

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1811068 - SP (2019/0117852-4)
RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA
LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E
OUTRO(S) - SP178268A
MARINA ARMOND FERREIRA - SP329820
RAFAEL PEDRO CABRAL - SP424781
AGRAVADO : JOAO SERGIO DE SOUSA
AGRAVADO : ELISABETH FERRENTINI DE SOUSA
ADVOGADO : REGINA CÉLIA LUCHINI - SP232006

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA RÉ.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é permitido à parte adicionar argumentos ou emendar a petição de recurso, uma vez que caracteriza inadmissível inovação recursal.

2. Para afastar a afirmação contida no acórdão atacado no sentido de que não houve a devida informação sobre o pagamento da comissão de corretagem, seria necessário promover o reexame do acervo fático probatório dos autos, bem como interpretar as cláusulas contratuais, providências vedadas na via eleita, por força das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. É abusiva a cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI). Súmula 83/STJ.

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

Brasília, 10 de fevereiro de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Marco Buzzi
Relator

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.811.068 - SP (2019/0117852-4)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) -
SP178268A
MARINA ARMOND FERREIRA - SP329820
RAFAEL PEDRO CABRAL - SP424781
AGRAVADO : JOAO SERGIO DE SOUSA
AGRAVADO : ELISABETH FERRENTINI DE SOUSA
ADVOGADO : REGINA CÉLIA LUCHINI - SP232006

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Trata-se de agravo interno interposto por **ABYARA BROKERS INTERMEDIACÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, em face de decisão monocrática de lavra deste signatário (fls. 514/517, e-STJ), que negou provimento ao recurso especial.

Na origem, a demanda versa sobre ação de ressarcimento de valores pagos a título de comissão de corretagem e SATI. O Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos, a fim de determinar a restituição dos valores de forma simples. O Tribunal de origem negou provimento ao recurso.

Eis o acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (fl. 405, e-STJ):

Compromisso de compra e venda. Reapreciação de julgado anterior em face de recurso repetitivo (Tema 938) que assentou: (i) abusiva a cobrança de serviço de assessoria técnico -imobiliária (SATI); (ii) válido o repasse ao promitente -comprador da obrigação de pagar a comissão de corretagem em contratos de promessa de compra e venda desde que previamente informado; (iii) prescrita em três anos a pretensão de restituição de valores para os serviços de intermediação. Caso concreto não abarcado pela prescrição da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI. Ausência de informação prévia. Acórdão mantido.

Interposto recurso especial com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, a recorrente, ora agravante, apontou ofensa aos artigos 267, VI, do CPC/73, 421 e 722, do CC/02. Sustentou, em síntese: (i) é parte ilegítima para responder pelos valores relativos à SATI; (ii) conforme se extrai dos documentos

constantes dos autos, o ajuste do pagamento de comissão de corretagem foi devidamente assinado, bem como houve a devida prestação das informações, de modo que se mostra devido.

Sem contrarrazões, e após decisão de admissão do recurso especial (fls. 508/509, e-STJ), os autos ascenderam a esta egrégia Corte de Justiça.

Em decisão monocrática de fls. 514/517 e-STJ, este signatário negou provimento ao recurso especial, sob os seguintes fundamentos: **i)** No que respeita à afronta do disposto no artigo 267, VI, do CPC/73, incide, na espécie, o Enunciado n. 282, da Súmula do STF, ante a ausência de prequestionamento; **ii)** para afastar a afirmação contida no acórdão atacado no sentido de que não houve a devida informação sobre o pagamento da comissão de corretagem, seria necessário promover o reexame das provas juntadas aos autos, bem como interpretar as cláusulas contratuais, providência vedada na via eleita, por força das Súmulas 5 e 7/STJ; e **iii)** quanto ao reconhecimento da abusividade da cobrança pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), o acórdão do Tribunal local não merece reparo, pois está em conformidade com o entendimento deste Corte Superior.

Irresignada, a agravante interpôs agravo interno (fls. 539/553, e-STJ), no qual asseverou, em suma: **a)** restou caracterizada negativa de prestação jurisdicional acerca da análise de documento que demonstra a efetiva prestação de informações ao consumidor; **b)** a questão envolve valoração da prova e não o reexame desta; e **c)** não houve cobrança pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI).

Requer, por fim, a reconsideração da decisão monocrática ou sua reforma pelo Colegiado.

Sem impugnação (fl. 556, e-STJ).

É o relatório.

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.811.068 - SP (2019/0117852-4)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA RÉ.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é permitido à parte adicionar argumentos ou emendar a petição de recurso, uma vez que caracteriza inadmissível inovação recursal.

2. Para afastar a afirmação contida no acórdão atacado no sentido de que não houve a devida informação sobre o pagamento da comissão de corretagem, seria necessário promover o reexame do acervo fático probatório dos autos, bem como interpretar as cláusulas contratuais, providências vedadas na via eleita, por força das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. É abusiva a cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI). Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):): A irresignação não merece prosperar, porquanto os argumentos tecidos pela agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. A parte agravante não se insurgiu contra a inadmissão do apelo extremo no ponto relativo à incidência da súmula 282, do STF.

