



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1824229 - SP (2019/0192113-0)

RELATOR	: MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE	: ITAPLAN HBC CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	: HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO	: HAPTOS CONSULTORIA E NEGOCIOS LTDA
ADVOGADO	: MARIANA HAMAR VALVERDE GODOY - SP185039
AGRAVADO	: RONALDO RODRIGUES DIAS - ESPÓLIO
REPR. POR	: MARIA HELENA SILVEIRA DE MELO - INVENTARIANTE
ADVOGADO	: DOUGLAS ABRIL HERRERA - SP095904

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ABUSIVIDADE. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. DEVER DE INFORMAÇÃO AOS COMPRADORES. NÃO ATENDIMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ILEGITIMIDADE DA RECORRENTE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
3. No caso concreto, o Tribunal de origem assentou que a agravante não informou devidamente os adquirentes quanto à incidência da comissão de corretagem. Para entender de modo contrário, seria necessária a análise do contrato, bem assim dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
4. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do

recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211 do STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento

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 Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 16 de novembro de 2020.

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1824229 - SP (2019/0192113-0)

RELATOR	: MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE	: ITAPLAN HBC CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	: HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO	: HAPTOS CONSULTORIA E NEGOCIOS LTDA
ADVOGADO	: MARIANA HAMAR VALVERDE GODOY - SP185039
AGRAVADO	: RONALDO RODRIGUES DIAS - ESPÓLIO
REPR. POR	: MARIA HELENA SILVEIRA DE MELO - INVENTARIANTE
ADVOGADO	: DOUGLAS ABRIL HERRERA - SP095904

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ABUSIVIDADE. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. DEVER DE INFORMAÇÃO AOS COMPRADORES. NÃO ATENDIMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ILEGITIMIDADE DA RECORRENTE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
3. No caso concreto, o Tribunal de origem assentou que a agravante não informou devidamente os adquirentes quanto à incidência da comissão de corretagem. Para entender de modo contrário, seria necessária a análise do contrato, bem assim dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
4. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do

recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211 do STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 688/724) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao recurso especial.

Em suas razões, a agravante refuta a aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, argumentando que "A Agravante não busca o reexame das provas que produziu no correr desta demanda. Muito pelo contrário, ela busca apenas rediscutir a qualificação jurídica de fatos que nestes autos são incontroversos" (e-STJ fl. 704).

Sustenta que não foi analisado o dissídio jurisprudencial em relação ao REsp n. 1.599.511/SP.

Por fim, aponta a impossibilidade de aplicação da Súmula n. 211/STJ.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada, RONALDO RODRIGUES DIAS (ESPOLIO), apresentou contrarrazões (e-STJ fls. 728/737).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece ser acolhida.

A parte 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. 676/680):

Trata-se de recurso especial interposto por ITAPLAN HBC CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA. contra acórdão assim ementado (e-STJ fl. 340):

Apelação - Taxa Sati e Assessoria Técnico Imobiliária - Planilha de cálculo que não revela com clareza os valores cobrados a título de corretagem - Assessoria técnico imobiliária - Cobrança abusiva - Entendimento firmado pelo STJ - Sentença mantida - Recurso a que se nega provimento.

No recurso especial (e-STJ fls. 370/409), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a recorrente aponta negativa de vigência dos arts. 927, III, e 489, § 1º, do CPC/2015, alegando descumprimento do entendimento firmado pelo STJ quanto à validade da cláusula que autoriza a transferência ao promitente-comprador a obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem.

Sustenta a tese de ofensa aos arts. 723 e 725 do CC/2002, destacando sua

ilegitimidade no que diz respeito à devolução dos valores despendidos a título de comissão de corretagem. Aponta, também, a legalidade da cobrança da referida comissão. Nesse contexto, aduz que (e-STJ fl. 389):

[...] uma vez que o instrumento de venda e compra foi celebrado somente entre o de cujus e a Incorporadora - e que, portanto, os direitos e deveres ali estabelecidos dizem respeito apenas a estes contratantes - a Recorrente, que prestou em um momento definido o único serviço, não pode ser atingida pelos efeitos de sua rescisão.

Alega violação do art. 1.022, parágrafo único, do CPC/2015, afirmando que "permanece omissa pela falta de manifestação sobre a tese firmada pelo C. STJ" (e-STJ fl. 394).

