

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1775831 - SP (2018/0280835-3)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : PARAISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO CAVALLINI ANDRADE - SP116594
AGRAVADO : RICARDO LEE
AGRAVADO : JAQUELINE DE OLIVEIRA LEE
ADVOGADOS : JOSÉ OTTONI NETO - SP186178
LUCIANO SIQUEIRA OTTONI - SP176929
CASSIA PINHEIRO GALLICCHIO E OUTRO(S) -
SP217946
INTERES. : ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA
CASA FACIL E PRONTOS LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERIDA.

1. Este Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento em julgamento de recurso repetitivo no sentido de admitir 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 - Tema 938).

1.1. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem, com base nas provas carreadas aos autos, concluiu não estarem ausentes os requisitos previstos na tese firmada nesta Corte Superior. Alterar tal conclusão demandaria nova interpretação de cláusulas contratuais e, ainda, o reexame de fatos e provas, providências inviáveis em recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de

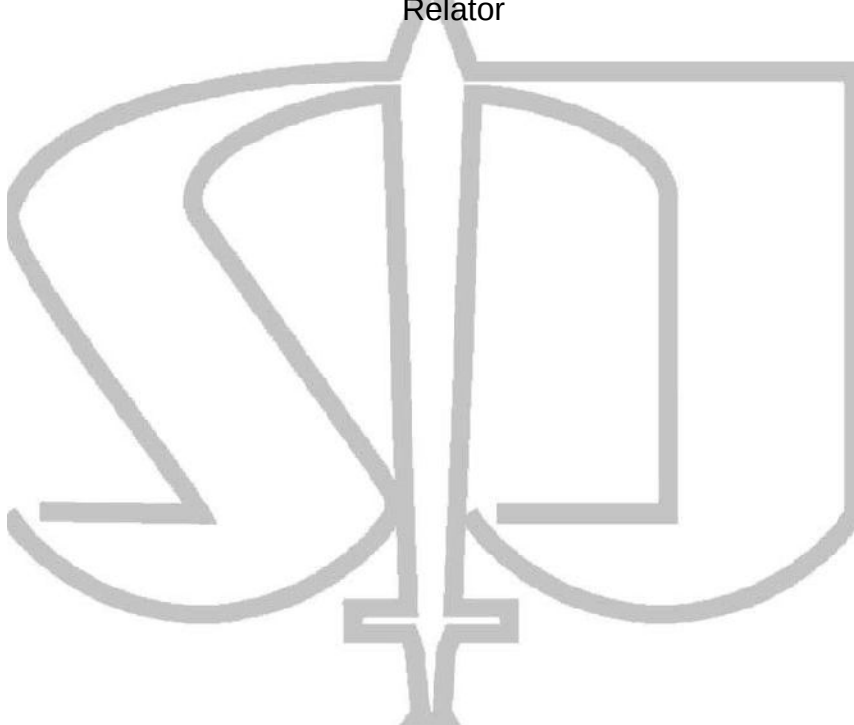
Superior Tribunal de Justiça

Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de Maio de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Marco Buzzi
Relator



AglInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.775.831 - SP (2018/0280835-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : PARAISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO CAVALLINI ANDRADE - SP116594
AGRAVADO : RICARDO LEE
AGRAVADO : JAQUELINE DE OLIVEIRA LEE
ADVOGADOS : JOSÉ OTTONI NETO - SP186178
LUCIANO SIQUEIRA OTTONI - SP176929
CASSIA PINHEIRO GALLICCHIO E OUTRO(S) - SP217946
INTERES. : ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA CASA
FACIL E PRONTOS LTDA

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno, interposto por PARAISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, em face de decisão que negou provimento a recurso especial, de sua vez fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal e manejado em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 277, e-STJ):

Apelação - Compromisso de compra e venda de imóvel - Pretensão de restituição de valores pagos pelo adquirente a título de comissão de corretagem - Admissibilidade, em tese, de contratação nestes termos, conforme orientação firmada pelo STJ no Resp. nº 1.599.511/SP - Dever de informação - Necessidade de informação prévia e adequada quanto a assunção da obrigação e valor da comissão - Inobservância no caso concreto - Cobrança indevida. Recurso improvido.

Opostos embargos de declaração, restaram rejeitados (fls. 291/295, e-STJ).

