



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 903.601 - SP (2016/0098532-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : KAMAYURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : KAIAPÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : ERICA APARECIDA DE OLIVEIRA DUARTE E OUTRO(S) - SP237074
GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) - SP178268
PAMELA CASTALDELLO QUIROGA - SP254034
FABIANA SAQUELI MAGALHÃES E OUTRO(S) - SP312750
AGRAVADO : THALES SUGAHARA MOITINHO
AGRAVADO : FABIA BECKER PASQUINI SUGAHARA
ADVOGADO : FABRÍCIO FARAH PINHEIRO RODRIGUES E OUTRO(S) - SP228597

AGRAVO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. ABUSIVIDADE. . LEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA. VALIDADE DA CLÁUSULA. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). COBRANÇA. ABUSIVIDADE. INOVAÇÃO RECURSAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. "O intuito de debater novos temas, por meio de agravo regimental, não trazidos inicialmente no recurso especial, se reveste de indevida inovação recursal, não sendo viável, portanto, a análise, ainda que se trate de matéria de ordem pública, porquanto imprescindível a prévia irrisignação no momento oportuno e o efetivo debate sobre os temas" (AgRg no AREsp 401.770/PI, Rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, QUINTA TURMA, DJe 12/11/2013).

2. A comissão de corretagem é devida, desde que seja respeitado o direito de informação do consumidor, acerca de sua exigibilidade e de seu valor. E em relação à cláusula que impõe o repasse para o consumidor dos custos de serviço de assessoria técnico-imobiliária, ela é sempre considerada nula e abusiva (art. 51, IV, do CDC). No presente caso, o Tribunal de origem manteve a devolução da quantia cobrada a título de SATI e determinou a devolução dos valores da comissão de corretagem, tendo em vista que "não houve esclarecimento adequado a respeito do conteúdo da assessoria imobiliária e comissão de corretagem no momento da celebração do contrato de promessa de compra e venda" (fl. 300). O acórdão recorrido está em consonância com a Jurisprudência do STJ a respeito do tema. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. O Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, concluiu que: " A ausência de previsão contratual e a falta de prévia informação do destino dos valores pagos justificam o reconhecimento da abusividade da cobrança e o dever de devolução das quantias



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

despendidas a esse título pelos requerentes.". Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria, necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 18 de setembro de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 903.601 - SP (2016/0098532-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : KAMAYURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : KAIAPÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : ERICA APARECIDA DE OLIVEIRA DUARTE E OUTRO(S) - SP237074
GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) - SP178268
PAMELA CASTALDELLO QUIROGA - SP254034
FABIANA SAQUELI MAGALHÃES E OUTRO(S) - SP312750
AGRAVADO : THALES SUGAHARA MOITINHO
AGRAVADO : FABIA BECKER PASQUINI SUGAHARA
ADVOGADO : FABRÍCIO FARAH PINHEIRO RODRIGUES E OUTRO(S) - SP228597

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo interno interposto por KAMAYURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E KAIAPÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDAS em face de decisão deste Relator de fls. 464-468, que negou provimento ao seu agravo em recurso especial, em razão da incidência da Súmula 7/STJ, devido a impossibilidade de reexame do conjunto fático-probatório; e pela aplicação da Súmula 83 do STJ, uma vez que a decisão da Corte estadual está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior.

Nas razões recursais, sustenta a parte agravante: "Estando evidenciado o cumprimento do dever de informação pelas Agravantes, à luz das informações extraídas da peça vestibular e das conclusões do acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e da decisão monocrática proferida nesta Corte Superior, roga pela reforma da decisão, sendo reconhecida a validade da transferência aos Agravados, adquirentes do imóvel, da responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem, não havendo que se falar em dever de restituição por parte das Vendedoras/Agravantes... Excelentíssimos Ministros, além da validade da transferência do encargo ao consumidor, conforme amplamente demonstrado, cumpre trazer à tona outro fundamento, devidamente suscitado e examinado nas instâncias ordinárias, que certamente será capaz de afastar a procedência do pedido inicial autoral. Neste sentido, inexistem dúvidas quanto à ocorrência de prescrição da pretensão indenizatória.".