Ofereceram-se contrarrazões (e-STJ fls. 567/575).

É o relatório.

Decido.

O Tribunal de origem reconheceu a necessidade de devolução da comissão de corretagem, nos seguintes termos (e-STJ fls. 342/344):

Houve o julgamento definitivo dos Recursos Especiais nº 1.551.956-SP e nº 1.599.511-SP (tema 0938), que versam sobre a comissão de corretagem e taxa SATI, tendo o Superior Tribunal de Justiça firmado as seguintes teses:

“(i) incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI) ou atividade congênere (artigo 206, § 3º, IV, CC);

(ii) 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;

(ii, parte final) 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”.

O Superior Tribunal de Justiça reconheceu a abusividade na cobrança, pelo promitente-vendedor, do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), em qualquer hipótese.

Quanto à corretagem, estabeleceu 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".

Embora a apelante tenha juntado planilha de cálculo subscrita pelo falecido, trata-se de documento que discrimina valores de forma pouco inteligível, sem estabelecer a destinação clara da cobrança e, embora tenha lançado o valor a ser pago no ato (fl.99 R\$ 13.931,99), a declaração expedida pela apelante embora demonstre este valor, não especifica a que título ocorreu o pagamento. (conferir fl. 45)

E nem se alegue tratar de valor pago a título de comissão de corretagem porque o próprio demonstrativo desmentiria, pois são lançados valores destinados a incorporadora, prestação de serviços, à

ATUA PROJETOS IMOBILIÁRIOS e também à HAPTOS ASSESSORIA E NEGÓCIOS. (conferir fl. 99)

Não há nenhum interesse dos empreendedores, diante da ausência de clareza na planilha de cálculo, de especificar ao adquirente a que título são cobrados aqueles valores.

Por fim, o Contrato de Prestação de Serviço Assessoria firmado com a corré HAPTOS, cuja abusividade fora reconhecida pelo STJ, estabelece pagamento de R\$ 9.000,00 (verificar fl. 26 - cláusula 7ª - caput), não se podendo aferir quais das parcelas descritas na Planilha de Cálculo (fl.99) se referem a um ou outro serviço, considerando que relaciona pagamentos de ambas as rés.

Em relação à afronta aos arts. 927 e 489 do CPC/2015, importa esclarecer que os embargos de declaração são cabíveis somente quando houver, na sentença ou no acórdão, obscuridade, contradição, omissão ou erro material.

No caso dos autos, a Justiça local decidiu a matéria controvertida, ainda que contrariamente aos interesses da parte. O Tribunal de origem consignou a invalidade da cláusula de pagamento da comissão de corretagem, uma vez que a planilha de cálculo apresentada nos autos não revela com clareza os valores cobrados a título de corretagem. Aduziu, ainda, nesse sentido, que a decisão estava de acordo com o julgamento dos Recursos Especiais n. 1.551.956/SP e n. 1.599.511/SP (Tema n. 938/STJ), que versam sobre a comissão de corretagem e taxa SATI. Não há, portanto, omissão alguma a ser sanada.

Ademais, conforme consignado no acórdão recorrido, a jurisprudência desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.599.511/SP, submetido ao rito dos recursos especiais repetitivos, consolidou o entendimento 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. Confira-se:

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 a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

(REsp n. 1599511/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016.)

Nesse contexto, tendo a Corte estadual concluído, com base no contrato e nas provas contidas nos autos, pela invalidade da cobrança da comissão de corretagem, a qual não foi devidamente informada ao consumidor, a análise da suscitada ofensa à legislação federal encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Confirma-se a jurisprudência:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REAPRECIAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS Nº 5 E 7/STJ. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE CONDENAÇÃO. APRECIAÇÃO EQUITATIVA DO JUÍZ. PROVIMENTO PARCIAL.

1. As questões trazidas à discussão foram dirimidas, na decisão agravada, de forma suficientemente ampla e fundamentada, sem omissões, obscuridades, contradições ou erros materiais.

2. Inviável o recurso especial cuja análise das razões impõe a reapreciação de cláusulas contratuais e o reexame de matéria fático-probatória, nos termos da vedação imposta pelos enunciados das Súmulas nº 5 e 7 do STJ.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está firmada no sentido de que, nas causas em que não há condenação, o magistrado não está adstrito às normas do § 3º do art. 20 do CPC/1973, pois os honorários sucumbenciais, nesses casos, devem ser fixados, de forma equitativa, nos termos do art. 20, § 4º, do referido Código de Processo Civil. Precedentes.