Em suas razões de recurso especial (fls. 298/313, e-STJ), a recorrente apontou, além de divergência jurisprudencial, violação aos artigos 427, 724, 725 e do Código Civil e 30 do Código de Defesa do Consumidor. Sustentou, em síntese, legalidade da cobrança de comissão de corretagem.

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal local admitiu o recurso especial, ascendendo os autos a esta Corte (fls. 377/379, e-STJ).

Em decisão monocrática (fls. 398/402, e-STJ), este relator negou provimento ao reclamo ante a incidência das Súmulas 83 e 7 desta Corte.

Irresignada, a agravante busca combater os retrocitados óbices por meio

Superior Tribunal de Justiça

do agravo interno de fls. 405/410, e-STJ.

É o relatório.



AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.775.831 - SP (2018/0280835-3)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERIDA.

1. Este Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento em julgamento de recurso repetitivo no sentido de admitir 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 - Tema 938).

1.1. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem, com base nas provas carreadas aos autos, concluiu não estarem ausentes os requisitos previstos na tese firmada nesta Corte Superior. Alterar tal conclusão demandaria nova interpretação de cláusulas contratuais e, ainda, o reexame de fatos e provas, providências inviáveis em recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. Agravo interno desprovido.

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): A irresignação não merece prosperar.

1. De início, relativamente 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.

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, assim como deve ser informada previamente e explicitamente ao adquirente a cobrança dos encargos** (Recursos Especiais nºs 1.551.951, 1.551.956, 1.551.968 e 1.599.511, todos da relatoria do Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SENSEVERINO).

Por outro lado, em recente julgado desta Corte Superior, restou estabelecido o entendimento de que **inexiste vedação à celebração do contrato no mesmo dia em que aceita a proposta**. No caso julgado naquela oportunidade, observou-se que houve o cumprimento do dever de informação na hipótese dos autos, em que **a proposta** informa o preço total da unidade imobiliária, **com o destaque do valor da comissão de corretagem**.

Confira-se:

RECURSOS ESPECIAIS. DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO. TEMA 938/STJ. ACEITAÇÃO DA PROPOSTA E FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO NO MESMO DIA. POSSIBILIDADE, EM TESE. DISTINÇÃO COM O TEMA 938/STJ. DESCABIMENTO. CASO CONCRETO. PREVISÃO EXPRESSA DO PREÇO TOTAL. DESTAQUE DO VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. CUMPRIMENTO DO DEVER DE INFORMAÇÃO.

1. Controvérsia acerca do cumprimento do dever de informação no que tange à transferência para o consumidor da obrigação de pagar a comissão de corretagem, na hipótese em que a aceitação da proposta e a formalização do contrato se efetivam no mesmo dia.

2. "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" (Tema 938/STJ). 3. Inexistência de vedação à celebração do contrato no mesmo dia em que aceita a proposta.

4. Caso concreto em que o Tribunal de origem, fazendo uma distinção com o Tema 938/STJ, entendeu que o dever de informação não é cumprido quando o consumidor celebra o contrato no mesmo dia em que aceita a proposta. Descabimento dessa distinção.

5. Cumprimento do dever de informação no caso dos autos, em que a proposta informa o preço total da unidade imobiliária, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

6. RECURSOS ESPECIAIS PROVIDOS.

(REsp 1747307/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/08/2018, DJe 06/09/2018)

No caso *sub judice*, verifica-se que a Corte de origem expressamente consignou que "*No caso sub judice não houve este prévio e adequado cumprimento do dever de informação, considerando que o contrato foi celebrado em 24/06/2012 (fls. 16, 39) e toda documentação relativa à corretagem ostenta a mesma data (fls. 41, 106/109). No documento de proposta (fls. 110) não há indicação clara de pagamento de comissão de corretagem ou seu valor. E mesmo o documento denominado "pedido de reserva com proposta para aquisição de imóvel" (fls. 120), emitido na mesma data do contrato, não contém indicação de valores que seriam pagos a título de comissão de corretagem.*".

Assim, em que pese a celebração do contrato no mesmo dia em que aceita a proposta, conforme ocorreu no caso em apreço, não retire a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem e nem importe necessariamente em violação ao dever de informação, na hipótese dos autos restou de todo modo clara a ofensa ao dever de informação porquanto, como afirmado pelo Tribunal local, não houve, na proposta ou no "pedido de reserva com proposta para aquisição de imóvel", indicação clara dos valores que seriam pagos a título de comissão de corretagem.

