

AgInt na RECLAMAÇÃO Nº 36371 - SP (2018/0208316-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **UPCON SPE 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS**
LTDA
ADVOGADOS : **RODRIGO OTÁVIO BARIONI - SP163666**
PATRÍCIA MAÍRA DE FARIA LOPES - SP286698
ANA LUIZA RIBEIRO E NOGUEIRA DE SOUZA -
SP368455
AGRAVADO : **MARCELO PACHECO CANCADO E OUTRO**
ADVOGADOS : **RODRIGO DE JESUS JAIME RODRIGUES - SP212433**
RAFAEL DE JESUS JAIME RODRIGUES - SP258560
ANA LUCIA MACEA ORTIGOSA - SP315811
RECLAMADO : **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECLAMAÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO. SUPOSTA VIOLAÇÃO AOS RECURSOS ESPECIAIS 1.599.511 E 1.551.951. SEM DEMONSTRAÇÃO DO "DISTINGUISHING".

1. Foi consagrada a seguinte tese no julgamento do REsp 1.599.511/SP sob o rito dos recursos repetitivos: "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. No caso concreto, não se verifica a existência de distinção entre a situação retratada nos autos e a versada no referido recurso representativo da controvérsia (*distinguishing*), necessária à procedência do pedido da reclamação, tendo em vista que o Tribunal de origem, em sede de apelação, foi suficientemente claro ao afirmar que o dever de informação da taxa de corretagem ao consumidor não foi devidamente observado.

3. Agravo não provido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

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

Ministro Luis Felipe Salomão
Relator



AgInt na RECLAMAÇÃO Nº 36.371 - SP (2018/0208316-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : UPCON SPE 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : RODRIGO OTÁVIO BARIONI - SP163666
ADVOGADOS : PATRÍCIA MAÍRA DE FARIA LOPES - SP286698
ANA LUIZA RIBEIRO E NOGUEIRA DE SOUZA - SP368455
AGRAVADO : MARCELO PACHECO CANCADO E OUTRO
ADVOGADOS : RODRIGO DE JESUS JAIME RODRIGUES - SP212433
RAFAEL DE JESUS JAIME RODRIGUES - SP258560
ANA LUCIA MACEA ORTIGOSA - SP315811
RECLAMADO : TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo interno interposto contra decisão desta relatoria assim ementada:

PROCESSUAL CIVIL. RECLAMAÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO. SUPOSTA VIOLAÇÃO AOS RECURSOS ESPECIAIS 1.599.511 E 1.551.951. SEM DEMONSTRAÇÃO DO "DISTINGUISHING".

1. Foi consagrada a seguinte tese no julgamento do REsp 1.599.511/SP sob o rito dos recursos repetitivos: "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. No caso concreto, não se verifica a existência de distinção entre a situação retratada nos autos e a versada no referido recurso representativo da controvérsia (*distinguishing*), necessária à procedência do pedido da reclamação, tendo em vista que o Tribunal de origem, em sede de apelação, foi suficientemente claro ao afirmar que o dever de informação da taxa de corretagem ao consumidor não foi devidamente observado.

3. Reclamação improcedente.

Reitera a agravante os argumentos expendidos na inicial da reclamação, no sentido de que os acórdão proferidos nos recursos repetitivos foram inobservados, tendo sido o dever de informação plenamente cumprido .

É o relatório.

AgInt na RECLAMAÇÃO Nº 36.371 - SP (2018/0208316-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : UPCON SPE 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : RODRIGO OTÁVIO BARIONI - SP163666
ADVOGADOS : PATRÍCIA MAÍRA DE FARIA LOPES - SP286698
ANA LUIZA RIBEIRO E NOGUEIRA DE SOUZA - SP368455
AGRAVADO : MARCELO PACHECO CÂNCADO E OUTRO
ADVOGADOS : RODRIGO DE JESUS JAIME RODRIGUES - SP212433
RAFAEL DE JESUS JAIME RODRIGUES - SP258560
ANA LUCIA MACEA ORTIGOSA - SP315811
RECLAMADO : TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECLAMAÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO. SUPOSTA VIOLAÇÃO AOS RECURSOS ESPECIAIS 1.599.511 E 1.551.951. SEM DEMONSTRAÇÃO DO "DISTINGUISHING".

