



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 727.468 - DF (2015/0139929-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : RAFAEL LUZ BARRETO
ADVOGADO : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA E OUTRO(S) - DF017390
ADVOGADA : ALINE MENEZES DIAS - DF029261
AGRAVADO : LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO - DF014294
BRUNO DELA COLETA MACEDO E OUTRO(S) - DF032313
AGRAVADO : JFE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO RUDGE LEITE NETO - SP084786
JAQUELINE MARQUES TORO ARAUJO E OUTRO(S) - DF037312

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/1973. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSO REPETITIVO. REAVALIAÇÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SUMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973 quando o acórdão recorrido analisou todas as questões pertinentes para a solução da lide, pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos.

2. Em recurso especial, analisado sob o rito dos recursos repetitivos, o STJ firmou a tese de que 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 (REsp n. 1.599.511/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

3. Afastar a conclusão de que as informações sobre a cobrança da comissão corretagem foram regularmente prestadas demandaria o revolvimento do conteúdo probatório dos autos, providência vedada por óbice da Súmula n. 7/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília-DF, 10 de abril de 2018 (Data do Julgamento)

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 727.468 - DF (2015/0139929-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : RAFAEL LUZ BARRETO
ADVOGADO : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA E OUTRO(S) - DF017390
ADVOGADA : ALINE MENEZES DIAS - DF029261
AGRAVADO : LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO - DF014294
BRUNO DELA COLETA MACEDO E OUTRO(S) - DF032313
AGRAVADO : JFE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO RUDGE LEITE NETO - SP084786
JAQUELINE MARQUES TORO ARAUJO E OUTRO(S) - DF037312

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno, interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, por inexistência de violação do art. 535 do CPC/1973 e por óbice da Súmula n. 7/STJ.

Nas suas razões, o agravante alega que o trecho transcrito na decisão agravada não demonstra o enfrentamento, pelo acórdão recorrido, das questões relativas à venda casada e à inversão do ônus da prova, pontos relevantes para o deslinde da controvérsia.

Sustenta ainda que a matéria em debate é de natureza processual, "consubstanciada nos atos dos Agravados (em especial da construtora FFE 11) que, sem esclarecer ao Agravante ser sua a responsabilidade de arcar com os honorários de corretagem (dever de informação e transparência) transferiu ao consumidor o encargo" (e-STJ fl. 517).

Afirma, ademais, que "é o consumidor parte vulnerável, cabendo as Agravadas comprovarem que informaram de modo claro e preciso o teor da negociação (art. 6º, VIII do CDC). Em não o fazendo, deverá devolver a corretagem equivocadamente paga pelo Agravante" (e-STJ fl. 518).

Por fim, argumenta que a questão está devidamente delineada no acórdão recorrido, não havendo a necessidade de revolvimento de matéria de fato.

A agravada apresentou impugnação (e-STJ fls. 524/530).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 727.468 - DF (2015/0139929-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **RAFAEL LUZ BARRETO**
ADVOGADO : **WALTER JOSE FAIAD DE MOURA E OUTRO(S) - DF017390**
ADVOGADA : **ALINE MENEZES DIAS - DF029261**
AGRAVADO : **LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA**
ADVOGADOS : **CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO - DF014294**
: **BRUNO DELA COLETA MACEDO E OUTRO(S) - DF032313**
AGRAVADO : **JFE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **FERNANDO RUDGE LEITE NETO - SP084786**
: **JAQUELINE MARQUES TORO ARAUJO E OUTRO(S) - DF037312**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/1973. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSO REPETITIVO. REAVALIAÇÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SUMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973 quando o acórdão recorrido analisou todas as questões pertinentes para a solução da lide, pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos.

