVADO	: DALMO ROSALIO MUNIZ BARRETO
ADVOGADOS	: DANIEL STOLEAR SIMÕES EDUARDO ABREU BIONDI

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458 E 535 DO CPC. OMISSÃO E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTE. PRAZO PRESCRICIONAL. APLICAÇÃO, PELO ACÓRDÃO, DO ART. 27 DO CDC. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 283 DO STF. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DEVIDA, DE FORMA SIMPLES. REFORMA DO JULGADO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ.

1. Não há falar em violação dos arts. 458 e 535 do CPC quando o Tribunal de origem resolveu fundamentadamente as questões pertinentes ao litígio, mostrando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes.

2. A existência de fundamento autônomo inatacado e apto para manter a conclusão do aresto impugnado, qual seja, a incidência da prescrição quinquenal prevista no art. 27 do CDC, nos casos de indenização decorrentes da relação de consumo, faz incidir o disposto na Súmula nº 283 do STF.

3. Hipótese em que a Corte local reconheceu a inexistência de previsão contratual para a cobrança da taxa de corretagem ao promitente comprador. A reforma de tal entendimento demanda a necessária revisão do acervo fático-probatório dos autos e de cláusulas contratuais, fazendo incidir à espécie as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

4. Agravo regimental não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.454.248 - RJ (2014/0020157-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : FABRÍCIO CARRADA ITABORAHY E OUTRO(S)
JOÃO VICENTE BERRIEL NETTO
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO E OUTRO(S)
RENAN REIS ROCHA E OUTRO(S)
RICARDO DE MENEZES SABA E OUTRO(S)
RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA
AGRAVADO : DALMO ROSALIO MUNIZ BARRETO
ADVOGADOS : DANIEL STOLEAR SIMÕES
EDUARDO ABREU BIONDI

VOTO

O SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Versam os autos sobre ação declaratória c/c repetição de indébito ajuizada por DALMO ROSALIO MUNIZ BARRETO contra GAFISA S/A e GAFISA VENDAS INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA. visando a restituição de comissão de corretagem e de taxa de decoração, julgada improcedente na origem.

Interposta apelação, o Tribunal local lhe deu parcial provimento apenas para determinar que o valor pago a título de taxa de corretagem seja restituído na forma simples, com correção monetária desde o pagamento indevido com incidência da taxa de juros de 1% ao mês, desde a citação, consoante nos estabelece o artigo 405 do Código Civil, e ainda para reconhecer a sucumbência recíproca.

Nas razões do apelo especial, o recorrente alegou violação dos arts. 458, II e III, e 535 do Código de Processo Civil; 206, § 3º, IV e V, 427 e 724 do Código Civil de 2002, sustentando a legalidade da cobrança da taxa de corretagem.

Ao julgar o aludido recurso especial, destaquei o seguinte:

O Tribunal a quo, ao rejeitar os embargos de declaração opostos pelo ora agravante, reconheceu inexistir, no acórdão rechaçado, quaisquer dos vícios elencados no art. 535 do CPC, quais sejam, omissão, contradição ou obscuridade, destacando que a pretensão recursal ostentava caráter nitidamente infringente, visando rediscutir matéria já analisada pela Corte local. Ademais, a jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte. Precedente: AgRg no AREsp 529.018/MS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, DJe 1º/9/2014.

Assim, não há falar em omissão ou falta de fundamentação no acórdão.

No que tange à prescrição, observo que o Tribunal local, ao apreciar os embargos de declaração opostos pela ré, afastou a prescrição trienal prevista no art. 206, § 3º, IV e V, do CPC, sob o entendimento de ser aplicável, à espécie, o art. 27 do Código de Defesa do Consumidor (fls. 380-383).

Ocorre que, nas razões do presente recurso, observa-se que persiste o fundamento adotado pelo acórdão estadual para afastar a prescrição, qual seja, a incidência do art. 27 do CDC, que prevê o prazo prescricional quinquenal. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado, impõe o não-conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula nº 283/STF: É inadmissível o recurso extraordinário quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.

Quanto aos demais pontos, o Tribunal a quo reconheceu ser devida a restituição dos valores pagos a título de corretagem, adotando, para tanto, as seguintes razões:

O autor/apelante pede a restituição em dobro dos valores pagos a título de corretagem e decoração.

