

**AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.775.779 - SP
(2018/0280572-7)**

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : LUIZ HENRIQUE YAMAMOTO TINTORI
ADVOGADOS : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
MAURÍCIO BAPTISTELLA BUNAZAR - SP234812
KARINNE ANSILIERO ANGELIN BUNAZAR E OUTRO(S)
- SP286613
AGRAVADO : ODEBRECHT REALIZACOES SP 23 -
EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVADO : LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE, APÓS RECONSIDERAR *DECISUM* ANTERIOR, DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA AUTORA.

1. "Nos termos do entendimento consolidado no Recurso Especial nº 1.599.511/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, não é abusiva a "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". Irrelevância, para o efeito de atender ao dever de informação, que a data da aceitação proposta seja a mesma da celebração do contrato." (REsp 1793665/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/03/2019, DJe 15/03/2019).

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 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

Superior Tribunal de Justiça

e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 02 de setembro de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Marco Buzzi
Relator



AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.775.779 - SP (2018/0280572-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : LUIZ HENRIQUE YAMAMOTO TINTORI
ADVOGADOS : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
MAURÍCIO BAPTISTELLA BUNAZAR - SP234812
KARINNE ANSILIERO ANGELIN BUNAZAR E OUTRO(S) - SP286613
AGRAVADO : ODEBRECHT REALIZACOES SP 23 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVADO : LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno, interposto por LUIZ HENRIQUE YAMAMOTO TINTORI, em face de decisão monocrática, da lavra deste signatário, que, após reconsiderar *decisum* anterior, provimento ao recurso especial da parte adversa para julgar improcedente a ação.

O apelo extremo, fundado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

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 provido.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, a recorrente apontou negativa de prestação jurisdicional, violação aos artigos 1.040, III, 489, § 1º, inciso VI e 927, III do Código de Processo Civil de 2015. Sustentou que a Corte estadual deixou de aplicar o decidido em Recurso Repetitivo e que a cobrança da taxa de corretagem é válida.

Contrarrazões às fls. 347/359, e-STJ.

Admitido o recurso na origem (fls. 360/362, e-STJ), subiram os autos a esta Corte.

Em decisão monocrática (fls. 422/425, e-STJ), este relator, após

Superior Tribunal de Justiça

reconsiderar *decisum* anterior, provimento ao recurso especial da parte adversa para julgar improcedente a ação.

No presente agravo interno (fls. 428/445, e-STJ), a agravante lança argumentos a fim de infirmar a decisão agravada.

Impugnação às fls. 449/473, e-STJ.

É o relatório.



AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.775.779 - SP (2018/0280572-7)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE, APÓS RECONSIDERAR *DECISUM* ANTERIOR, DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE ADVERSA.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA AUTORA.

1. "Nos termos do entendimento consolidado no Recurso Especial nº 1.599.511/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, não é abusiva a "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". Irrelevância, para o efeito de atender ao dever de informação, que a data da aceitação proposta seja a mesma da celebração do contrato." (REsp 1793665/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/03/2019, DJe 15/03/2019).

2. Agravo interno desprovido.

VOTO

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

1. Compulsando os autos, verifica-se que o recorrido ajuizou ação de repetição de indébito, objetivando a devolução dos valores pagos a título de taxa de corretagem. A Corte Estadual deu provimento à apelação do autor e determinou a devolução da referida taxa, bem como fixou os honorários em 10% do valor da condenação.

Veja-se o excerto do acórdão dos embargos de declaração (fl. 333, e-STJ):

No caso sub judice não houve este prévio e adequado cumprimento do dever de informação, considerando que o contrato foi celebrado em 17/09/2013 (fls. 24/32) e toda documentação relativa à corretagem ostenta a mesma data (fls. 33/37, 126 e 127/131).

Cabe notar que, diversamente do alegado pela ré, não houve interregno de tempo entre o "pedido de reserva" (fls. 131) e a contratação (fls.

