SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1884466 - SP (2020/0174748-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	HELOISA ULBRICHT SCHLOSSER
AGRAVANTE	:	MARCELO SCHLOSSER
ADVOGADOS	:	ELISA ULBRICHT - DF024765
		GABRIELA SILVEIRA GIACOMOLLI - SP302996
AGRAVADO	:	CYRELA PUGLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
		LUCIANE MUNIZ DE FREITAS - SP358248

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PREVISÃO CONTRATUAL. RECURSO REPETITIVO. TEMA Nº 938. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. No caso, não subsiste a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, pois, o tribunal de origem enfrentou as questões postas, não havendo no aresto recorrido omissão, contradição, obscuridade ou erro material.

2. No caso concreto, o acórdão recorrido não destoou do entendimento firmado por esta Corte Superior no julgamento do REsp nº 1.551.951/SP, sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 (Tema nº 938), no sentido de que a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a taxa de corretagem exige a ciência inequívoca do consumidor quanto ao valor da comissão, o que ocorreu no caso concreto.

3. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal local demandaria a análise do contrato e o reexame de matéria fático-probatória, procedimentos inadmissíveis em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Consoante iterativa jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

5. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 29/11/2022 a 05/12/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Licenciado o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 05 de dezembro de 2022.

Documento eletrônico VDA34802977 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 07/12/2022 15:05:03
Código de Controle do Documento: 8dfc5872-ccdc-4e48-b8f2-723367963d57

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA34802977 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 07/12/2022 15:05:03
Código de Controle do Documento: 8dfc5872-ccdc-4e48-b8f2-723367963d57

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1884466 - SP (2020/0174748-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	HELOISA ULBRICHT SCHLOSSER
AGRAVANTE	:	MARCELO SCHLOSSER
ADVOGADOS	:	ELISA ULBRICHT - DF024765
		GABRIELA SILVEIRA GIACOMOLLI - SP302996
AGRAVADO	:	CYRELA PUGLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
		LUCIANE MUNIZ DE FREITAS - SP358248

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PREVISÃO CONTRATUAL. RECURSO REPETITIVO. TEMA Nº 938. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. No caso, não subsiste a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, pois, o tribunal de origem enfrentou as questões postas, não havendo no aresto recorrido omissão, contradição, obscuridade ou erro material.

2. No caso concreto, o acórdão recorrido não destoou do entendimento firmado por esta Corte Superior no julgamento do REsp nº 1.551.951/SP, sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 (Tema nº 938), no sentido de que a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a taxa de corretagem exige a ciência inequívoca do consumidor quanto ao valor da comissão, o que ocorreu no caso concreto.

3. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal local demandaria a análise do contrato e o reexame de matéria fático-probatória, procedimentos inadmissíveis em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Consoante iterativa jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por HELOISA ULBRICHT SCHLOSSER e OUTRO contra a decisão que negou provimento ao recurso especial.

Em suas razões, os agravantes defendem, em síntese, que não há falar em aplicação das Súmulas nºs 5 e 7/STJ ao caso dos autos.

Impugnação às fls. 494/499 (e-STJ).

É o relatório.

Documento eletrônico VDA34602852 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/11/2022 18:08:43
Código de Controle do Documento: 33bcbb90-5250-411d-ba7d-ebdbe168a4f3

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Conforme consta na decisão atacada, no tocante à alegada negativa de prestação jurisdicional, agiu corretamente o tribunal de origem por inexistir omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão embargado, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

A propósito:

> *"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA. VIOLAÇÃO. INEXISTÊNCIA.*
> *1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*
> *2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.*
> *3. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de aclaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça.*
> *4. É inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar de que forma os dispositivos legais indicados teriam sido violados. Aplicação da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.*
> *5. Ausente violação do princípio da não surpresa (art. 10 do CPC/2015) se o acórdão recorrido, adotando fundamentos jurídicos diversos dos apresentados pela parte, aplica a lei aos fatos narrados e às provas submetidas ao contraditório.*
> *6. Agravo interno não provido"* (AgInt no REsp 1711584/TO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2021, DJe 17/08/2021).

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DANOS MATERIAIS. BENFEITORIAS EM IMÓVEL. EFEITO SUSPENSIVO. REQUISITOS. AUSÊNCIA. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EFEITOS MODIFICATIVOS. POSSIBILIDADE.*
> *1. A atribuição de efeito suspensivo a recurso especial está circunscrita à presença cumulativa dos requisitos da plausibilidade do direito invocado e no perigo de dano irreparável ou de difícil reparação, que não se fazem presentes na hipótese.*
> *2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.*
> *3. É possível a atribuição de efeitos infringentes aos embargos de declaração quando a alteração da decisão surgir como consequência lógica da correção da omissão, contradição ou obscuridade.*
> *4. Agravo interno não provido"* (AgInt no AREsp 1.070.607/RN, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 17/8/2017, DJe 25/8/2017).

