



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1661999 - PR
(2020/0031490-5)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA
IMOBILIARIA LONDRINA II SPE LTDA
ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - PR069054
AGRAVADO : CARLOS MARCIANO DE SOUZA
ADVOGADO : SANDRO RAFAEL BARIONI DE MATOS - PR034882

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. DISPOSITIVO VIOLADO INDICADO. AFASTAMENTO DO ÓBICE DA SÚMULA 284 DO STF. RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. LEGITIMIDADE DA INCOMPORADORA. COBRANÇA DE COMISSÃO. AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ E INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Constatada a indicação do dispositivo de lei federal tido por violado na tese de ilegitimidade passiva, razão pela qual afasto o óbice da Súmula n. 284/STF .

2. A Segunda Seção do STJ firmou a seguinte tese: "Legitimidade passiva ad causam da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor" (REsp 1551951/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em

24/08/2016, DJe 06/09/2016).

3. *A Segunda Seção do STJ também firmou a seguinte tese: "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 1.599.511/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016).*

4. *O Tribunal de origem, amparado no acervo fático-probatório, concluiu que a cobrança da comissão de corretagem foi indevida por não haver previsão contratual. Desse modo, insindicável a conclusão do Tribunal por esta Corte Superior, ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.*

5. *Agravo interno não provido.*

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 29 de março de 2021.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1661999 - PR
(2020/0031490-5)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA
IMOBILIARIA LONDRINA II SPE LTDA
ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - PR069054
AGRAVADO : CARLOS MARCIANO DE SOUZA
ADVOGADO : SANDRO RAFAEL BARIONI DE MATOS - PR034882

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. DISPOSITIVO VIOLADO INDICADO. AFASTAMENTO DO ÓBICE DA SÚMULA 284 DO STF. RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. LEGITIMIDADE DA INCOMPORADORA. COBRANÇA DE COMISSÃO. AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ E INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Constatada a indicação do dispositivo de lei federal tido por violado na tese de ilegitimidade passiva, razão pela qual afasto o óbice da Súmula n. 284/STF .

2. A Segunda Seção do STJ firmou a seguinte tese: "Legitimidade passiva ad causam da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor" (REsp 1551951/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em

24/08/2016, DJe 06/09/2016).

3. *A Segunda Seção do STJ também firmou a seguinte tese: "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 1.599.511/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016).*

4. *O Tribunal de origem, amparado no acervo fático-probatório, concluiu que a cobrança da comissão de corretagem foi indevida por não haver previsão contratual. Desse modo, insindicável a conclusão do Tribunal por esta Corte Superior, ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.*

5. *Agravo interno não provido.*

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA LONDRINA II SPE LTDA contra decisão monocrática que negou provimento a recurso, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. DISPOSITIVO TIDO POR VIOLADO NÃO INDICADO. SÚMULA 284 DO STF. COMISSÃO DE CORRETAGEM. POSSIBILIDADE DE PREVISÃO CONTRATUAL DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. NECESSIDADE DE INFORMAÇÃO DO PREÇO TOTAL DO IMÓVEL E DESTAQUE PARA O VALOR DA COMISSÃO. INFORMAÇÕES AUSENTES NO PRESENTE CASO. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARRA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões, a agravante refuta a incidência das Súmulas 284/STF 5 e 7 do STJ, sustentando que (i) *a ilegitimidade passiva da Recorrente foi alegada exatamente para justificar seu pedido de extinção da demanda com resolução do mérito, com base no art. 485, IV do CPC. (e-STJ fl. 781); (ii) sua intenção não é*

reexaminar provas, mas apenas valorá-las, a fim de que os fatos sejam devidamente apurados na demanda., visto que O Comprador estava devidamente ciente de sua incumbência para com o pagamento da comissão de corretagem, fato este comprovado pelos documentos juntados. (e-STJ fls. 782)

É o relatório.

VOTO

Eminentes colegas, a nova irresignação recursal não merece prosperar.

Constato, do confronto entre as razões do agravo interno e a fundamentação do julgado recorrido, que a parte agravante possui razão quanto ao afastamento da incidência da Súmula 284/STF no tocante à alegada ilegitimidade passiva, contudo deve ser mantido o resultado do julgamento firmado pela decisão ora agravada.

A Segunda Seção do STJ firmou a seguinte tese: "Legitimidade passiva ad causam da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor" (REsp 1551951/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

Constata-se, portanto, que, ao contrário do que assevera a agravante, o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte a respeito da legitimidade passiva da incorporadora para responder pela restituição da comissão de corretagem, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

No tocante à cobrança da comissão de corretagem, o Tribunal de origem concluiu por indevida diante da ausência de previsão contratual, *in verbis*:

Extrai-se do julgado que a validade da cobrança da comissão de corretagem depende da prévia informação sobre o preço total da aquisição do imóvel, com o destaque do valor a ser pago a título de corretagem.

Ocorre que, no caso em análise, não há informação alguma, tampouco do que efetivamente será pago de comissão de corretagem.

Dessa forma, correta a sentença em declarar abusiva a cobrança da comissão de corretagem a ser restituída pela apelante à consumidora. (e-STJ fl. 561)

Desse modo, além da conclusão jurídica do acórdão estar em harmonia com a jurisprudência desta Corte, alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria o reexame de fatos, provas, e cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NA RECLAMAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TRANSFERÊNCIA AO CONSUMIDOR. ALEGAÇÃO DO DESCUMPRIMENTO DE TESE FIRMADA NO JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO. ART. 988, § 5º, II, DO CPC/2015. NÃO CONFIGURAÇÃO. HIPÓTESE EM QUE A RECLAMANTE BUSCA O REEXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS ASSENTADAS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A Segunda Seção do STJ firmou a seguinte tese: "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 1.599.511/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016).

2. A decisão reclamada asseverou não haver previsão expressa, no contrato, acerca da cobrança da comissão de corretagem, de modo que não houve o descumprimento da orientação adotada no Recurso Especial n. 1.599.511/SP. Ademais, a reclamação não se presta ao reexame de fatos e de interpretação de cláusulas contratuais.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt na Rcl 37.107/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 17/09/2019, DJe 19/09/2019)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA NO CONTRATO. SÚMULA 7/STJ.

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 24/8/2016, DJe 6/9/2016).

2. Recurso especial cuja pretensão demanda reexame de matéria fática da lide, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1115348/MT, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 24/09/2019, DJe 02/10/2019)

Desse modo, o resultado do julgamento da decisão recorrida deve ser mantido .

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.661.999 / PR

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0031490-5

Número de Origem:

00844289520138160014 0084428-95.2013.8.16.0014 844289520138160014

Sessão Virtual de 23/03/2021 a 29/03/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA LONDRINA II SPE
LTDA

ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - PR069054

AGRAVADO : CARLOS MARCIANO DE SOUZA

ADVOGADO : SANDRO RAFAEL BARIONI DE MATOS - PR034882

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA LONDRINA II SPE
LTDA

ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - PR069054

AGRAVADO : CARLOS MARCIANO DE SOUZA

ADVOGADO : SANDRO RAFAEL BARIONI DE MATOS - PR034882

TERMO

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 29 de março de 2021