Afigura-se admissível, contudo, a presente insurgência, pois a jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a impugnação, no agravo, de capítulos autônomos da decisão recorrida apenas induz a preclusão das matérias não impugnadas. Isso não impede o conhecimento do recurso quanto aos demais fundamentos atacados, o que afasta a incidência da Súmula 182/STJ.

Passa-se à análise das demais impugnações.

2. Ademais, destaca-se que os argumentos trazidos nas razões do agravo interno acerca da negativa de prestação jurisdicional pelo acórdão de origem, com a consequente afronta aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, não merecem análise, por tratar-se de questões não abordadas na petição do recurso especial, que versou, exclusivamente, sobre a cobrança da comissão de corretagem e do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI).

Assim, não sendo permitido à parte adicionar argumentos ou emendar a petição de recurso, inviável a pretensão da agravante, nos termos da jurisprudência desta Corte.

Na mesma direção:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INTERPOSIÇÃO DE APELO ESPECIAL CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR QUE JULGOU OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS AO ACÓRDÃO DE APELAÇÃO. NECESSIDADE DE INTERPOSIÇÃO DE AGRAVO INTERNO. FALTA DE EXAURIMENTO DAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. SÚMULA 281/STF. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.

(...)

2. É inviável a análise de tese alegada apenas em sede de agravo regimental, uma vez que constitui inadmissível inovação recursal.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 615.073/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 06/05/2015)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PEÇAS OBRIGATÓRIAS. AUSÊNCIA. INADMISSÃO DO RECURSO. ART. 37 DO CPC/73. INOVAÇÃO RECURSAL. DECISÃO MANTIDA.

(...)

2. É inadmissível, por força da preclusão consumativa, suscitar tese apenas nas razões do agravo regimental, circunstância que evidencia indevida inovação recursal. Precedentes.

3. Agravo regimental improvido.

(AgRg no AREsp 334.762/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 05/05/2015)

3. Na hipótese, para afastar a afirmação contida no acórdão atacado no sentido de que não houve a devida informação sobre o pagamento da comissão de corretagem (fls. 411/43, e-STJ), seria necessário promover o reexame do acervo fático probatório dos autos, bem como interpretar as cláusulas contratuais, providências vedadas na via eleita, por força das Súmulas 5 e 7/STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO PAGA PELO PROMITENTE COMPRADOR. AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO AO CONSUMIDOR SOBRE A COBRANÇA. PRECEDENTES. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. É válida 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. Precedentes

2. O acolhimento da pretensão recursal, a fim de reconhecer a existência de cláusula contratual contendo informação ao consumidor sobre do preço total do imóvel, com o destaque do valor correspondente à comissão de corretagem, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1795713/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/06/2019, DJe 27/06/2019)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COBRANÇA. ABUSO. INEXISTÊNCIA. OBSERVÂNCIA DO DIREITO À INFORMAÇÃO. RECONHECIMENTO NA ORIGEM. INVERSÃO. IMPOSSIBILIDADE

(SÚMULAS 5 E 7/STJ). DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INVIABILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. No caso, o Tribunal de Justiça deu provimento à apelação interposta pela sociedade de empreendimentos imobiliários, para julgar improcedente a ação ajuizada pelos ora agravados, sob o fundamento de que o contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, entabulado pelas partes, contém previsão expressa referente à obrigação dos adquirentes do imóvel pelo pagamento da comissão de corretagem, e de que havia ciência inequívoca dos adquirentes acerca disso.

2. Nesse contexto, a alteração do entendimento do Tribunal de origem demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, o que se mostra inviável em recurso especial, sob pena de violação das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Inviável também conhecer da alegada divergência interpretativa, pois a incidência da Súmula 7 do STJ na questão controversa apresentada é, por consequência, óbice para a análise do apontado dissídio, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, na extensão, negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no REsp 1772324/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 23/04/2019, DJe 10/06/2019)

4. Por fim, relativamente à abusividade da cobrança pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), o entendimento da Corte local deve ser mantido, pois está em consonância com o entendimento do STJ.

A propósito:

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.

Superior Tribunal de Justiça

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)

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

5. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.811.068 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0117852-4

Número de Origem:

10003443020148260565

Sessão Virtual de 04/02/2020 a 10/02/2020

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907

GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) - SP178268A

MARINA ARMOND FERREIRA - SP329820

RAFAEL PEDRO CABRAL - SP424781

RECORRIDO : JOAO SERGIO DE SOUSA

RECORRIDO : ELISABETH FERRENTINI DE SOUSA

ADVOGADO : REGINA CÉLIA LUCHINI - SP232006

AGRAVANTE : ALPINIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

AGRAVADO : JOAO SERGIO DE SOUSA

AGRAVADO : ELISABETH FERRENTINI DE SOUSA

ADVOGADO : REGINA CÉLIA LUCHINI - SP232006

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907

GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) - SP178268A

MARINA ARMOND FERREIRA - SP329820

RAFAEL PEDRO CABRAL - SP424781

AGRAVADO : JOAO SERGIO DE SOUSA

AGRAVADO : ELISABETH FERRENTINI DE SOUSA

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, 10 de fevereiro de 2020