Documento eletrônico VDA34602852 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/11/2022 18:08:43
Código de Controle do Documento: 33bcbb90-5250-411d-ba7d-ebdbe168a4f3

No que diz respeito à devolução das quantias pagas a título de comissão de corretagem, cabe observar que a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento, sob o rito dos recursos repetitivos, do REsp 1.599.511/SP, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, firmou a tese da validade da cláusula que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que previamente informado.

Também restou consolidado ser devida a comissão de corretagem se houver adequada informação ao comprador a respeito do referido serviço, o que a Corte de origem entendeu ocorrer no presente caso.

O julgado em questão encontra-se assim ementado:

> *"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, como 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 1.599.511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 06/9/2016).

Nesse ponto, o tribunal de origem assim consignou:

> *"(...)*
> *Depreende-se do precedente mencionado que, para que seja válida a transferência deste ônus ao adquirente, é necessária a observância do dever de informação imposto ao fornecedor, nos termos dos arts. 31 e 46 do Código de Defesa do Consumidor.*
> *No caso dos autos, os elementos presentes indicam que o dever de informação foi devidamente observado pela ré, no momento da celebração do compromisso de compra e venda.*
> *Os autores afirmaram, na inicial (fls. 03),que não há previsão contratual que lhes impusesse a obrigação de arcar com a corretagem.*
> *Todavia, ao contrário do que afirmaram, a cláusula nº XX.16 (fls. 261) do compromisso de compra e venda prevê, de forma clara, que as comissões pela intermediação da venda do imóvel seriam suportadas pelos adquirentes.*
> *Muito embora esta cláusula não trouxesse previsão expressa acerca do valor a ser pago a título de comissão de corretagem, os próprios autores confessaram que tinham conhecimento que o valor do sinal pago no momento da celebração do compromisso de compra e venda era de R$*

Documento eletrônico VDA34602852 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/11/2022 18:08:43
Código de Controle do Documento: 33bcbb90-5250-411d-ba7d-ebdbe168a4f3

227.762,80(representado pelo cheque nº 263 fls. 16), e não explicam o motivo para a emissão dos demais cheques, respectivamente nos valores de R$ 1.252,80, 16.724,88 e 4.259,52.

(...)

Assim, os elementos presentes nos autos são suficientes para constatação de que os autores tinham conhecimento da natureza dos pagamentos efetuados, bem como de sua destinação, no momento da celebração do contrato" (fls. 369/370 e-STJ).

A verificação da procedência dos argumentos expendidos no recurso especial exigiria a análise do contrato e o reexame de matéria fática, procedimentos vedados devido às Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Ademais, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade de reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Desse modo, as razões do presente recurso são insuficientes para infirmar os fundamentos da decisão atacada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA34602852 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/11/2022 18:08:43
Código de Controle do Documento: 33bcbb90-5250-411d-ba7d-ebdbe168a4f3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.884.466 / SP

Número Registro: 2020/0174748-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
1004492-95.2017.8.26.0010 10044929520178260010

Sessão Virtual de 29/11/2022 a 05/12/2022

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário
Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: HELOISA ULBRICHT SCHLOSSER
RECORRENTE	: MARCELO SCHLOSSER
ADVOGADOS	: ELISA ULBRICHT - DF024765
	GABRIELA SILVEIRA GIACOMOLLI - SP302996
RECORRIDO	: CYRELA PUGLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
	LUCIANE MUNIZ DE FREITAS - SP358248

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: HELOISA ULBRICHT SCHLOSSER
AGRAVANTE	: MARCELO SCHLOSSER
ADVOGADOS	: ELISA ULBRICHT - DF024765
	GABRIELA SILVEIRA GIACOMOLLI - SP302996
AGRAVADO	: CYRELA PUGLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
	LUCIANE MUNIZ DE FREITAS - SP358248

TERMO

Documento eletrônico VDA34798551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/12/2022 00:44:07
Código de Controle do Documento: 6550bfe4-f59e-481d-81a3-b03d7a8d8936

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 29/11/2022 a 05 /12/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Licenciado o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 06 de dezembro de 2022

Documento eletrônico VDA34798551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/12/2022 00:44:07
Código de Controle do Documento: 6550bfe4-f59e-481d-81a3-b03d7a8d8936