



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 315.641 - RJ (2013/0078318-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SPRINGS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - RJ061698
GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
DÉBORAH BENTO E OUTRO(S) - RJ165371
AGRAVADO : MARCELO BORGES COELHO E OUTRO
ADVOGADOS : CEZAR VIANA DA SILVA E OUTRO(S) - RJ089885
GUSTAVO BITTENCOURT PALLADINO - RJ123048
MÁRCIO MARINHO REINA GOMES - RJ144652

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, consolidada no julgamento do REsp 1.599.511/SP, submetido ao rito dos recursos repetitivos, entendeu pela validade da cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, desde que previamente informado a respeito.
2. Na hipótese dos autos, a Corte de origem, mediante a interpretação do contrato avençado entre as partes e do exame dos elementos informativos da demanda, entendeu que a empresa ora agravante seria responsável pelo pagamento da comissão de corretagem, ante a inexistência de previsão contratual em sentido oposto e a ausência de demonstração de que os agravados teriam aquiescido com tal ônus.
3. Desse modo, infirmar as conclusões do julgado demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e do substrato fático-probatório dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 desta Corte Superior.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 15 de dezembro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 315.641 - RJ (2013/0078318-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SPRINGS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - RJ061698
GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
DÉBORAH BENTO E OUTRO(S) - RJ165371
AGRAVADO : MARCELO BORGES COELHO E OUTRO
ADVOGADOS : CEZAR VIANA DA SILVA E OUTRO(S) - RJ089885
GUSTAVO BITTENCOURT PALLADINO - RJ123048
MÁRCIO MARINHO REINA GOMES - RJ144652

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): Trata-se de agravo interno contra decisão monocrática desta Relatoria que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial sob o fundamento da incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

A agravante, em suas razões recursais, sustenta, em síntese, que: a) necessidade de sobrestamento do feito; b) os valores discutidos foram recebidos diretamente pela Corretora e corretores autônomos, não havendo a possibilidade de devolver o que não recebeu; c) o agravado tinha ciência dos encargos assumidos, sabendo que parte dos valores seriam pagos a título de comissão de corretagem; e d) as informações acerca da transferência do encargo foram prestadas de forma clara ao agravado.

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 400/402 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 315.641 - RJ (2013/0078318-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SPRINGS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - RJ061698
GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
DÉBORAH BENTO E OUTRO(S) - RJ165371
AGRAVADO : MARCELO BORGES COELHO E OUTRO
ADVOGADOS : CEZAR VIANA DA SILVA E OUTRO(S) - RJ089885
GUSTAVO BITTENCOURT PALLADINO - RJ123048
MÁRCIO MARINHO REINA GOMES - RJ144652

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): Cinge-se a discussão à responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem na compra e venda de imóvel.

A Corte de origem, conforme afirmado anteriormente, ao dirimir a controvérsia, mediante o exame dos elementos informativos da demanda, reformou a sentença de 1ª instância ao entender, na hipótese dos autos, pela responsabilidade da empresa ora agravante pelo pagamento da comissão de corretagem na compra e venda de imóvel, ante a inexistência de previsão contratual em sentido oposto e a ausência de demonstração de que os agravados teriam aquiescido com esse ônus. Confira-se:

"Versa a hipótese ação sumária em que objetivam os autores a devolução em dobro do valor pago a título de corretagem, com juros e correção monetária, além da reparação dos danos morais supostamente sofridos. A sentença atacada julgou improcedentes os pedidos e condenou a parte autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa (fls. 50/151), e daí o inconformismo em que perseguem os recorrentes a o a do julgado.

O recurso merece prosperar em parte.

Versa a hipótese inequívoca relação de consumo a atrair a aplicação das normas de ordem pública do Código de Defesa do Consumidor.

Do exame dos autos constata-se terem os autores e a la ré- construtora (SPRINGS) celebrado Escritura de Promessa de Compra e Venda do imóvel constituído pela unidade autônoma nº 1104 do Edifício denominado Fresh, bloco 02, em construção, pelo preço de R\$ 248.353,29, sendo o sinal de R\$ 4.135,30 e o saldo de R\$ 244.217,99,00 (fls. 14/26).