2. Em recurso especial, analisado sob o rito dos recursos repetitivos, o STJ firmou a tese de que 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 (REsp n. 1.599.511/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

3. Afastar a conclusão de que as informações sobre a cobrança da comissão corretagem foram regularmente prestadas demandaria o revolvimento do conteúdo probatório dos autos, providência vedada por óbice da Súmula n. 7/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 727.468 - DF (2015/0139929-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : RAFAEL LUZ BARRETO
ADVOGADO : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA E OUTRO(S) - DF017390
ADVOGADA : ALINE MENEZES DIAS - DF029261
AGRAVADO : LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO - DF014294
BRUNO DELA COLETA MACEDO E OUTRO(S) - DF032313
AGRAVADO : JFE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO RUDGE LEITE NETO - SP084786
JAQUELINE MARQUES TORO ARAUJO E OUTRO(S) - DF037312

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece acolhida.

O agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 502/504):

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial por ausência de violação do art. 535, II, do CPC/1973 e por óbice das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

O acórdão do TJDFT está assim ementado (e-STJ fl. 372):

'CIVIL. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. NÃO CABIMENTO. PACTUAÇÃO ESPONTÂNEA E CLARA. SENTENÇA MANTIDA.

1. Caberá ao comprador o pagamento da comissão de corretagem quando demonstrado que ele, previamente informado, anuiu com o serviço, sobretudo pela existência nos autos de farta documentação.
2. Recurso conhecido e desprovido.'

Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 389/401).

Nas razões do recurso especial, fundamentado no art. 105, III, 'a', da Constituição Federal, o agravante alegou ofensa ao art. 535, II, do CPC/1973, por omissão do Tribunal de origem.

Destacou que não teria havido pronunciamento sobre a natureza de adesão do contrato firmado, circunstância que afastaria do consumidor o poder de escolha, compelindo-o 'a aceitar um serviço de corretagem que não contratou como efetivação da venda do imóvel' (e-STJ fl. 415).

Apontou, ainda, violação dos arts. 6º, VIII, 39, 51, IV e § 1º, do CDC, 42, 334 do CPC/1973 e 722 do CC/2002, sob o argumento de que o acórdão recorrido 'desconsiderou a natureza de adesão do contrato firmado, violando a aplicação das normas consumeristas à espécie, bem como a produção de prova de fato notório' (e-STJ fl. 415).

Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados.

Os agravados apresentaram contrarrazões (e-STJ fls. 428/456).

É o relatório.

Decido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Primeiramente, vale ressaltar que o recurso especial foi interposto com fundamento no Código de Processo Civil de 1973, motivo por que devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, com as interpretações dadas pela jurisprudência desta Corte (Enunciado Administrativo n. 2/STJ).

Com relação à ofensa ao art. 535 do CPC/1973, verifica-se que o Tribunal *a quo* se pronunciou sobre todas as teses apresentadas pelo agravante, inclusive sobre o alegado contrato de adesão, embora não tenha mencionado a nomenclatura utilizada nas razões dos embargos de declaração. Confira-se (e- STJ fls. 375/376):

'A controvérsia do feito cinge-se na responsabilidade pelo pagamento do serviço de corretagem contratado. O apelante que adimpliu com a comissão, pretende ver restituída, em dobro, a quantia paga.

O apelante alega ser indevida a cobrança de comissão de corretagem, por não haver a possibilidade de negociação sobre o seu pagamento. Nos autos, consta farta documentação que afasta o argumento. Conforme a proposta de compra com recibo de sinal n° 25206 (fl. 85), emitida pela LOPES ROYAL, e assinada pelo apelante, o preço da comissão está expressamente identificado no importe de R\$ 27.081,91 (vinte e sete mil, oitenta e um reais e noventa e um centavos).

Consta também outro documento, expressamente mencionado em seu corpo como parte integrante da proposta citada, declaração - recibo de corretagem, autônoma (fl. 35), também assinada pelo apelante, é claro ao dispor sobre o recebimento de importância e quitação a título de comissão de corretagem referente ao contrato de compra e venda de imóvel firmado entre adquirente/apelante e construtora.

O apelante prossegue dizendo que não firmou relação contratual com os corretores. Ora, não é o que se verifica dos documentos acostados aos autos, sobretudo porque estão todos assinados e com os valores de corretagem expressamente consignados, sem nenhum artifício de incluí-los no preço do imóvel.

Logo, não verifico ausência de informação e clareza sobre a contratação do serviço de corretagem e a responsabilidade pelo seu pagamento.

