



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.795.713 - SP (2019/0031500-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127
FABIANA BARBASSA LUCIANO E OUTRO(S) - SP320144
RODRIGO PESSONI TEÓFILO DE CARVALHO - SP381316
AGRAVADO : WILLIAM ROCHA PARRA
ADVOGADOS : FERNANDO AUGUSTO CÂNDIDO LEPE E OUTRO(S) - SP201932
THAÍS CONTI COSTA - SP351334

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO PAGA PELO PROMITENTE COMPRADOR. AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO AO CONSUMIDOR SOBRE A COBRANÇA. PRECEDENTES. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. 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. Precedentes

2. O acolhimento da pretensão recursal, a fim de reconhecer a existência de cláusula contratual contendo informação ao consumidor sobre do preço total do imóvel, com o destaque do valor correspondente à comissão de corretagem, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 25 de junho de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.795.713 - SP (2019/0031500-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127
FABIANA BARBASSA LUCIANO E OUTRO(S) - SP320144
RODRIGO PESSONI TEÓFILO DE CARVALHO - SP381316
AGRAVADO : WILLIAM ROCHA PARRA
ADVOGADOS : FERNANDO AUGUSTO CÂNDIDO LEPE E OUTRO(S) - SP201932
THAÍS CONTI COSTA - SP351334

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):

1. Cuida-se de agravo interno interposto pela MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., contra decisão de minha lavra (fls. 379-382), que conheceu do recurso especial da parte agravada, dando-lhe parcial provimento, a fim de afastar a legalidade da cobrança da comissão de corretagem, devido a falta de informação ao consumidor acerca do preço total do imóvel, com o destaque do valor correspondente à comissão de corretagem.

Nas razões recursais (fls. 384-390), a agravante defende que a agravada teve plena consciência do dever de remunerar pelos serviços de intermediação, que foram contratados, prestados e devidamente reconhecidos. Aduz, que a comissão de corretagem estaria expressa no contrato, tendo demonstrado a prévia informação da sua cobrança ao adquirente do imóvel, nos termos da jurisprudência desta Corte Superior (REsp 1.551.951/SP).

Postula a reconsideração da decisão agravada, a fim de negar provimento ao recurso especial da ora agravada.

A parte agravada deixou transcorrer o prazo para impugnar o recurso (certidão de fls. 392).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.795.713 - SP (2019/0031500-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127
FABIANA BARBASSA LUCIANO E OUTRO(S) - SP320144
RODRIGO PESSONI TEÓFILO DE CARVALHO - SP381316
AGRAVADO : WILLIAM ROCHA PARRA
ADVOGADOS : FERNANDO AUGUSTO CÂNDIDO LEPE E OUTRO(S) - SP201932
THAÍS CONTI COSTA - SP351334

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO PAGA PELO PROMITENTE COMPRADOR. AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO AO CONSUMIDOR SOBRE A COBRANÇA. PRECEDENTES. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. 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. Precedentes

2. O acolhimento da pretensão recursal, a fim de reconhecer a existência de cláusula contratual contendo informação ao consumidor sobre do preço total do imóvel, com o destaque do valor correspondente à comissão de corretagem, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):

2. Com efeito, a parte agravante não se conforma com a decisão de fls. 379-382, que conheceu do recurso especial da parte agravada, dando-lhe parcial provimento, a fim de reconhecer ilegalidade da cobrança da comissão de corretagem, devido a falta de informação ao consumidor acerca do preço total do imóvel, com o destaque do valor correspondente à comissão de corretagem. Confira a ementa do *decisum* ora agravado:

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. CABIMENTO. PRECEDENTES. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). PREQUESTIONAMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A alegada 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 não foi objeto de debate no acórdão recorrido, carecendo do necessário prequestionamento. Súmula 211 do STJ.

2. 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. Precedentes

3. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Nas razões do presente agravo, a Construtora alega que a comissão de corretagem estaria expressa no contrato, tendo demonstrado a prévia informação da sua cobrança ao adquirente do imóvel, nos termos da jurisprudência desta Corte Superior.

3. Todavia, não obstante a insurgência do agravante o recurso não merece acolhida. Isso porque, conforme assinalado na decisão deste relator, não foi acostado aos autos instrumento contratual contendo assinatura do promissário comprador, informando sobre a responsabilidade do pagamento da comissão de corretagem. É o que se extrai da seguinte passagem do acórdão estadual:

[...] a transferência das despesas de comissão de corretagem ao consumidor é válida, desde que observado, pelo vendedor, o dever de informação.

Com efeito, aderi ao entendimento dos demais componentes da turma julgadora por ter ficado vencido diversas vezes neste ponto.

Acata-se, portanto, o posicionamento no sentido de que a comissão de corretagem é devida pelo compromissário comprador, pois a circunstâncias da venda (stand da construtora com vasto aparato publicitário) possibilita



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que o homem médio apreenda que está a contratar um serviço de intermediação imobiliária em conjunto com a compra do imóvel.

Para registro, anoto os julgados em que divergi da turma julgadora:

1000431-91.2015.8.26.0066;

1000639-64.2014.8.26.0663;

1007256-26.2014.8.26.0506; 1007461-91.2015.8.26.0224.

No entanto, deixo consignada a minha ressalva e o meu entendimento no caso concreto:

Não foi acostado aos autos pela ré instrumento que provasse a ciência, por escrito e contendo assinatura do promissário comprador, da responsabilidade de pagamento da comissão de corretagem, sendo que não há menção de valor a ser pago à corretora ou em razão do serviço de intermediação nas referências ao preço ou forma de pagamento no quadro resumo do contrato de compra e venda, fls.24. (fls. 237-238) [g.n.]

Portanto, não há como acolher a pretensão do agravante de que teria havido prévia informação ao consumidor, nos termos da jurisprudência sedimentada neste Sodalício.

4. Outrossim, que a reforma da decisão deste relator, tal como pretendido pela ora agravante, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

5. Desse modo, inexistem razões que justifiquem o acolhimento da pretensão recursal, razão pela qual subsiste incólume o entendimento firmado na decisão agravada.

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

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0031500-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no REsp 1.795.713 / SP**

Número Origem: 10083993420148260576

PAUTA: 25/06/2019

JULGADO: 25/06/2019

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : WILLIAM ROCHA PARRA
ADVOGADOS : FERNANDO AUGUSTO CÂNDIDO LEPE E OUTRO(S) - SP201932
THAÍS CONTI COSTA - SP351334
RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
RODRIGO PESSONI TEÓFILO DE CARVALHO - SP381316

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127
FABIANA BARBASSA LUCIANO E OUTRO(S) - SP320144
RODRIGO PESSONI TEÓFILO DE CARVALHO - SP381316
AGRAVADO : WILLIAM ROCHA PARRA
ADVOGADOS : FERNANDO AUGUSTO CÂNDIDO LEPE E OUTRO(S) - SP201932
THAÍS CONTI COSTA - SP351334

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.