Também se observa ter sido firmado pela 2a ré-imobiliária (CONSTELAÇÃO) em favor da parte autora recibo relativo aos honorários de venda do apto. 1104 Fresh do Residencial SPRINGS, no valor de R\$ 12.933,71 (fls. 12).

Alega a parte autora que no momento da celebração do negócio jurídico lhe foi informado que o valor da comissão de corretagem seria abatido



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do preço do imóvel, o que incorreu, pelo que tal despesa é responsabilidade do vendedor e não do comprador, devendo lhe ser ressarcida.

Com efeito, "Tratando-se de mediação em compra e venda de imóvel, está obrigado a pagar a corretagem aquele que contratou a prestação deste serviço. De fato, a regra geral é que a comissão deve ser paga pelo vendedor, sendo devida pelo comprador apenas diante de prova inequívoca" (RT 814/252 Código Civil comentado por Theotonio Negrão e outros, Ed. Saraiva, 30a edição, 2011)

(...)

Ressalte-se já ter o E. Superior Tribunal de Justiça afirmado ser matéria de prova a aferição da responsabilidade do adquirente ou do vendedor pelo pagamento da comissão de corretagem de imóvel (AREsp 151975, Rel. Min. Sidnei Beneti, DJ 13.04.2012) Assim, embora admitida a transferência da responsabilidade pelo pagamento da corretagem ao consumidor é indispensável que tenha havido a prévia e inequívoca aquiescência do mesmo com esse ônus.

Na espécie, não há prova da ciência prévia e inequívoca dos autores com o pagamento da comissão de corretagem, eis que, embora tenham pago a comissão de corretagem diretamente à corretora (fls. 12), não há prova nos autos de que esta tenha sido contratada pelos autores, não havendo tampouco previsão contratual acerca da transferência de tal responsabilidade ao consumidor.

In casu, não cumpriram as rés com o dever de informação previsto no art. 6º, III do CDC, pois deixaram de esclarecer aos autores, previamente e de modo claro e preciso, que estes arcariam com o pagamento da corretagem, não tendo as rés trazido aos autos qualquer prova neste sentido, sequer juntaram a planilha citada a fls. 63.

Assim, o valor pago a título de comissão de corretagem (fls. 12) pelos autores deve lhes ser ressarcido pelas rés, solidariamente (art. 18 do CDC), na forma simples.

Quanto ao pedido de dano moral, não se vislumbra tenha havido lesão a qualquer direito da personalidade da parte autora, versando a hipótese mero inadimplemento contratual, na forma da Súmula 75 desta E. Corte.

A sentença recorrida merece, portanto, ser reformada, em parte, para julgar parcialmente procedente o pedido inicial e condenar as rés devolução do valor pago pelos autores a título de corretagem, monetariamente corrigido a partir do desembolso, acrescido de juros de mora desde a citação, com despesas processuais rateadas e honorários compensados diante da sucumbência recíproca das partes.

POR TAIS RAZÕES, o meu voto é no sentido de dar parcial provimento ao recurso, na forma acima assinalada." (e-STJ, fls. 249/253, grifou-se)

A orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, consolidada no julgamento do REsp 1.599.511/SP, submetido ao rito dos recursos repetitivos, entendeu pela validade da cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, desde que previamente informado ao comprador. Nesse sentido:

"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 24/08/2016, DJe de 06/09/2016)

Na hipótese dos autos, infirmar as conclusões do julgado, como novamente postulado, para reconhecer que a ora agravante não tem, no caso concreto, nenhuma relação com a empresa de corretagem, não podendo, pois, restituir a referida comissão, que os agravados teriam ciência da sua responsabilidade em relação ao pagamento da comissão e que não haveria relação de solidariedade no caso em tela, demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do suporte fático-probatório da demanda, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça. A propósito:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM DECORRENTE DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NOVO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. Instâncias ordinárias que consignaram a ausência de previsão contratual, bem como inexistência de prova quanto à alegada anuência da compradora ao pagamento da comissão de corretagem.