1. Foi consagrada a seguinte tese no julgamento do REsp 1.599.511/SP sob o rito dos recursos repetitivos: "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. No caso concreto, não se verifica a existência de distinção entre a situação retratada nos autos e a versada no referido recurso representativo da controvérsia (*distinguishing*), necessária à procedência do pedido da reclamação, tendo em vista que o Tribunal de origem, em sede de apelação, foi suficientemente claro ao afirmar que o dever de informação da taxa de corretagem ao consumidor não foi devidamente observado.

3. Agravo não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A Segunda Seção consagrou a tese, em sede de recursos representativos da controvérsia, de que a cobrança da comissão de corretagem é viável desde que tenha sido previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor dessa comissão.

Contudo, consoante consignado na decisão agravada, com clareza hialina, o Tribunal de origem, em sede de apelação, foi suficientemente claro ao afirmar que o dever de informação ao consumidor não foi observado pela reclamante (fls. 113-114):

Com efeito, os Apelados comprovaram efetivamente o pagamento da comissão de corretagem e dos serviços de assessoria (fls. 24/29) e a Apelante, por sua vez, deixou de demonstrar a legalidade da cobrança dos valores, ante a falta de especificação em contrato (cláusula clara) a autorizar a cobrança de tais serviços.

Verifica-se do instrumento de compra e venda que nas cláusulas que tratam do preço e forma de pagamento não disposição ou especificação dos valores devidos a título de comissão de corretagem e serviços de assessoria imobiliária.

Diante de tal fato, cumpre salientar recente entendimento trazido pelo julgamento do Recurso Especial Repetitivo nº 1.599-511-SP, no qual foi considerada válida a cláusula que transfere ao consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem, porém exigiu transparência nessa atribuição em razão do dever de informação imposto ao consumidor, considerando ainda, a abusividade na cobrança da taxa SATI, [...]

Impende salientar a impossibilidade de revisão de matéria fática em sede de reclamação ajuizada em sede de agravo interno intentado contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual tal medida é defesa em virtude da incidência da Súmula 7 do STJ.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO

**AgInt na Rcl 36.371 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0208316-0

Número de Origem:

10425990620158260100 20180000613538 20170000128130 20170000411621

Sessão Virtual de 27/03/2019 a 02/04/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

AUTUAÇÃO

RECLAMANTE : UPCON SPE 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO OTÁVIO BARIONI - SP163666

PATRÍCIA MAÍRA DE FARIA LOPES - SP286698

ANA LUIZA RIBEIRO E NOGUEIRA DE SOUZA - SP368455

RECLAMADO : TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

INTERES. : MARCELO PACHECO CANCADO E OUTRO

ADVOGADOS : RODRIGO DE JESUS JAIME RODRIGUES - SP212433

RAFAEL DE JESUS JAIME RODRIGUES - SP258560

ANA LUCIA MACEA ORTIGOSA - SP315811

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CORRETAGEM

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : UPCON SPE 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO OTÁVIO BARIONI - SP163666

PATRÍCIA MAÍRA DE FARIA LOPES - SP286698

ANA LUIZA RIBEIRO E NOGUEIRA DE SOUZA - SP368455

AGRAVADO : MARCELO PACHECO CANCADO E OUTRO

ADVOGADOS : RODRIGO DE JESUS JAIME RODRIGUES - SP212433

RAFAEL DE JESUS JAIME RODRIGUES - SP258560

ANA LUCIA MACEA ORTIGOSA - SP315811

RECLAMADO : TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

TERMO

A Segunda Seção 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, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 03 de Abril de 2019