Requer o conhecimento e provimento do presente agravo interno.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 903.601 - SP (2016/0098532-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : KAMAYURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : KAIAPÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : ERICA APARECIDA DE OLIVEIRA DUARTE E OUTRO(S) - SP237074
GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) - SP178268
PAMELA CASTALDELLO QUIROGA - SP254034
FABIANA SAQUELI MAGALHÃES E OUTRO(S) - SP312750
AGRAVADO : THALES SUGAHARA MOITINHO
AGRAVADO : FABIA BECKER PASQUINI SUGAHARA
ADVOGADO : FABRÍCIO FARAH PINHEIRO RODRIGUES E OUTRO(S) - SP228597

AGRAVO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. ABUSIVIDADE. . LEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA. VALIDADE DA CLÁUSULA. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). COBRANÇA. ABUSIVIDADE. INOVAÇÃO RECURSAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. "O intuito de debater novos temas, por meio de agravo regimental, não trazidos inicialmente no recurso especial, se reveste de indevida inovação recursal, não sendo viável, portanto, a análise, ainda que se trate de matéria de ordem pública, porquanto imprescindível a prévia irrisignação no momento oportuno e o efetivo debate sobre os temas" (AgRg no AREsp 401.770/PI, Rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, QUINTA TURMA, DJe 12/11/2013).

2. A comissão de corretagem é devida, desde que seja respeitado o direito de informação do consumidor, acerca de sua exigibilidade e de seu valor. E em relação à cláusula que impõe o repasse para o consumidor dos custos de serviço de assessoria técnico-imobiliária, ela é sempre considerada nula e abusiva (art. 51, IV, do CDC). No presente caso, o Tribunal de origem manteve a devolução da quantia cobrada a título de SATI e determinou a devolução dos valores da comissão de corretagem, tendo em vista que "não houve esclarecimento adequado a respeito do conteúdo da assessoria imobiliária e comissão de corretagem no momento da celebração do contrato de promessa de compra e venda" (fl. 300). O acórdão recorrido está em consonância com a Jurisprudência do STJ a respeito do tema. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. O Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, concluiu que: "A ausência de previsão contratual e a falta de prévia informação do destino dos valores pagos justificam o reconhecimento da abusividade da cobrança e o dever de devolução das quantias



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

despendidas a esse título pelos requerentes.". Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria, necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Verifico que a alegação da agravante de ocorrência da prescrição da pretensão indenizatória constitui inovação recursal, tendo em vista que não fora alegada em sede de recurso especial.

O STJ possui firme o entendimento no sentido de que: "O intuito de debater novos temas, por meio de agravo regimental, não trazidos inicialmente no recurso especial, se reveste de indevida inovação recursal, não sendo viável, portanto, a análise, ainda que se trate de matéria de ordem pública, porquanto imprescindível a prévia irrisignação no momento oportuno e o efetivo debate sobre os temas" (AgRg no AREsp 401.770/PI, Rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, QUINTA TURMA, DJe 12/11/2013).

Nesse sentido, os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. DANO AMBIENTAL. RESPONSABILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. CONSOLIDAÇÃO DA SITUAÇÃO. DIREITO ADQUIRIDO. INEXISTÊNCIA. TEORIA DO FATO CONSUMADO. INAPLICABILIDADE. INOVAÇÃO RECURSAL. ALEGAÇÃO DE CONTRADIÇÃO NA SENTENÇA. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE. TESE NÃO VENTILADA NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. ARGUMENTOS INSUFICIENTES PARA DESCONSTITUIR A DECISÃO ATACADA. APLICAÇÃO DE MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DESCABIMENTO.

I - Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. In casu, aplica-se o Código de Processo Civil de 2015 para o presente Agravo Interno, embora o Recurso Especial estivesse sujeito ao Código de Processo Civil de 1973.

II - Rever o entendimento alcançado pelo Tribunal a quo, quanto à comprovação da responsabilidade pela degradação, demandaria necessário revolvimento de matéria fática, o que é inviável em sede de recurso especial, à luz do óbice contido na Súmula n. 7 desta Corte.

III - Não há falar em direito adquirido, tampouco em aplicação da teoria do fato consumado, quanto à manutenção de situação que gere prejuízo ao meio ambiente.

IV - A tese relativa à existência de contradição na parte dispositiva da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sentença condenatória foi apresentada apenas quando da interposição de embargos de declaração no recurso especial, o que configura inadmissível inovação recursal e impede o conhecimento da insurgência, em decorrência da preclusão consumativa, ainda que verse sobre matéria de ordem pública. V - Não apresentação de argumentos suficientes para desconstituir a decisão recorrida.

VI - Em regra, descabe a imposição da multa, prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015, em razão do mero improvimento do Agravo Interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou improcedência do recurso a autorizar sua aplicação, o que não ocorreu no caso.

