



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 865.992 - SP (2016/0039501-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : HABITCASA CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098
HELOISA HELENA PIRES MEYER E OUTRO(S) - SP195758
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065
AGRAVADO : ELIZABETH FIESCHI DA SILVA
AGRAVADO : EVERTON FIESCHI DA SILVA
ADVOGADO : LUIZ GONÇALVES ZUCARELLI - SP134208
INTERES. : PARQUE DO SOL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA E OUTRO(S) - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CHEQUES E DEVOLUÇÃO DE VALORES. **1.** VIOLAÇÃO AOS ARTS. 405, § 3º E 523, § 3º, AMBOS DO CPC/73. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. **2.** CERCEAMENTO DE DEFESA. PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL. INDEFERIMENTO. DESNECESSIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. **3.** COMISSÃO DE CORRETAGEM. AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA. POSSIBILIDADE DE SE ATRIBUIR TAL ÔNUS AO COMPRADOR, DESDE QUE PREVIAMENTE INFORMADO. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO N. 1.599.511/SP. **4.** AGRAVO DESPROVIDO.

1. Não tendo a matéria ou a tese relacionada aos artigos apontados como violados (arts. 405, § 3º, e 523, § 3º, do CPC/73) sido enfrentada pelo acórdão recorrido, não há como conhecer do recurso especial. Nesse ponto, incidem as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

2. Os princípios da livre admissibilidade da prova e da persuasão racional autorizam o julgador a determinar as provas que entende necessárias à solução da controvérsia, assim como a indeferir aquelas que considerar desnecessárias ou meramente protelatórias. Na espécie, o Tribunal *a quo* entendeu, com base nas provas dos autos e amparado nas próprias nuances do caso, que o acervo documental trazido pelas partes cuidou de revelar a possibilidade de pronto julgamento, dispensando maior dilação probatória, sendo desnecessária a produção da prova testemunhal requerida. Dessa forma, não obstante os argumentos formulados, infirmar o entendimento alcançado com base nos elementos de convicção juntados aos autos, a fim de se concluir pela imprescindibilidade de produção de prova testemunhal, esbarra no enunciado n. 7 da Súmula desta Corte.

3. A jurisprudência desta Corte Superior, através do julgamento do Recurso Especial Repetitivo n. 1.599.511/SP, 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."

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília, 18 de outubro de 2016 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE , Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AglInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 865.992 - SP (2016/0039501-4)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de agravo interno interposto por Habitcasa Consultoria de Imóveis Ltda. contra decisão monocrática de minha relatoria a qual negou provimento ao agravo em recurso especial.

A decisão está assim ementada (e-STJ, fl. 993):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CHEQUES E DEVOLUÇÃO DE VALORES. APONTADA VIOLAÇÃO AO § 3º DO ART. 405 E AO § 3º DO ART. 523, AMBOS DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. CERCEAMENTO DE DEFESA. PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL. INDEFERIMENTO. DESNECESSIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. TAXA DE CORRETAGEM. NÃO CABIMENTO. INEXISTÊNCIA DE CONTRATO DE CORRETAGEM PACTUADO ENTRE AS PARTES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO COMPROVAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

Em suas razões (e-STJ, fls. 1.005-1.013), a agravante aduz a inaplicabilidade das Súmulas 282 e 356 do STF, no tocante à apontada violação aos arts. 405, § 3º, e 523, § 3º, do CPC/73, porquanto prequestionados no acórdão recorrido.

Ademais, refuta a incidência da Súmula 7/STJ quanto ao cerceamento de defesa e ao dissídio pretoriano, porquanto desnecessário o reexame de fatos e provas, mas tão somente a sua reavaliação, além de se tratar de matéria exclusivamente de direito.

Ao final, postula a reconsideração da decisão agravada ou, caso assim não entenda, requer a submissão do inconformismo ao órgão colegiado respectivo.

Impugnação não apresentada.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 865.992 - SP (2016/0039501-4)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

A irresignação não merece prosperar.

Efetivamente, não há como se afastar a incidência das Súmulas 282 e 356 do STF, com relação à afirmativa de contrariedade aos arts. 405, § 3º, e 523, § 3º, ambos do CPC/73, porquanto não enfrentado o conteúdo normativo desses dispositivos legais pelo acórdão impugnado, caracterizando, de fato, a ausência de prequestionamento.

Nesse sentido, o seguinte precedente:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ASSUNÇÃO DE DÍVIDA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO CIVIL VIGENTE AO TEMPO DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ e NºS 282 E 356/STF.

1. Se o conteúdo normativo contido nos dispositivos apresentados como violados não foi objeto de debate pelo tribunal de origem, evidencia-se a ausência do prequestionamento, pressuposto específico do recurso especial. Incidem, na espécie, os rigores das Súmulas nºs 282 e 356/STF.

