



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.132.946 - DF (2017/0167058-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : LPS BRASILIA- CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO E OUTRO(S) - DF014294
BRUNO DELA COLETA MACEDO - DF032313
EDJANICE MARCELINO PEREIRA - DF044227
CAROLINA DA FONSECA CAMISASCA - DF043055
AGRAVADO : MAGNO ANTONIO CORREIA DE MELLO
ADVOGADO : MAGNO ANTÔNIO CORREIA DE MELO (EM CAUSA PRÓPRIA) -
DF015815

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. O tribunal estadual, após a análise fática dos autos, reconheceu a abusividade por parte recorrente e determinou que o valor vertido a título de corretagem fosse devolvido ao autor. Rever tal entendimento esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 20 de fevereiro de 2018(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.132.946 - DF (2017/0167058-4)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (RELATOR): Trata-se de agravo interno interposto por LPS BRASÍLIA - CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA. contra a decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial em virtude da aplicação das Súmulas nºs 5 e 7/STJ e nº 283/STF (fls. 537-539, e-STJ).

Sustenta a agravante que

"(...) resta demonstrado que não haverá a necessidade da análise de cláusulas contratuais e/ou do reexame de fatos e provas, haja vista que toda a matéria impugnada resta disposta no v. Acórdão a quo e que, em nome do Princípio da Valoração da Prova, verifica-se na r. Sentença de 1º grau que, apesar de não constar cláusula expressa no contrato de promessa de compra e venda, houve o devido destaque do valor do imóvel do montante correspondente à comissão de corretagem, o que determina a legalidade da transferência de tal encargo ao consumidor" (fls. 546-547, e-STJ).

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou a submissão deste recurso à Turma julgadora.

Impugnação não apresentada (fl. 552, e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.132.946 - DF (2017/0167058-4)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (RELATOR): O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

O recurso não merece prosperar.

No tocante à comissão de corretagem, eis a fundamentação do aresto de origem:

"(...)

O comprador de imóvel, em geral, não sai de casa para ir ao mercado procurando um imóvel para comprar; ele normalmente vai até determinado local, onde é atendido por um profissional que atua no interesse da empresa. Essa é a prática em uso atualmente. Tais circunstâncias descaracterizam a intermediação imobiliária. Os documentos de fls. 23, 24 e 39 corroboram essa tese na medida em que se observa a assinatura da mesma corretora que atua ora em nome da construtora (fls. 23/24), ora em nome da apelada (fl. 39).

Assim, não há dúvida que, no caso em tela, a comissão de corretagem deve recair sobre a apelada, uma vez que somente esta obteve proveito econômico da contratação do citado serviço, não sendo aceitável que tal encargo seja repassado ao consumidor.

Além disso, o caráter adesivo do contrato firmado entre as partes, bem como a observação dos elementos probatórios juntados aos autos, aponta, realmente, para um 'condicionamento' das vendas, de forma que o cliente somente possa adquirir uma unidade imobiliária, caso se submeta às condições estabelecidas pela construtora/incorporadora, a qual, muitas vezes e como no caso dos autos, acarreta o pagamento da comissão de corretagem pelo consumidor.

Este procedimento conhecido, cotidianamente, como 'venda casada', onera de maneira mui gravosa o cliente, violando o art. 39, inciso I, do Código do Consumidor, de modo que não pode subsistir, merecendo ser devidamente reparado pelo Judiciário. Deste modo, certo é que a comissão de corretagem deva ser suportada pela apelada.

Destaco ainda, que o próprio magistrado sentenciante afirmou que não há no contrato de promessa de compra e venda previsão expressa acerca da responsabilidade do promitente comprador pelo pagamento da comissão de corretagem. Isso reforça a tese de violação do dever de informação, haja vista que em momento algum o cliente teve oportunidade de discutir ou discordar do encargo que recebeu quanto ao pagamento da verba de corretagem.

Nesses moldes, forçoso convir que esse encargo não foi cobrado tal como determina a lei civilista. Ao contrário, foi imposto de maneira unilateral ao apelante que sequer teve a oportunidade de escolher o profissional e como foi levada a efeito, surgiu como condição para o aperfeiçoamento do negócio jurídico entabulado pelas partes.

Por conseguinte, uma vez verificada ainda a impossibilidade de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

discussão acerca da mencionada cláusula, é evidente que o apelante está numa situação de desvantagem exagerada, motivo pelo qual imputar a eles a obrigação pelo pagamento da verba de corretagem implica também na prática vedada pelo inciso IV, do artigo 51, Diploma Consumerista, e que não se compatibiliza com sua condição de vulnerabilidade.

Logo, reconhecida a abusividade por parte da apelada, entendo que o valor vertido a título de corretagem deve ser devolvido ao apelante, na forma simples, porquanto não há prova de má-fé por parte da beneficiária" (fls. 381-382, e-STJ-grifou-se).

Nesse contexto, inviável ao Superior Tribunal de Justiça rever tal entendimento, porquanto teria que, necessariamente, analisar cláusulas contratuais e o contexto fático-probatório dos autos, procedimentos inadmissíveis nesta instância extraordinária, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM DECORRENTE DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NOVO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ.

1. Não constatada a alegada violação ao artigo 535 do CPC/1973, porquanto as questões submetidas a julgamento foram apreciadas pelo órgão julgador, com fundamentação clara, coerente e suficiente, revelando-se desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte.

2. Instâncias ordinárias que consignaram a ausência de previsão contratual, bem como inexistência de prova quanto à alegada anuência da compradora ao pagamento da comissão de corretagem.

3. Para o acolhimento da tese acerca da adequação da cobrança de comissão de corretagem, seria imprescindível promover a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos dos enunciado das súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido"

(AgInt no AREsp 907.082/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/9/2017, DJe 28/9/2017).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0167058-4

AgInt no
AREsp 1.132.946 /
DF

Números Origem: 00173114420148070001 00733592320148070001 173114420148070001 20140110733597
20140110733597AGS

PAUTA: 20/02/2018

JULGADO: 20/02/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LPS BRASILIA- CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO E OUTRO(S) - DF014294
BRUNO DELA COLETA MACEDO - DF032313
EDJANICE MARCELINO PEREIRA - DF044227
CAROLINA DA FONSECA CAMISASCA - DF043055
AGRAVADO : MAGNO ANTONIO CORREIA DE MELLO
ADVOGADO : MAGNO ANTÔNIO CORREIA DE MELO (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF015815

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Corretagem

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LPS BRASILIA- CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO E OUTRO(S) - DF014294
BRUNO DELA COLETA MACEDO - DF032313
EDJANICE MARCELINO PEREIRA - DF044227
CAROLINA DA FONSECA CAMISASCA - DF043055
AGRAVADO : MAGNO ANTONIO CORREIA DE MELLO
ADVOGADO : MAGNO ANTÔNIO CORREIA DE MELO (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF015815

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrichi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.