



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**EDcl no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2106197 - MG
(2022/0105877-1)**

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
EMBARGANTE : ANTONIO AUGUSTO SANSONI
ADVOGADOS : ALEXANDRE BARROS TAVARES - MG122676
CRISTIANE DA CRUZ VICENTE - MG128754
EMBARGADO : COPAM ENGENHARIA COM LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA CAMPOS DE CASTRO VERAS - MG077963
GUILHERME HALLACK LANZIOTTI - MG087988
FERNANDO ALENCASTRO DE CARVALHO SABATO
MOREIRA - MG109111
LAURA ROCHA FRANCA MACHADO VEIGA SALLES -
MG128709
RACHEL MOURA LEITE RABELO DE REZENDE - MG178300
EDUARDA VASCONCELOS GOMES PINHEIRO MARTINS -
MG178025

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DO VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA N. 938 DO STJ. APLICAÇÃO DO ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS NO JULGADO.

1. Nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão e corrigir erro material eventualmente existentes no julgado, o que não se verifica no caso dos autos.

2. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ (Tema n. 938 do STJ), 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, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

3. Hipótese em que o Tribunal de origem expressamente consignou o efetivo cumprimento do dever de informação quanto à cobrança da comissão de corretagem do consumidor.

3. O acórdão embargado, de maneira clara e fundamentada, assentou que, para afastar o entendimento a que chegou a Corte estadual, de modo a albergar o alegado acerca da ausência de cláusula contratual dispondo sobre a taxa de corretagem, seria necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos

autos, o que se mostra inviável em recurso especial em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ.

4. A pretensão de rediscutir matéria devidamente abordada e decidida no julgado embargado, consubstanciada na mera insatisfação com o resultado da demanda, é incabível na via eleita.

Embargos de declaração rejeitados.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/08/2023 a 14/08/2023, por unanimidade, rejeitar os embargos de declaração, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 14 de agosto de 2023.

Ministro HUMBERTO MARTINS

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**EDcl no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2106197 - MG
(2022/0105877-1)**

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
EMBARGANTE : ANTONIO AUGUSTO SANSONI
ADVOGADOS : ALEXANDRE BARROS TAVARES - MG122676
CRISTIANE DA CRUZ VICENTE - MG128754
EMBARGADO : COPAM ENGENHARIA COM LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA CAMPOS DE CASTRO VERAS - MG077963
GUILHERME HALLACK LANZIOTTI - MG087988
FERNANDO ALENCASTRO DE CARVALHO SABATO
MOREIRA - MG109111
LAURA ROCHA FRANCA MACHADO VEIGA SALLES -
MG128709
RACHEL MOURA LEITE RABELO DE REZENDE - MG178300
EDUARDA VASCONCELOS GOMES PINHEIRO MARTINS -
MG178025

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DO VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA N. 938 DO STJ. APLICAÇÃO DO ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS NO JULGADO.

1. Nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão e corrigir erro material eventualmente existentes no julgado, o que não se verifica no caso dos autos.

2. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ (Tema n. 938 do STJ), 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, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

3. Hipótese em que o Tribunal de origem expressamente consignou o efetivo cumprimento do dever de informação quanto à cobrança da comissão de corretagem do consumidor.

3. O acórdão embargado, de maneira clara e fundamentada, assentou que, para afastar o entendimento a que chegou a Corte estadual, de modo a albergar o alegado acerca da ausência de cláusula contratual dispondo sobre a taxa de corretagem, seria necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos

autos, o que se mostra inviável em recurso especial em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ.

4. A pretensão de rediscutir matéria devidamente abordada e decidida no julgado embargado, consubstanciada na mera insatisfação com o resultado da demanda, é incabível na via eleita.