2. Se as conclusões da Corte de origem resultaram da estrita análise das provas carreadas aos autos e das circunstâncias fáticas que permearam a demanda, não há como rever tal posicionamento sem adentrar no reexame das provas. Aplicação das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 245.951/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/10/2014, DJe 21/10/2014).

No que se refere ao cerceamento de defesa, inafastável a incidência da Súmula 7/STJ, devendo ser mantidos os fundamentos da deliberação unipessoal, *in verbis*:

O Tribunal estadual, quanto à alegação de cerceamento de defesa, decidiu a questão nos seguintes termos (e-STJ, fl. 874):

Reiterado, conforme disposto pelo artigo 523 do Código de Processo Civil, conheço do agravo retido interposto pela corré (fls. 615/620); entretanto, a ele nego provimento.

Sustenta a corré ter ocorrido cerceamento de defesa diante acolhimento de contradita de uma das testemunhas apresentadas pela apelante.

Contudo, ausente razão.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Dispõe o artigo 130, do Código de Civil, que caberá ao juiz determinar quais as provas necessárias à instrução do processo, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias.

E isto porque, *"Sendo o juiz o destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização"* (RT 305/121).

Dispõe o Código de Processo Civil em seu artigo 330, que *"O juiz conhecerá diretamente do pedido, proferindo sentença: I - quando a questão de mérito for unicamente de direito, ou, sendo de direito e de fato, não houver necessidade de produzir prova em audiência"*, sendo que na hipótese, o acervo documental trazido pelas partes cuidou de revelar a possibilidade de pronto julgamento, dispensando maior dilação probatória, sendo desnecessária a produção da prova testemunhal requerida.

Assim, ao agravo retido nego provimento.

Conclui-se, portanto, que a pretensão recursal se mostra inviável, visto que, "em regra, conforme iterativa jurisprudência desta Corte Superior, como o juiz é o destinatário da prova - cabendo-lhe, por força do art. 130 do Código de Processo Civil, indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias -, para se chegar à conclusão de que a produção da prova requerida pela parte é relevante para a solução da controvérsia, é necessário o reexame de todos os elementos fáticos, a atrair a incidência do óbice intransponível imposto pela Súmula 7/STJ" (REsp n. 1.345.326/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe 8/5/2014).

Por fim, concernente à comissão de corretagem, também não merece prosperar a irresignação.

Com efeito, a jurisprudência desta Casa consolidou-se recentemente, no julgamento do Recurso Especial n. 1.599.511/SP, realizado sob o regramento do art. 543-C do CPC/73 (recurso repetitivo), em 24/8/2016, e publicado em 6/9/2016, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, firmando 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."

A propósito, confira-se a ementa do respectivo julgado:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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)

A Corte local, na hipótese, manteve o entendimento firmado na sentença, de não ser devida a comissão através da retenção dos valores pagos pelos autores, uma vez que nem sequer havia contrato de corretagem assinado pelos recorridos, não justificando a retenção de nenhum valor desembolsado pelos promitentes compradores.

Apontou, ainda, aquele órgão jurisdicional o fundamento da decisão de primeiro grau que dispôs que "o valor pago pelos autores, supostamente a título de corretagem, constava como sendo referente à 'reserva de unidade', convertido posteriormente em sinal [...]".

Portanto, ainda que se supere a aplicação da Súmula 7/STJ, à hipótese, como não foi observado o dever de transparência, necessário à legitimação da cobrança da aludida comissão do consumidor, não merece acolhida a tese recursal, haja vista a desconformidade com a jurisprudência pacífica e atual desta Casa.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0039501-4

AgInt no
AREsp 865.992 / SP

Números Origem: 00082614920098260224 3472009 82614920098260224

PAUTA: 18/10/2016

JULGADO: 18/10/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: PARQUE DO SOL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS	: GUSTAVO CLEMENTE VILELA E OUTRO(S) - SP220907 GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A
AGRAVANTE	: HABITCASA CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	: FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098 HELOISA HELENA PIRES MEYER E OUTRO(S) - SP195758 ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065
AGRAVADO	: ELIZABETH FIESCHI DA SILVA
AGRAVADO	: EVERTON FIESCHI DA SILVA
ADVOGADO	: LUIZ GONÇALVES ZUCARELLI - SP134208

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: HABITCASA CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	: FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098 HELOISA HELENA PIRES MEYER E OUTRO(S) - SP195758 ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065
AGRAVADO	: ELIZABETH FIESCHI DA SILVA
AGRAVADO	: EVERTON FIESCHI DA SILVA
ADVOGADO	: LUIZ GONÇALVES ZUCARELLI - SP134208
INTERES.	: PARQUE DO SOL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS	: GUSTAVO CLEMENTE VILELA E OUTRO(S) - SP220907 GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.