



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.554.355 - SP (2015/0216330-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : LIV INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL E OUTRO(S) - SP088098
CARLOS GEDIÃO HEIDERICH JÚNIOR - SP243174
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065
AGRAVADO : ARMÊNIO PEREIRA
AGRAVADO : BEATRIZ REGINA GATTI PEREIRA
ADVOGADO : MARCELO DE ANDRADE TAPAI E OUTRO(S) - SP249859

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - COMISSÃO DE CORRETAGEM EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, fixada no julgamento do REsp 1.599.511/SP, representativo da controvérsia, admite-se a "Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem." (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

2. Na linha dos precedentes do STJ, os argumentos apresentados apenas no regimental não são passíveis de conhecimento por importar indevida inovação recursal, em virtude da preclusão consumativa. Precedentes.

Ademais, é inviável, em sede de recurso especial, rever as conclusões a que chegou o Tribunal de origem a respeito de serem insuficientes as informações contidas no contrato a respeito da comissão de corretagem, por ser necessário reexame das provas contidas nos autos. Incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

3. Inviável admitir o recurso especial pelo dissídio jurisprudencial, na medida em que apurar a similitude fática entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão recorrido exigiria reexame do material fático-probatório dos autos. Incidência da Súmula 7/STJ. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 25 de abril de 2017 (Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.554.355 - SP (2015/0216330-1)

AGRAVANTE : LIV INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL E OUTRO(S) - SP088098
CARLOS GEDIÃO HEIDERICH JÚNIOR - SP243174
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065
AGRAVADO : ARMÊNIO PEREIRA
AGRAVADO : BEATRIZ REGINA GATTI PEREIRA
ADVOGADO : MARCELO DE ANDRADE TAPAI E OUTRO(S) - SP249859

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Trata-se de agravo interno interposto por LIV INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA em face da decisão acostada às fls. 399-402 e-STJ, da lavra deste relator, que ***negou provimento ao recurso especial da ora agravante.***

O apelo extremo (art. 105, III, "a" e "c", da CF/88) fora deduzido em desafio ao acórdão (fls. 298-308 e-STJ) proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, assim ementado:

Corretagem. Compra e venda de bem imóvel. Ação de restituição de valores pagos. Improcedência decretada em Primeira Instância.

1. Cobrança de serviços de corretagem. Negócio jurídico que se realizou diretamente no stand da vendedora localizado no empreendimento imobiliário. Ausência de aproximação das partes pela ação do mediador.

2. Verbas cuja responsabilidade pelo pagamento, in casu, são da promitente vendedora. Abusividade do repasse ao consumidor. Venda casada e falta de adequada informação ao consumidor. Ausência de autorização do consumidor para intermediação, que é feita a mando e em benefício da vendedora.

3. Deram provimento ao recurso.

Opostos embargos de declaração (fls. 311-318 e-STJ), esse foram rejeitados (fls. 319-327 e-STJ).

Inconformada, a ora recorrente interpôs o presente recurso especial (fls. 330-351 e-STJ). Aduziu, em síntese, que o acórdão impugnado teria violado os artigos 724 e 725 do Código Civil, desnaturando o contrato de corretagem por afastar a ocorrência desse tipo de negócio jurídico quando a compra e venda ocorre em estande. Argumentou, ainda, a ofensa aos artigos 4º, inc. III e 6º, inc. III do Código de Defesa do Consumidor, vez que o princípio da informação ao consumidor não teria sido vulnerado pela conduta da recorrente. Por fim, indicou haver dissídio jurisprudencial a seu favor.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Contrarrazões a fls. 374-385 e-STJ

Em julgamento monocrático, negou-se provimento ao apelo nobre, por aplicação do art. 543-C do CPC/73, indicando já estar pacificadas a controvérsia acerca da possibilidade de transferência da responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem, desde que atendido o direito de informação ao consumidor, bem como quanto à abusividade da cobrança da SATI (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016). Apontou-se, ainda, a incidência do óbice enunciado na Súmula 7/STJ.