Embargos de declaração rejeitados.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de embargos de declaração opostos por ANTONIO AUGUSTO SANSONI contra acórdão da Terceira Turma que, por unanimidade, manteve decisão monocrática do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

O aresto embargado tem a seguinte ementa (fls. 547-548):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DA TAXA DE CORRETAGEM. DIREITO DE INFORMAÇÃO OBSERVADO. REVER A CONCLUSÃO A QUE CHEGOU A CORTE DE ORIGEM DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ.1. No Representativo da Controvérsia n. 1.599.511/SP, foi firmada a Tese n. 938 a qual determinou que a "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".2. Verifica-se que seria inevitável o revolvimento do conjunto fático-probatório constante dos autos e do contrato celebrado pelas partes - medidas vedadas na via do recurso especial - para se promover a revisão das premissas fixadas pelo Tribunal de origem no sentido de que não houve a demonstração do cumprimento do dever de informação da promitente vendedora acerca da comissão de corretagem. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Sustenta a parte embargante que (fl. 561):

[...] a previsão da cobrança tem que constar na promessa de compra e venda. Daí a razão pela qual constou no fundamento do acórdão repetitivo "não sendo admitida a cobrança apartada da comissão de corretagem, se não prevista no instrumento contratual".

Por fim, vale ressaltar que, para verificar tal questão, não é

necessário o revolvimento fático-probatório, poiso TJMG afirmouque “tinha ciência que o valor pago era referente à comissão de corretagem, pois assinou o contrato de corretagem separadoda promessa de compra e venda, nos seguintes termos”(grifos nossos). Portanto,deixou evidente a inexistênciade previsão acerca da corretagem na promessa de compra e venda, levando em consideração o termo apartado.

Requer, ao final, o acolhimento dos embargos declaratórios, empregando efeitos modificativos, para afastar a incidência da Súmula n. 7/STJ e dar provimento ao recurso especial.

A parte embargada, instada a manifestar-se, silenciou (fls. 574-579).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Nos termos do art. 1.022 do CPC, os embargos de declaração destinam-se a corrigir erro material, esclarecer obscuridade, eliminar contradição ou suprir omissão existente na decisão embargada.

No caso em exame, inexistem vícios no julgado.

Discute-se nos autos a restituição do valor da taxa de corretagem nos casos de rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ (Tema n. 938 do STJ), 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, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

Nesse sentido, cito:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA N. 938. AUSÊNCIA DE PREVISÃO NO CONTRATO. SÚMULA 5/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Tema n. 938 do STJ: 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.

2. Na hipótese, o eg. Tribunal estadual, com arrimo nas peculiaridades do caso concreto, concluiu pela inexistência de previsão no contrato quanto à cobrança de comissão de corretagem, assim como o valor não fora transcrito na cláusula descritiva do montante devido, não sendo possível a retenção dos valores pagos a título de comissão de corretagem. Para modificar esse entendimento seria necessário analisar as cláusulas contratuais, providência incompatível com o recurso especial, a teor da Súmula 5/STJ.

3. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 1.784.260/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/4/2022, DJe de 4/5/2022.)

Assim, conclui-se que se formou o entendimento de ser necessária apenas a verificação do efetivo cumprimento do dever de informação quanto à cobrança da comissão de corretagem do consumidor, o que houve no caso concreto, e não a sua forma.

Em relação ao alegado, o Tribunal de origem assim decidiu (fls. 326-328):

A controvérsia devolvida com o recurso de apelação trata do ressarcimento do valor pago pelo apelante a título de comissão de corretagem, sob fundamento de que não foi prevista sua cobrança no contrato de promessa de compra e venda do imóvel.

A prova dos autos demonstra que, na data da assinatura da promessa de compra e venda do imóvel, o apelante contratou a corretagem imobiliária em termo separado, a saber:

[...]

Assim, a análise do contexto fático probatório indica que desde o início o apelante tinha ciência que o valor pago era referente à comissão de corretagem, pois assinou o contrato de corretagem separado da promessa de compra e venda do imóvel.

Nesse cenário, não há qualquer direito à restituição, pois o colendo Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de recurso repetitivo, REsp nº 1.599.511/SP, decidiu ser válida a cláusula contratual que transfere ao 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 tenha sido previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com destaque para o valor da comissão de corretagem.