Por fim, o apelante diz que os corretores eram ligados à apelada, tendo por ela sido contratados e instruídos, em flagrante ofensa ao disposto no código civil, razão pela qual, ainda que pactuado, não poderia suportar a responsabilidade pelo serviço. Nos termos do código civil, 'pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas' (Art. 722).

Quanto às alegações de 'venda casada' do imóvel com a corretagem, o apelante não trouxe nenhuma prova. Inclusive, não se tem notícia de ligação entre a apelada e a LOPES ROYAL. Ao contrário, a corretora contratada é conhecida na região por oferecer vários empreendimentos imobiliários. Por isso, não existindo sequer indício de irregularidade, não vislumbro imposição de ônus à apelada de comprovar aquilo que aparentemente não fez.'

Com efeito, muito embora não acolhida, a pretensão apresentada nos embargos de declaração foi devidamente enfrentada, inclusive com referência às condições de assinatura do contrato de corretagem.

Dessa forma, não se vislumbra a alegada violação, não havendo omissão a ser



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sanada pelo Tribunal local.

Quanto à pretensão de ver caracterizada a relação de corretagem como contrato de adesão, melhor sorte não assiste ao agravante.

Com efeito, a alteração das conclusões do acórdão recorrido – a respeito das condições em que foi firmado o contrato e a clareza e explicitação das respectivas cláusulas, bem como desnecessidade de inversão do ônus da prova – demandaria o revolvimento do conteúdo fático-probatório dos autos, providência vedada a esta Corte, por óbice da Súmula n. 7/STJ.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Publique-se. Intimem-se.

Não há falar em ofensa ao art. 535 do CPC/1973. O acórdão recorrido analisou todas as questões pertinentes para a solução da lide, pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos. O fato de o Tribunal de origem não ter acolhido as teses apresentadas pela parte recorrente não configura a alegada omissão.

Quanto à insurgência a respeito da Súmula n. 7/STJ, o acolhimento da pretensão do agravante demandaria o revolvimento do conteúdo probatório dos autos, não se afastando o óbice imposto. Assim, estabelecida a premissa fática de que o promitente-comprador foi devidamente informado sobre a comissão de corretagem, tendo sido designado o valor total do imóvel, com destaque para a parcela correspondente à comissão de corretagem, conforme se infere do trecho transcrito à fl. 503 (e-STJ).

Convém esclarecer que a Segunda Seção desta Corte firmou entendimento de que é válida a transferência da comissão de corretagem ao promitente-comprador, desde que previamente informado o preço total de aquisição da unidade autônoma, com destaque para o valor da comissão de corretagem. Confira-se a ementa do julgado:

"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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.)

Nesse contexto, o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a recente jurisprudência do STJ, não prosperando as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0139929-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 727.468 / DF**

Números Origem: 00614248320148070001 20140110614244 20140110614244AGS 614248320148070001

PAUTA: 10/04/2018

JULGADO: 10/04/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: RAFAEL LUZ BARRETO
ADVOGADO	: WALTER JOSE FAIAD DE MOURA E OUTRO(S) - DF017390
ADVOGADA	: ALINE MENEZES DIAS - DF029261
AGRAVADO	: LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS	: CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO - DF014294 BRUNO DELA COLETA MACEDO E OUTRO(S) - DF032313
AGRAVADO	: JFE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: FERNANDO RUDGE LEITE NETO - SP084786 JAQUELINE MARQUES TORO ARAUJO E OUTRO(S) - DF037312

ASSUNTO: DIREITO CIVIL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: RAFAEL LUZ BARRETO
ADVOGADO	: WALTER JOSE FAIAD DE MOURA E OUTRO(S) - DF017390
ADVOGADA	: ALINE MENEZES DIAS - DF029261



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVADO : LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO - DF014294
BRUNO DELA COLETA MACEDO E OUTRO(S) - DF032313
AGRAVADO : JFE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO RUDGE LEITE NETO - SP084786
JAQUELINE MARQUES TORO ARAUJO E OUTRO(S) - DF037312

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 Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.