4. Agravo interno parcialmente provido.

(AglInt no AREsp 596.583/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 8/11/2018, DJe 13/11/2018.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. 1. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE CONTRATAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE PROVA DOCUMENTAL. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 2. PRETENSÃO DA PARTE AGRAVADA DE CONDENAÇÃO DA AGRAVANTE À MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. RAZÕES DEFICIENTES. SÚMULA 284/STF. 3. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO EM AGRAVO INTERNO. NÃO CABIMENTO. 4. AGRAVO IMPROVIDO.

1. O Tribunal estadual, ao dirimir a controvérsia, concluiu que não ficou comprovada a contratação verbal da corretagem. Reverter a conclusão do Tribunal local, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a análise e interpretação de cláusulas contratuais, o que se mostra impossível ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Relativamente à pretensão de aplicação da multa por litigância de

má-fé por parte dos agravados, a argumentação expendida nas razões do apelo extremo não particulariza qual o dispositivo legal que teria sido malferido. Desse modo, incide o enunciado sumular n. 284 do STF.

3. Com efeito, a jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que não haverá majoração de honorários no julgamento de agravo interno e de embargos de declaração oferecidos pela parte que teve seu recurso não conhecido integralmente ou improvido.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.307.369/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/9/2018, DJe 18/9/2018.)

No que concerne à tese de ilegitimidade da corretora para devolução de valores em rescisão de compromisso de compra e venda, esse tema não foi apreciado pelo Tribunal de a quo, apesar da oposição de embargos de declaração.

Incide o óbice da Súmula n. 211 do STJ.

Ante o exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao recurso especial. Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intemem-se.

Como delineado na decisão agravada, não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, porque o Tribunal de origem pronunciou-se, de forma clara e fundamentada, sobre todas as alegações da parte relativas à tese estabelecida no julgamento do REsp n. 1.599.511/SP. Confira-se (e-STJ fls. 546/547):

Constou expressamente na decisão:

"Quanto à corretagem, estabeleceu 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".

Embora a apelante tenha juntado planilha de cálculo subscrita pelo falecido, trata-se de documento que discrimina valores de forma pouco inteligível, sem estabelecer a destinação clara da cobrança e, embora tenha lançado o valor a ser pago no ato (f1.99 RS 13.931,99), a declaração expedida pela apelante embora demonstre este valor, não especifica a que título ocorreu o pagamento. (conferir fl. 45)

E nem se alegue tratar de valor pago a título de comissão de corretagem porque o próprio demonstrativo desmentiria, pois são lançados valores destinados a incorporadora, prestação de serviços, à ATUA PROJETOS IMOBILIÁRIOS e também à HAPTOS ASSESSORIA E NEGÓCIOS. (conferir fl. 99)

Não há nenhum interesse dos empreendedores, diante da ausência de clareza na planilha de cálculo, de especificar ao adquirente a que título são cobrados aqueles valores.

Por fim, o Contrato de Prestação de Serviço Assessoria firmado com a

corrê HAPTOS, cuja abusividade fora reconhecida pelo STJ, estabelece pagamento de R\$ 9.000,00 (verificar fl. 26 cláusula 7' - caput), não se podendo aferir quais das parcelas descritas na Planilha de Cálculo (f1.99) se referem a um ou outro serviço, considerando que relaciona pagamentos de ambas as rés."

Já se decidiu que não se prestam os embargos de declaração à rediscussão da matéria posta a julgamento:

Ressalte-se que a adoção de posicionamento contrário aos interesses da parte não se confunde com obscuridade, contradição, omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

Além disso, o órgão julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos apresentados, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão, ainda que em sentido diverso do sustentado pela parte, como de fato ocorreu. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PASSAGEIRO COM NECESSIDADES ESPECIAIS. FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO TRANSPORTADOR. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. DANOS MORAIS. REEXAME DE PROVÁ. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. QUANTUM. MANUTENÇÃO. PECULIARIDADES DO CASO. SUCUMBÊNCIA MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022, II, do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a responsabilidade civil das pessoas jurídicas de direito privado prestadoras de serviço público é objetiva, sendo suficiente à configuração do dever de indenizar a comprovação da ação/omissão, do dano e do nexo causal. No caso, incumbia à sociedade empresária instruir seus prepostos acerca do tratamento a ser dado aos autores, ora agravados, considerando que um deles é uma criança de tenra idade (três anos à época dos fatos) portadora de paralisia cerebral, que se utilizava do transporte coletivo para realização de tratamentos de saúde.