VII - Agravo Interno improvido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1734350/SP, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 16/08/2018, DJe 22/08/2018)

PROCESSUAL CIVIL. PREVIDENCIÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. INOVAÇÃO RECURSAL. ALEGAÇÃO DE PRESCRIÇÃO QUINQUENAL CONTADA DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO INDIVIDUAL. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE. TESE NÃO VENTILADA NO RESP. HONORÁRIOS RECURSAIS. NÃO CABIMENTO. APLICAÇÃO DE MULTA.

ART. 1.021, § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DESCABIMENTO.

I - Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. In casu, aplica-se o Código de Processo Civil de 2015.

II - A tese relativa à prescrição quinquenal a contar do ajuizamento da ação individual foi apresentada apenas quando da interposição do agravo interno, o que configura inadmissível inovação recursal e impede o conhecimento da insurgência, em decorrência da preclusão consumativa, ainda que verse sobre matéria de ordem pública.

III - Honorários recursais. Não cabimento.

IV - Em regra, descabe a imposição da multa, prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015, em razão do mero improvimento do Agravo Interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou improcedência do recurso a autorizar sua aplicação, o que não ocorreu no caso.

V - Agravo interno não conhecido.

(AgInt no REsp 1712064/RS, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe 02/08/2018)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO. BEM DE FAMÍLIA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. INOVAÇÃO RECURSAL. 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. A análise da tese referente ao bem de família, alegada apenas nos embargos de declaração opostos nesta Corte Superior contra a decisão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que examinou o recurso especial, caracteriza inviável inovação recursal, ainda que verse sobre matéria de ordem pública.

3. Agravo interno desprovido.

(AglInt nos EDcl no AREsp 564.800/MG, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 03/05/2018)

3. No tocante à alegada violação dos artigos 396, 401, 496, VI, 541, do Código de Processo Civil, e 722 do Código Civil, cumpre trazer trecho do acórdão recorrido que consignou:

Não vinga a tese de ilegitimidade passiva da vendedora para restituição das verbas de corretagem e assessorias mencionadas. As rés, na qualidade de fornecedoras, respondem independentemente de culpa pelos danos decorrentes de defeitos de apresentação do produto e pelas informações insuficientes ou inadequadas veiculadas para a concretização da venda (art. 12, CDC). Assim, e considerando ainda que a atuação de corretores imobiliários no estande de vendas se deu com o mero acessório do contrato de promessa de compra e venda que veio a se concretizar, é evidente que o consumidor pode demandar a vendedora para ressarcimento dessa despesa.

Com o bem fundamentado pela il. magistrada de primeiro grau, há solidariedade entre toda a cadeia fornecedora de produtos e serviços, sendo as rés legitimadas passivas, tendo em vista terem firmado o contrato com os autores.

(...)

Assevera-se, demais disso, que não houve prescrição. A pretensão à restituição do valor pago a título de comissão de corretagem não se confunde com “pretensão de reparação civil” a justificar a aplicação do triênio previsto no inc. I V do §3º do art. 206, como parecem crer as rés. Trata-se, na realidade, de pretensão à restituição de valores indevidamente cobrados por conta de cláusula abusiva. Nesses termos, diante da inexistência de previsão expressa específica, incide a regra geral do lapso decenal prevista no art. 205 do CC...Tampouco se trata de reparação civil (art. 206, §3º, V, CC), uma vez que não se está diante de responsabilidade extrapatrimonial, e sim de pretensão de reparação de dano contratual, à qual se aplica a prescrição decenal.

(...)

Ressalta-se que não houve esclarecimento adequado a respeito do conteúdo da assessoria imobiliária e comissão de corretagem no momento da celebração do contrato de promessa de compra e venda sendo essa a primeira razão pela qual sua cobrança viola o dever de informação ao qual está obrigado o fornecedor (art. 6º, III, CDC)...Outrossim, as rés, a quem incumbiria o respectivo ônus da prova (art. 6º, VI I I, CDC), não lograram demonstrar que os compradores foram alertados como deveriam a respeito da cobrança, o que a torna indevida. Em outras palavras, o repasse direto ao consumidor dos valores devidos a título de comissão de corretagem, do modo como foi feito, configura conduta ilegítima do fornecedor, novam ente por afronta ao direito à informação clara e precisa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(...)