Logo, com fundamento no consignado pelo Tribunal local, a Terceira Turma, de maneira clara e fundamentada, entendeu que, para afastar o decidido na origem, seria

necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável em recurso especial, em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ.

Observa-se, portanto, que a parte embargante não se conforma com o não conhecimento do recurso especial e, ainda neste momento, pleiteia novo julgamento da demanda. Todavia, os embargos de declaração não são a via adequada para se buscar o rejuízo da causa.

A propósito, cito:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PRETENSÃO DE PARCELAMENTO DO DÉBITO EXEQUENDO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DOS VÍCIOS ENSEJADORES À OPOSIÇÃO DOS DECLARATÓRIOS. EMBARGOS REJEITADOS.

1. Nos termos do que dispõe o art. 1.022 do CPC/2015, os embargos de declaração são cabíveis apenas quando amparados em suposta omissão, contradição, obscuridade ou erro material na decisão embargada, não se caracterizando via própria ao rejuízo da causa.

2. Na hipótese, o acórdão embargado encontra-se suficientemente fundamentado, em relação à aplicabilidade dos arts. 805 e 916, § 7º, do CPC, seja em relação à alínea a do permissivo constitucional seja em relação à alínea c.

3. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no REsp n. 1.891.577/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 2/9/2022, grifo meu.)

No mesmo sentido, cito: EDcl no AgInt no AREsp n. 1.896.238/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 25/3/2022; EDcl no AgInt no AREsp n. 1.880.896/RJ, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 26/5/2022.

A pretensão de rediscutir matéria devidamente abordada e decidida no julgado embargado, consubstanciada na mera insatisfação com o resultado da demanda, é incabível na via eleita.

Portanto, é evidente que os presentes embargos são incabíveis, pois veiculam pretensão exclusivamente infringente do julgado, sem o propósito específico de sanar obscuridade, contradição, omissão ou erro material.

Ante o exposto, rejeito os embargos de declaração.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

EDcl no AgInt no AREsp 2.106.197 / MG

Número Registro: 2022/0105877-1

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10000204803886001 10000204803886002 10000204803886003 10000204803886004 10000204803886005
50224183920178130024

Sessão Virtual de 08/08/2023 a 14/08/2023

Relator dos EDcl no AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANTONIO AUGUSTO SANSONI

ADVOGADOS : ALEXANDRE BARROS TAVARES - MG122676

CRISTIANE DA CRUZ VICENTE - MG128754

AGRAVADO : COPAM ENGENHARIA COM LTDA

ADVOGADOS : PATRICIA CAMPOS DE CASTRO VERAS - MG077963

GUILHERME HALLACK LANZIOTTI - MG087988

FERNANDO ALENCASTRO DE CARVALHO SABATO MOREIRA - MG109111

LAURA ROCHA FRANCA MACHADO VEIGA SALLES - MG128709

RACHEL MOURA LEITE RABELO DE REZENDE - MG178300

EDUARDA VASCONCELOS GOMES PINHEIRO MARTINS - MG178025

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

EMBARGANTE : ANTONIO AUGUSTO SANSONI

ADVOGADOS : ALEXANDRE BARROS TAVARES - MG122676

CRISTIANE DA CRUZ VICENTE - MG128754

EMBARGADO : COPAM ENGENHARIA COM LTDA

ADVOGADOS : PATRICIA CAMPOS DE CASTRO VERAS - MG077963

GUILHERME HALLACK LANZIOTTI - MG087988

FERNANDO ALENCASTRO DE CARVALHO SABATO MOREIRA - MG109111

LAURA ROCHA FRANCA MACHADO VEIGA SALLES - MG128709
RACHEL MOURA LEITE RABELO DE REZENDE - MG178300
EDUARDA VASCONCELOS GOMES PINHEIRO MARTINS - MG178025

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/08/2023 a 14/08/2023, por unanimidade, decidiu rejeitar os embargos de declaração, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 15 de agosto de 2023