Inconformada, interpôs o presente agravo interno (fls. 406-416 e-STJ) alegando, em síntese, não ser aplicável o quanto previsto no art. 543-C, §7º, inc. I do CPC/73, uma vez que a agravante teria cumprido o dever de informar ao consumidor, conforme demonstram os documentos carreados aos autos, contratos que se assemelhariam àqueles apresentados na demanda que gerou o acórdão no recurso representativo da controvérsia. Reforçou que não seria necessária incursão no substrato fático da demanda, sendo a discussão unicamente de direito. Requereu a reforma do *decisum* ou a apresentação do feito em mesa.

Impugnação às fls. 406-416 e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.554.355 - SP (2015/0216330-1)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - COMISSÃO DE CORRETAGEM EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, fixada no julgamento do REsp 1.599.511/SP, representativo da controvérsia, admite-se a "Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem." (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

2. Na linha dos precedentes do STJ, os argumentos apresentados apenas no regimental não são passíveis de conhecimento por importar indevida inovação recursal, em virtude da preclusão consumativa. Precedentes.

Ademais, é inviável, em sede de recurso especial, rever as conclusões a que chegou o Tribunal de origem a respeito de serem insuficientes as informações contidas no contrato a respeito da comissão de corretagem, por ser necessário reexame das provas contidas nos autos. Incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

3. Inviável admitir o recurso especial pelo dissídio jurisprudencial, na medida em que apurar a similitude fática entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão recorrido exigiria reexame do material fático-probatório dos autos. Incidência da Súmula 7/STJ. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelo recorrente são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida, por seus próprios fundamentos.

1. A agravante aduziu que foi incorreta a manutenção do acórdão recorrido, com base no art. 543-C do CPC/1973 e na jurisprudência desta Corte Superior. Argumentou, em síntese, que os documentos que embasaram esta demanda seriam semelhantes àqueles apresentados no REsp. 1.599.511/SP, representativo da controvérsia, utilizado como fundamento na decisão agravada.

Lê-se no *decisum* impugnado:

Cinge-se a controvérsia à validade da cláusula que atribui ao consumidor o pagamento da taxa ou comissão de corretagem. Esse tema foi objeto de recurso especial, submetido ao rito do art. 1.040 do CPC/15, assim ementado:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

II - CASO CONCRETO:

2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1.

2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.
(REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO,
SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

Nos termos do voto da lavra do e. Relator, Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, a cláusula que transfere para o devedor o dever de pagar a taxa de corretagem é válida. Veja-se:

Conclui-se, assim, neste item, que, no contrato tradicional de corretagem disciplinado pelo Código Civil, a obrigação de pagar a comissão ao corretor é, em regra, do incumbente (ou comitente), o qual, usualmente, no mercado imobiliário, é o vendedor, podendo, entretanto, ser transferida a outra parte interessada no negócio mediante cláusula contratual expressa no contrato principal.

Entretanto, conforme a tese firmada no precedente acima indicado, é essencial que o valor da taxa ou comissão de corretagem seja destacado e que seja informado o preço total da aquisição da unidade autônoma. Essa condição não se verifica no caso em tela, conforme a descrição dos fatos contida no acórdão recorrido:

Pela análise dos contratos firmados, verifico que os valores estão embutidos na planilha de cálculo do compromisso de compra e venda (fls. 27), sem a devida informação que tal custo será efetivamente arcado pelo consumidor (fls. 304-205 e-STJ)

No caso em comento, verifica-se que, no contrato firmado, não havia o destaque apropriado para a transferência do dever de pagar a taxa de corretagem, de modo que a cláusula não pode ser considerada válida.

Extraí-se do trecho acima que o acórdão estadual constatou não haver informação suficiente no contrato e anexos quanto à transferência da obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem, o que levou os magistrados a considerar a cláusula nula. Nesse ponto, acompanharam a tese firmada nesta Corte em sede de recurso especial representativo da controvérsia.