3. O valor da indenização por danos morais baseia-se nas peculiaridades da causa. No caso, o montante fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mostrase adequado para reparar a lesão extrapatrimonial suportada pela vítima e para sancionar o ato ilícito praticado pela empresa, por conduta de seu preposto, ao impedir o transporte de menor portador de necessidades especiais no transporte coletivo.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1574278/RS, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 04/02/2020, DJe 13/02/2020.)

De outro lado, a Corte local decidiu a questão de acordo com a jurisprudência repetitiva do STJ (REsp n. 1.599.511/SP), ao não considerar válido o

repasse da comissão de corretagem aos compradores, pelo fato de a agravante não ter comunicado devidamente a incidência da verba discutida, bem como por não ter prestado informações claras a justificar o repasse de tal encargo (e-STJ fls. 342/344).

Para entender de modo contrário, seria necessária a análise do contrato firmado entre as partes, bem como dos demais elementos fático-probatório dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Por fim, o único ponto sobre o qual a recorrente, nas razões do recurso especial, alegou violação do art. 1.022 do CPC/2015 foi a respeito da falta de manifestação sobre a tese firmada em sede de recursos repetitivos (e-STJ fl. 394).

Assim, em relação à tese de ilegitimidade para responder pelas parcelas da compra e venda, não houve prévia análise pelo Tribunal de origem e não foi alegada, nessa parte, a afronta ao art. 1.022 do CPC/2015. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide a Súmula n. 211 do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SUBSCRIÇÃO DE AÇÕES. AÇÃO DE RESOLUÇÃO PARCIAL DE CONTRATO E RESTITUIÇÃO DE VALORES COM PEDIDO DE ADIMPLEMENTO DE CONTRATO DE PLANTA COMUNITÁRIA. RECONHECIMENTO DO DIREITO À RESTITUIÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. ARTS. 538 E 884 DO CC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 DO STF E 211 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O Tribunal de origem entendeu que "não tendo a demandada retribuído o investimento realizado pelo consumidor, conforme determinava a portaria que regulamentava a relação entabulada entre as partes à época, nada impede que o contratante postule e veja reconhecido seu direito em ver o valor investido devidamente devolvido. Rever esta conclusão esbarraria no óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ".

2. A matéria referente ao art. 884 do CC não foi objeto de discussão no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não se configurando o prequestionamento, o que impossibilita a sua apreciação na via especial (Súmulas 282/STF e 211/STJ). O Superior Tribunal de Justiça não reconhece o prequestionamento pela simples interposição de embargos de declaração. Persistindo a omissão, é necessária a interposição de recurso especial por afronta ao art. 535 do Código de Processo Civil, sob pena de perseverar o óbice da ausência de prequestionamento.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 663.279/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/08/2015, DJe de 28/08/2015)

Não prosperam, portanto, 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

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.824.229 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0192113-0

Número de Origem:
10016811420168260006

Sessão Virtual de 03/11/2020 a 16/11/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : HAPTOS CONSULTORIA E NEGOCIOS LTDA

ADVOGADO : MARIANA HAMAR VALVERDE GODOY - SP185039

RECORRENTE : ITAPLAN HBC CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204

RECORRIDO : RONALDO RODRIGUES DIAS - ESPÓLIO

REPR. POR : MARIA HELENA SILVEIRA DE MELO - INVENTARIANTE

ADVOGADO : DOUGLAS ABRIL HERRERA - SP095904

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ITAPLAN HBC CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204

AGRAVADO : HAPTOS CONSULTORIA E NEGOCIOS LTDA

ADVOGADO : MARIANA HAMAR VALVERDE GODOY - SP185039

AGRAVADO : RONALDO RODRIGUES DIAS - ESPÓLIO

REPR. POR : MARIA HELENA SILVEIRA DE MELO - INVENTARIANTE

ADVOGADO : DOUGLAS ABRIL HERRERA - SP095904

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 Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 16 de novembro de 2020