Os recibos de ps. 60/ 65 não com provam que tenha havido informação adequada aos autores, consumidores. Os recibos indicam serem correspondentes a comissão de assessoria imobiliária da unidade adquirida pelos autores e pagamento de autônomos, mas não informam adequadamente que esse pagamento seria sua obrigação, em decorrência do contrato. Do contrato de compra e venda não consta qualquer cláusula expressa e clara de ser obrigação dos compradores o pagamento da comissão de intermediação e corretagem. O preço da compra e venda é de R\$ 367.463,29 (trezentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e sessenta e três reais e vinte e nove centavos), apenas pelo valor do terreno e do imóvel, conforme cláusula 3.1 do contrato, a p. 71. Não há referência, em todo o contrato (ps. 35/ 49 e 70/ 77), aos valores pagos a título de taxa SATI ou de comissão de corretagem. O único valor extra especificado no contrato é a quantia de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), devida para decoração das áreas comuns. Ausente qualquer comprovação no sentido de ter o comprador contratado os serviços, ou sido adequadamente alertado da cobrança, o valor devido a título de corretagem também deve ser restituído, em conjunto com a taxa SATI. O consumidor não pode ser surpreendido, ainda mais com valores dessa monta, que não podem ser desconsiderados.

(...)

No julgamento do Resp 1551951/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, a Segunda Seção do STJ firmou as seguintes teses: "1.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor.; 2.2. "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" (tese firmada no julgamento do Resp 1.599.511/SP).; 2.3. "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" (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP).".

Conforme asseverei na decisão monocrática de minha Relatoria (fls. 464-468), a comissão de corretagem é devida, desde que seja respeitado o direito de informação do consumidor, acerca de sua exigibilidade e de seu valor. E em relação à cláusula que impõe o repasse para o consumidor dos custos de serviço de assessoria técnico-imobiliária, ela é



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sempre considerada nula e abusiva (art. 51, IV, do CDC).

No presente caso, o Tribunal de origem manteve a devolução da quantia cobrada a título de SATI e determinou a devolução dos valores da comissão de corretagem, tendo em vista que "não houve esclarecimento adequado a respeito do conteúdo da assessoria imobiliária e comissão de corretagem no momento da celebração do contrato de promessa de compra e venda" (fl. 300).

O acórdão recorrido está em consonância com a Jurisprudência do STJ a respeito do tema. Incidência da Súmula 83 do STJ.

Para exame:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. ALEGAÇÃO DE ABUSIVIDADE. TEORIA DA ASSERÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA. VALIDADE DA CLÁUSULA. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). COBRANÇA. DESCABIMENTO. ABUSIVIDADE.

1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor.

2. CASO CONCRETO: 2.1. Aplicação da tese ao caso concreto, rejeitando-se a preliminar de ilegitimidade.

2.2. "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" (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP).

2.3. "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" (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP).

2.4. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem e procedência do pedido de restituição da SATI.

3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO, EM PARTE.

(REsp 1551951/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

4. Demais disso, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, concluiu que: "A ausência de previsão contratual e a falta de prévia informação do destino dos valores pagos justificam o reconhecimento da abusividade da cobrança e o dever de devolução das quantias despendidas a esse título pelos requerentes.". Assim, alterar o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

entendimento do acórdão recorrido demandaria, necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0098532-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AgInt no AREsp 903.601 / SP**

Número Origem: 10000058020148260562

PAUTA: 18/09/2018

JULGADO: 18/09/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : KAMAYURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : KAIAPÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : ERICA APARECIDA DE OLIVEIRA DUARTE E OUTRO(S) - SP237074
GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) - SP178268
PAMELA CASTALDELLO QUIROGA - SP254034
FABIANA SAQUELI MAGALHÃES E OUTRO(S) - SP312750
AGRAVADO : THALES SUGAHARA MOITINHO
AGRAVADO : FABIA BECKER PASQUINI SUGAHARA
ADVOGADO : FABRÍCIO FARAH PINHEIRO RODRIGUES E OUTRO(S) - SP228597

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : KAMAYURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : KAIAPÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : ERICA APARECIDA DE OLIVEIRA DUARTE E OUTRO(S) - SP237074
GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) - SP178268
PAMELA CASTALDELLO QUIROGA - SP254034
FABIANA SAQUELI MAGALHÃES E OUTRO(S) - SP312750
AGRAVADO : THALES SUGAHARA MOITINHO
AGRAVADO : FABIA BECKER PASQUINI SUGAHARA
ADVOGADO : FABRÍCIO FARAH PINHEIRO RODRIGUES E OUTRO(S) - SP228597

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.