2. Para o acolhimento da tese acerca da adequação da cobrança de comissão de corretagem, seria imprescindível promover a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos dos enunciados das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Agravo regimental desprovido."

(AgRg no AREsp 316.936/RJ, Rel. Ministro **MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 03/09/2015, DJe de 15/09/2015)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. RESPONSABILIDADE CIVIL. AUSÊNCIA DE NEXO DE CAUSALIDADE. CASO FORTUITO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. 2. CLÁUSULA PENAL. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. 3. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OMISSÃO NO CONTRATO. MODIFICAÇÃO DAS CONCLUSÕES ALCANÇADAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A discussão acerca da ocorrência de fortuito externo exige a formação de nova convicção acerca dos fatos da causa, a partir de um revolvimento do material probatório, providência inviável em tema de recurso especial, nos termos do enunciado n. 7/STJ. Precedentes.

2. De acordo com a jurisprudência desta Corte, é possível a cumulação da multa, de caráter moratório, eventualmente estipulada no contrato de promessa de compra e venda, com eventuais lucros cessantes decorrentes das perdas e danos, cuja finalidade é compensatória, o que evidencia a natureza distinta dos institutos.

Incidência da Súmula n. 83/STJ.

3. No tocante à comissão de corretagem, verifica-se que o Tribunal de origem erigiu seu entendimento totalmente calcado nos elementos fático-probatórios dos autos, valendo-se deles para concluir que não consta expressamente do contrato firmado entre as partes que o valor da corretagem seria efetivamente descontado do preço do imóvel, bem assim que não havia no ajuste previsão de que o pagamento das verbas de corretagem seria de responsabilidade da recorrida. Rever estas justificativas exigiria a análise das cláusulas contratuais e a reapreciação do conjunto probatório. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 desta Casa.

4. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no AREsp 690.181/RJ, Rel. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 1º/09/2015, DJe de 16/09/2015)

Com essas considerações, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0078318-9 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 315.641 / RJ**

Números Origem: 00583219420098190038 20090380584914 201324550611 583219420098190038

PAUTA: 18/08/2016

JULGADO: 18/08/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. EUGÊNIO JOSÉ GUILHERME DE ARAGÃO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPRINGS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA
GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES
DÉBORAH BENTO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO BORGES COELHO E OUTRO
ADVOGADOS : CEZAR VIANA DA SILVA E OUTRO(S)
GUSTAVO BITTENCOURT PALLADINO
MÁRCIO MARINHO REINA GOMES

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPRINGS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA
GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES
DÉBORAH BENTO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO BORGES COELHO E OUTRO
ADVOGADOS : CEZAR VIANA DA SILVA E OUTRO(S)
GUSTAVO BITTENCOURT PALLADINO
MÁRCIO MARINHO REINA GOMES

CERTIDÃO

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

O presente feito foi retirado de pauta por indicação do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0078318-9 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 315.641 / RJ**

Números Origem: 00583219420098190038 20090380584914 201324550611 583219420098190038

PAUTA: 15/12/2016

JULGADO: 15/12/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPRINGS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - RJ061698
GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
DÉBORAH BENTO E OUTRO(S) - RJ165371
AGRAVADO : MARCELO BORGES COELHO E OUTRO
ADVOGADOS : CEZAR VIANA DA SILVA E OUTRO(S) - RJ089885
GUSTAVO BITTENCOURT PALLADINO - RJ123048
MÁRCIO MARINHO REINA GOMES - RJ144652

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPRINGS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - RJ061698
GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
DÉBORAH BENTO E OUTRO(S) - RJ165371
AGRAVADO : MARCELO BORGES COELHO E OUTRO
ADVOGADOS : CEZAR VIANA DA SILVA E OUTRO(S) - RJ089885
GUSTAVO BITTENCOURT PALLADINO - RJ123048
MÁRCIO MARINHO REINA GOMES - RJ144652

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 Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira, Marco



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.