



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt na RECLAMAÇÃO Nº 38.391 - SP (2019/0193633-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A.
AGRAVANTE : YOU 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : HÉLIO YAZBEK - SP168204
ULISSES PENACHIO - SP174064
SAMANTHA MARTONI PIRES GABRIEL - SP286761
AGRAVADO : CARMELA ROMANO
ADVOGADOS : GABRIEL JOSE FRANCO DE GODOY BATISTA - SP305150
JOSE MARIA FRANCO DE GODOI NETO - SP309334
RECLAMADO : TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECLAMAÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO. SUPOSTA VIOLAÇÃO AOS RECURSOS ESPECIAIS 1.599.511 E 1.551.951. SEM DEMONSTRAÇÃO DO "*DISTINGUISHING*".

1. Foi consagrada a seguinte tese no julgamento do REsp 1.599.511/SP sob o rito dos recursos repetitivos: "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" (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

2. No caso concreto, não se verifica a existência de distinção entre a situação retratada nos autos e a versada no referido recurso representativo da controvérsia (*distinguishing*), necessária à procedência do pedido da reclamação, tendo em vista que o Tribunal de origem, em sede de apelação, foi suficientemente claro ao afirmar que o dever de informação da taxa de corretagem ao consumidor não foi devidamente observado.

3. Agravo não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Segunda Seção 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, Paulo de Tarso Sanseverino, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt na RECLAMAÇÃO Nº 38.391 - SP (2019/0193633-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A.
AGRAVANTE : YOU 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : HÉLIO YAZBEK - SP168204
ULISSES PENACHIO - SP174064
SAMANTHA MARTONI PIRES GABRIEL - SP286761
AGRAVADO : CARMELA ROMANO
ADVOGADOS : GABRIEL JOSE FRANCO DE GODOY BATISTA - SP305150
JOSE MARIA FRANCO DE GODOI NETO - SP309334
RECLAMADO : TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo interno interposto contra decisão desta relatoria que indeferiu liminarmente a reclamação.

Sustenta a agravante que (fl. 427):

[...] a Reclamação foi proposta com base em fatos e documentos incontroversos nos autos principais, cuja simples reavaliação permitiria constatar a premissa equivocada estabelecida pelo E. Tribunal a quo, bem como aplicar corretamente o entendimento pela legalidade da cobrança das comissões de corretagem ao caso sub judice, o que é plenamente cabível e adequado.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt na RECLAMAÇÃO Nº 38.391 - SP (2019/0193633-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A.
AGRAVANTE : YOU 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : HÉLIO YAZBEK - SP168204
ULISSES PENACHIO - SP174064
SAMANTHA MARTONI PIRES GABRIEL - SP286761
AGRAVADO : CARMELA ROMANO
ADVOGADOS : GABRIEL JOSE FRANCO DE GODOY BATISTA - SP305150
JOSE MARIA FRANCO DE GODOI NETO - SP309334
RECLAMADO : TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECLAMAÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO. SUPOSTA VIOLAÇÃO AOS RECURSOS ESPECIAIS 1.599.511 E 1.551.951. SEM DEMONSTRAÇÃO DO "*DISTINGUISHING*".

1. Foi consagrada a seguinte tese no julgamento do REsp 1.599.511/SP sob o rito dos recursos repetitivos: "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" (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

2. No caso concreto, não se verifica a existência de distinção entre a situação retratada nos autos e a versada no referido recurso representativo da controvérsia (*distinguishing*), necessária à procedência do pedido da reclamação, tendo em vista que o Tribunal de origem, em sede de apelação, foi suficientemente claro ao afirmar que o dever de informação da taxa de corretagem ao consumidor não foi devidamente observado.

3. Agravo não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A Segunda Seção consagrou a tese, em sede de recursos representativos da controvérsia, de que a cobrança da comissão de corretagem é viável desde que tenha



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sido previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor dessa comissão.

Contudo, consoante consignado na decisão agravada, com clareza hialina, o Tribunal de origem foi suficientemente claro ao afirmar que tal dever de informação ao consumidor não foi observado devidamente pela reclamante.

Confira-se o seguinte trecho do voto condutor daquele agravo interno (fl. 387):

Neste contexto, o acórdão recorrido (fls.394/399) está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao determinar a devolução do valor pago a título de comissão de corretagem, pela ausência de previsão destacada desta verba no contrato firmado.

A Turma Julgadora assinalou que “Todavia, para não evidenciar a ocorrência de venda casada, nos termos do art. 39, I, do CDC, necessário constar no contrato o valor destacado dessa verba, para que a admissão expressa do consumidor da obrigação de responder por seu custeio. Não se vislumbra no contrato o valor destacado da comissão de corretagem. A planilha de cálculos da imobiliária não se coaduna com o que restou determinado pelo STJ” (cf. fls. 398/399) Indiscutível, pois, a aplicação do regime dos recursos repetitivos.

Impende salientar a impossibilidade de revisão de matéria fática em sede de reclamação ajuizada em sede de agravo interno intentado contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual tal medida é defesa em virtude da incidência da Súmula 7 do STJ.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra esta decisão estará sujeito às normas do CPC no que tange à possível fixação de multa (arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º).

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

É o voto.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2019/0193633-0

PROCESSO ELETRÔNICO

AgInt na
Rcl 38.391 / SP

Número Origem: 10966936920138260100

PAUTA: 25/09/2019

JULGADO: 25/09/2019

Relator

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

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. SADY D'ASSUMPCÃO TORRES FILHO

Secretária

Bela. ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER

AUTUAÇÃO

RECLAMANTE : LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A.

RECLAMANTE : YOU 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : HÉLIO YAZBEK - SP168204

ULISSES PENACHIO - SP174064

SAMANTHA MARTONI PIRES GABRIEL - SP286761

RECLAMADO : TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

INTERES. : CARMELA ROMANO

ADVOGADOS : GABRIEL JOSE FRANCO DE GODOY BATISTA - SP305150

JOSE MARIA FRANCO DE GODOI NETO - SP309334

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A.

AGRAVANTE : YOU 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : HÉLIO YAZBEK - SP168204

ULISSES PENACHIO - SP174064

SAMANTHA MARTONI PIRES GABRIEL - SP286761

AGRAVADO : CARMELA ROMANO

ADVOGADOS : GABRIEL JOSE FRANCO DE GODOY BATISTA - SP305150

JOSE MARIA FRANCO DE GODOI NETO - SP309334

RECLAMADO : TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO

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

A Seção, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.