É de rigor, portanto, a incidência da Súmula 83 do STJ, tendo o acórdão recorrido julgado em consonância com a jurisprudência desta Corte no ponto.

Outrossim, para derruir a conclusão a que chegou o acórdão recorrido quanto à ausência de informação clara, seria necessário incursionar nos elementos fático-probatórios dos autos e nas cláusulas do contrato entabulado entre as partes, o que é vedado em sede de recurso especial, ante o disposto nas Súmulas 5 e 7 desta Corte.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. ABUSIVIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA. VALIDADE DA CLÁUSULA. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). COBRANÇA. ABUSIVIDADE. INOVAÇÃO RECURSAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

2. A comissão de corretagem é devida, desde que seja respeitado o direito

de informação do consumidor, acerca de sua exigibilidade e de seu valor. E em relação à cláusula que impõe o repasse para o consumidor dos custos de serviço de assessoria técnico-imobiliária, ela é sempre considerada nula e abusiva (art. 51, IV, do CDC). No presente caso, o Tribunal de origem manteve a devolução da quantia cobrada a título de SATI e determinou a devolução dos valores da comissão de corretagem, tendo em vista que "não houve esclarecimento adequado a respeito do conteúdo da assessoria imobiliária e comissão de corretagem no momento da celebração do contrato de promessa de compra e venda" (fl. 300). O acórdão recorrido está em consonância com a Jurisprudência do STJ a respeito do tema. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. O Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, concluiu que: " A ausência de previsão contratual e a falta de prévia informação do destino dos valores pagos justificam o reconhecimento da abusividade da cobrança e o dever de devolução das quantias despendidas a esse título pelos requerentes.". Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria, necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt no AREsp 903.601/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/09/2018, DJe 21/09/2018)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

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" (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que os consumidores não foram devidamente informados acerca da cobrança da comissão de corretagem. Alterar esse entendimento demandaria reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial.

[...]

(AgInt no REsp 1700854/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 27/02/2018, DJe 13/03/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 554 DO CPC/73) - AÇÃO DE REPETIÇÃO DE VALORES - COMISSÃO DE CORRETAGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DAS REQUERIDAS.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a impugnação, no agravo, de capítulos autônomos da decisão recorrida apenas induz a preclusão das matérias não impugnadas.

2. Conforme o princípio do livre convencimento motivado, deve o julgador com base nos fatos, provas, jurisprudência e legislação que entender aplicáveis à espécie decidir a controvérsia de modo fundamentado. Não está obrigado o magistrado a interpretar as provas dos autos conforme o interesse de uma das partes. É inadmissível pleito recursal que visa ao reexame de prova já analisada pelo Tribunal de origem. Precedente.

3. Este Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento em julgamento de recurso repetitivo no sentido de admitir 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 - Tema 938). 3.1. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem, com base nas provas carreadas aos autos, concluiu estarem ausentes os requisitos previstos na tese firmada por esta Corte superior. Alterar tal conclusão demandaria nova interpretação de cláusulas contratuais e, ainda, o reexame de fatos e provas, providências inviáveis em recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido

(AgInt no AREsp 728.423/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 15/08/2017, DJe 23/08/2017)

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.775.831 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0280835-3

Número de Origem:
10111636320148260003

Sessão Virtual de 21/05/2019 a 27/05/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PARAISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : LUIZ FERNANDO CAVALLINI ANDRADE - SP116594

RECORRIDO : RICARDO LEE

RECORRIDO : JAQUELINE DE OLIVEIRA LEE

ADVOGADOS : JOSÉ OTTONI NETO - SP186178

LUCIANO SIQUEIRA OTTONI - SP176929

CASSIA PINHEIRO GALLICCHIO E OUTRO(S) - SP217946

INTERES. : ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA CASA FACIL E PRONTOS LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PARAISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : LUIZ FERNANDO CAVALLINI ANDRADE - SP116594

AGRAVADO : RICARDO LEE

AGRAVADO : JAQUELINE DE OLIVEIRA LEE

ADVOGADOS : JOSÉ OTTONI NETO - SP186178

LUCIANO SIQUEIRA OTTONI - SP176929

CASSIA PINHEIRO GALLICCHIO E OUTRO(S) - SP217946

INTERES. : ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA CASA FACIL E PRONTOS LTDA

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 28 de Maio de 2019