Assiste-lhe razão, em parte. Conforme se verifica de fls. 30v e 31 (escritura pública de promessa de compra e venda) e 135 (resumo de escritura), inexistente previsão contratual a respeito da chamada "taxa" de corretagem.

Frise-se que o valor de R\$ 4.122,00 (fl. 30v) figura como primeira parcela a ser paga pelo promitente comprador, não fazendo qualquer destinação prévia de sua causa.

Logo, para ser repassada a verba de corretagem ao promitente comprador, deve haver prévia e clara comunicação dos termos e condições em que tal cobrança se dará, conforme previsão no artigo 6º, III do Código de Defesa do Consumidor.

Assim, não havendo disposição em contrário, vige a regra do Código Civil, estabelecendo o art. 490 que, salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição, dentre as quais se inclui a Comissão de Corretagem.

Portanto, a comissão de corretagem deve ser restituída de forma simples ao apelante (promitente comprador), posto que não configurada a hipótese prevista no artigo 42, § único, do CDC, com correção monetária desde o pagamento indevido com incidência da taxa de juros de 1% ao mês, desde a citação, consoante nos estabelece o artigo 405 do Código Civil.

Decerto, a correção monetária deve incidir desde o pagamento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

indevidamente perpetrado pela parte autora, contudo, os juros legais, considerando a existência de relação jurídica entre as partes, devem incidir, como dito, a partir da citação. Sucumbência recíproca configurada (e-STJ, fls. 360-360).

Desse modo, para modificar tal entendimento, acerca da inexistência de previsão contratual para a cobrança da taxa de corretagem ao promitente comprador, é necessário a revisão do acervo fático-probatório dos autos e de cláusulas contratuais, fazendo incidir, à espécie, as Súmulas nºs 5 e 7 desta Corte, de seguinte teor:

A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial.

A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.

No que tange à prescrição, verifica-se que o Tribunal local afastou a trienal prevista no art. 206, § 3º, IV e V, do CPC, sob o entendimento de ser aplicável à espécie o art. 27 do Código de Defesa do Consumidor, que prevê o prazo prescricional quinquenal (e-STJ, fls. 380-383).

Além disso, a relação travada nos autos é de consumo e, portanto, aplicável o prazo prescricional previsto na lei consumerista.

Ocorre que, nas razões do recurso especial, tal entendimento não foi objeto de insurgência. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado, impõe o não conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula nº 283/STF: *É inadmissível o recurso extraordinário quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.*

Ainda, para alterar a conclusão do Tribunal local de que inexistente previsão contratual da taxa de corretagem, seria necessário o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos e a análise de cláusula contratual, o que é inviável em sede de recurso especial a teor das Súmulas nºs 5 e 7 desta Corte.

Assim, a meu sentir, todas as questões postas em debate foram clara e suficientemente abordadas, de modo que não merece reparos o *decisum* atacado, pois, não sendo a linha argumentativa apresentada pela agravante capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

regimental.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0020157-8

AgRg no
REsp 1.454.248 / RJ

Números Origem: 00278469320108190209 181100142645 200102686790170 201325163157
278469320108190209

EM MESA

JULGADO: 25/08/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: GAFISA S/A
ADVOGADOS	: RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA FABRÍCIO CARRADA ITABORAHY E OUTRO(S) RICARDO DE MENEZES SABA E OUTRO(S) LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO E OUTRO(S) RENAN REIS ROCHA E OUTRO(S) JOÃO VICENTE BERRIEL NETTO
RECORRIDO	: DALMO ROSALIO MUNIZ BARRETO
ADVOGADOS	: DANIEL STOLEAR SIMÕES EDUARDO ABREU BIONDI

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Corretagem

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: GAFISA S/A
ADVOGADOS	: RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA FABRÍCIO CARRADA ITABORAHY E OUTRO(S) RICARDO DE MENEZES SABA E OUTRO(S) LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO E OUTRO(S) RENAN REIS ROCHA E OUTRO(S) JOÃO VICENTE BERRIEL NETTO
AGRAVADO	: DALMO ROSALIO MUNIZ BARRETO
ADVOGADOS	: DANIEL STOLEAR SIMÕES EDUARDO ABREU BIONDI

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.