33/37), mesmo a contratação de corretagem (fls. 127/130), tudo ocorrido na

mesma data.

A documentação corrobora, portanto, a versão do autor de que se interessou no imóvel, fez pesquisas na internet e já compareceu ao stand com intenção de concluir o negócio, somente posteriormente sendo informado sobre comissão de corretagem, quando já ajustado o negócio.

Logo, não houve prévia informação sobre a corretagem, tudo sendo definido no mesmo momento da contratação, o que afasta a regularidade da cobrança.

Segundo entendimento firmado pela Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.599.511/SP, sob o rito dos recursos especiais repetitivos, vinculado ao Tema n. 938/STJ, ficou consolidada a validade do pagamento da comissão de corretagem pelo adquirente "desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem".

O recurso especial foi 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 1.599.511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016)

Além disso, a Terceira Turma do STJ, quando do julgamento REsp n. 1.747.307/SP, esclareceu a controvérsia referente ao cumprimento do dever de

informação acerca da cláusula que transfere ao consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem, asseverando que: "o que realmente importa para a aplicação da tese firmada no Tema 938/STJ é verificar se a comissão de corretagem não foi escamoteada na fase pré-contratual, como se estivesse embutida no preço, para depois ser cobrada como um valor adicional, gerando aumento indevido do preço total. Desse modo, o fato de a proposta ter sido aceita no mesmo dia da celebração do contrato torna-se irrelevante, não merecendo guarida a distinção estabelecida pelo Tribunal de origem, no acórdão recorrido."

Veja-se a ementa do mencionado acórdão:

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)

Esse entendimento também foi acatado pela Quarta Turma desta Corte, confira-se:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO

CONSUMIDOR. VALIDADE. ACEITAÇÃO DA PROPOSTA E FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO NO MESMO DIA. VALIDADE. DEVER DE INFORMAÇÃO OBSERVADO. RECURSO REPETITIVO Nº 1.599.511/SP.

1 - Nos termos do entendimento consolidado no Recurso Especial nº 1.599.511/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, não é abusiva a "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".

2 - Irrelevância, para o efeito de atender ao dever de informação, que a data da aceitação proposta seja a mesma da celebração do contrato.

3 - Recurso especial provido.

(REsp 1793665/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/03/2019, DJe 15/03/2019)

No caso em apreço, a Corte de origem decidiu em desconformidade com a jurisprudência do STJ ao entender que a informação prestada ao consumidor não foi adequada considerando que o autor tomou conhecimento do valor do serviço na mesma data da assinatura do contrato.

Ademais, percebe-se claramente à fl. 126/131, e-STJ que o valor da comissão encontra-se destacado na proposta comercial.

Assim, considerando que o ora recorrido foi informado da comissão de corretagem quando da assinatura do contrato, é obrigação do promitente comprador pagar o valor a ela correspondente, conforme entendimento desta Corte Superior.

É de rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AgInt no REsp 1.775.779 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0280572-7

Número de Origem:
10537368220158260100

Sessão Virtual de 27/08/2019 a 02/09/2019

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ODEBRECHT REALIZACOES SP 23 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

RECORRENTE : LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A

ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204

RECORRIDO : LUIZ HENRIQUE YAMAMOTO TINTORI

ADVOGADOS : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505

MAURÍCIO BAPTISTELLA BUNAZAR - SP234812

KARINNE ANSILIERO ANGELIN BUNAZAR E OUTRO(S) - SP286613

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LUIZ HENRIQUE YAMAMOTO TINTORI

ADVOGADOS : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505

MAURÍCIO BAPTISTELLA BUNAZAR - SP234812

KARINNE ANSILIERO ANGELIN BUNAZAR E OUTRO(S) - SP286613

AGRAVADO : ODEBRECHT REALIZACOES SP 23 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

AGRAVADO : LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A

ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204

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 Marco Buzzi.

Brasília, 02 de Setembro de 2019