1.1 Constata-se, primeiramente, que a alegação da agravante constitui inovação recursal, o que inviabiliza o conhecimento da matéria ante a preclusão consumativa. Nesse sentido, citam-se precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544, DO CPC/1973) - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO APELO - INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

[...]

4. Na linha dos precedentes do STJ, os argumentos apresentados apenas no regimental não são passíveis de conhecimento por importar indevida inovação recursal, em virtude da preclusão consumativa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5. Acórdão impugnado em consonância com a jurisprudência deste Tribunal Superior. Súmula 83 do STJ.

6. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 740.203/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 06/12/2016, DJe 14/12/2016)

Vejam-se, também: **AgInt no AREsp 961.623/MG**, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 03/02/2017; **AgInt no AREsp 951.178/DF**, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/12/2016, DJe 15/12/2016; **AgInt no AREsp 960.231/DF**, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/11/2016, DJe 25/11/2016

Ressalte-se que, mesmo que não se tratasse de inovação recursal, a alegação encontraria óbice nos enunciados nº 5 e nº 7 da Súmula do STJ, uma vez que a insurgente expressamente requer que sejam revisitados os contratos no intuito de ilidir convicção formada nas instâncias ordinárias a respeito da clareza da informação.

Não merece reparos, assim, a decisão agravada.

2. A agravante reafirmou a existência de dissídio jurisprudencial, defendendo que se trataria de questão exclusivamente de direito. No *decisum* impugnado registrou-se que:

Quanto ao dissídio jurisprudencial, uma vez que o contrato entre as partes é essencial para o deslinde da controvérsia, não é viável conhecer o recurso nesse ponto, uma vez que a comparação entre o acórdão recorrido e o paradigma apresentado exigiria revolvimento de provas, o que vai de encontro ao enunciado na Súmula 7/STJ

A presente demanda tramita como ação de rescisão contratual na qual foram avaliadas as cláusulas da avença estipulada entre as partes, bem como suas condutas ao firmarem o negócio e no cumprimento do contrato. Nesse sentido, não é cabível conhecer o recurso especial pela hipótese da alínea "c", pois aferir eventual dissídio exigiria reexame das provas contidas nos autos.

Importante consignar que esta Corte de Justiça entende ser cabível a aplicação do quanto enunciado na Súmula 7/STJ também como óbice ao conhecimento do dissídio jurisprudencial, na medida em que, dada a ausência de similitude fática entre o acórdão paradigma e o recorrido, a divergência entre os julgados tem origem em quadros fáticos distintos, não em teses jurídicas opostas.

Nesse sentido, vejam-se os seguintes precedentes: **AgInt nos EDcl no REsp 1582424/TO**, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

julgado em 23/06/2016, DJe 01/07/2016; **AgRg no AREsp 748.127/SP**, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 21/03/2016; **AgInt no REsp 1345421/PE**, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/09/2016, DJe 16/09/2016

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É o voto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0216330-1 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no REsp 1.554.355 / SP**

Números Origem: 00257270720128260562 257270720128260562

PAUTA: 25/04/2017

JULGADO: 25/04/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTONIO MOSCOGLIATO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LIV INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL E OUTRO(S) - SP088098
CARLOS GEDIÃO HEIDERICH JÚNIOR - SP243174
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065
RECORRIDO : ARMÊNIO PEREIRA
RECORRIDO : BEATRIZ REGINA GATTI PEREIRA
ADVOGADO : MARCELO DE ANDRADE TAPAI E OUTRO(S) - SP249859

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LIV INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL E OUTRO(S) - SP088098
CARLOS GEDIÃO HEIDERICH JÚNIOR - SP243174
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065
AGRAVADO : ARMÊNIO PEREIRA
AGRAVADO : BEATRIZ REGINA GATTI PEREIRA
ADVOGADO : MARCELO DE ANDRADE TAPAI E OUTRO(S) - SP249859

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.