



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1926379 - RJ (2021/0068958-0)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
AGRAVANTE : MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
LETÍCIA SARQUIS PASTURA ALEX - RJ217455
AGRAVADO : REINALDO DE SOUZA CLEMENTE
ADVOGADO : CLAUDIO ROCHA DE OLIVEIRA E SILVA - RJ175027
INTERES. : LUCIANA CRUZ DE SANTANA
ADVOGADO : RUI FERNANDO TENREIRO GERALDES - RJ055721

EMENTA

**AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL – AÇÃO
CONDENATÓRIA – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU
PROVIMENTO AO RECLAMO.**

INSURGÊNCIA RECURSAL DOS REQUERENTES.

1. As questões postas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto, deve ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15. Precedentes.

2. Segundo a jurisprudência desta Corte, o mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes. Hipótese em que a Corte local, dadas as particularidades da causa, consignou existir abalo psicológico apto a caracterizar dano moral. Incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ.

3. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem, relativa à existência de fortuito interno, o qual não afasta a responsabilidade da agravante pela entrega do imóvel, fundamenta-se nas particularidades do contexto que permeia a controvérsia. Incidência da Súmula 7 do STJ.

4. De acordo com a jurisprudência do STJ, 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. Hipótese em que não houve prévia informação à adquirente. Incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ.

5. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/04/2024 a 08/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 08 de abril de 2024.

Ministro Marco Buzzi
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1926379 - RJ (2021/0068958-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
AGRAVANTE : MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
LETÍCIA SARQUIS PASTURA ALEX - RJ217455
AGRAVADO : REINALDO DE SOUZA CLEMENTE
ADVOGADO : CLAUDIO ROCHA DE OLIVEIRA E SILVA - RJ175027
INTERES. : LUCIANA CRUZ DE SANTANA
ADVOGADO : RUI FERNANDO TENREIRO GERALDES - RJ055721

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL – AÇÃO
CONDENATÓRIA – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU
PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DOS REQUERENTES.

1. As questões postas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto, deve ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15. Precedentes.

2. Segundo a jurisprudência desta Corte, o mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes. Hipótese em que a Corte local, dadas as particularidades da causa, consignou existir abalo psicológico apto a caracterizar dano moral. Incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ.

3. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem, relativa à existência de fortuito interno, o qual não afasta a responsabilidade da agravante pela entrega do imóvel, fundamenta-se nas particularidades do contexto que permeia a controvérsia. Incidência da Súmula 7 do STJ.

4. De acordo com a jurisprudência do STJ, 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. Hipótese em que não houve prévia informação à adquirente. Incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ.

5. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MACAÉ REALITY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E OUTROS, em face da decisão de fls. 598-607, e-STJ, da lavra deste signatário, que negou provimento ao recurso especial manejado pela ora agravante.

O apelo nobre, de sua vez, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, desafia acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (fls. 461-478, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS. INEXISTÊNCIA DE FORÇA MAIOR. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. FORTUITO INTERNO. RISCO DO EMPREENDIMENTO. DANO MATERIAL COMPROVADO. VALOR DE ALUGUEL DE IMÓVEL, A SER RESSARCIDO AO CONSUMIDOR. DANO MORAL, MODICAMENTE FIXADO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COBRANÇA INDEVIDA, ANTE A AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO E TRANSPARÊNCIA. CONTRATO DE CORRETAGEM, ASSINADO APÓS À PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTENDIMENTO DO C. STJ DE QUE NO CASO DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA, CABE A SUBSTITUIÇÃO DO INCC PELO IPCA, SALVO SE AQUELE FOR MENOR. TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA. AUSÊNCIA DE PEDIDO. SENTENÇA EXTRA PETITA NESTE PONTO. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO DAS RÉS.

Opostos embargos de declaração (fls. 500-507, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 522-528, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 530-558, e-STJ), a recorrente, além de dissídio jurisprudencial, aponta violação seguintes artigos:

(i) 1022 e 489 do CPC/2015, na medida em que é omissivo e contraditório no que toca à incidência do índice INCC;

(ii) 393 do CC/02, pois não há responsabilidade derivada de caso fortuito ou força maior;

(iii) 14, § 3º, do CDC, já que não se cuida, no caso em tela, de fato do produto, mas de mero inadimplemento contratual;

(iv) 186 e 927 do CC/02, ao argumento de que o atraso na entrega da obra não ensejou dano moral;

(v) 944 do CC/02, considerando-se que não se trata, no caso, de fortuito externo;

(vi) 725 do CC/02, pois é descabida a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem;

Não foram apresentadas contrarrazões (fls. 574, e-STJ).

Às fls. 598-607, e-STJ, negou-se provimento ao reclamo, com base na ausência de negativa de prestação jurisdicional e incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ.

Irresignada, a sucumbente maneja o presente agravo interno (fls. 610-629, e-STJ), no qual sustenta, em suma, a inaplicabilidade dos referidos óbices.

Sem impugnação (fls. 633, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece acolhida, na medida em que os argumentos apresentados pela parte não infirmam a decisão atacada.

1. Não restou configurada a negativa de prestação jurisdicional. Conforme a iterativa jurisprudência deste Tribunal superior, deve ser afastada a alegação de ofensa aos artigo 1.022 do CPC/15, "na medida em que o Tribunal de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, apreciando integralmente a controvérsia posta nos autos, não se podendo, ademais, confundir julgamento desfavorável ao interesse da parte com negativa ou ausência de prestação jurisdicional" (RCD no AREsp 1297701/RS, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 07/08/2018, DJe 13/08/2018).

No mesmo sentido, vejam-se, a título de exemplo: EDcl no Ag 749.349/DF, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/08/2018, DJe 14/08/2018; AgInt no REsp 1716263/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/08/2018, DJe 14/08/2018; AgInt no AREsp 1241784/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2018, DJe 27/06/2018.

No caso em tela, conforme destacado na decisão agravada, a Corte local consignou que, no casos em que se trate de atraso na entrega de imóvel, segundo o STJ, deve-se substituir o INCC por IPCA.

Nesse sentido, relevante a menção ao seguinte trecho do acórdão recorrido (fls. 474-475, e-STJ):

Daí porque, o STJ ao analisar o tema, firmou entendimento no sentido de que,

no caso de atraso na entrega da obra, cabe a substituição do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor de Amplo (IPCA), salvo se aquele for menor.

Tal substituição ocorrerá no transcurso do prazo limite, estipulado no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância, que no caso ocorrerá a partir de 29/10/2014.

Logo, não há se falar em negativa de prestação jurisdicional, mas em mero inconformismo da parte com o acolhimento de tese jurídica por parte do Tribunal local.

2. De igual modo, não prospera o pretense afastamento do óbice das Súmulas 7 e 83 do STJ no que toca ao cabimento da compensação por danos morais.

Como pontuado na decisão agravada, a jurisprudência do STJ reconhece, excepcionalmente, o cabimento de danos morais em virtude de atraso na entrega de imóvel, quando evidenciada excepcional lesão a direitos da personalidade em decorrência de tal ilícito contratual. Nesse sentido, citam-se os seguintes precedentes:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DESCARACTERIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182/STJ.

FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. DANOS MORAIS. EXCLUSÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS.

INADMISSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. DECISÃO MANTIDA.

1. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

2. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmulas n. 282 e 356 do STF).

3. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes.

4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n.

7/STJ).

5. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que a agravada foi exposta ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

6. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 284 do STF e 5, 7 e 83 do STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. FUNDAMENTOS INATACADOS.

SÚMULAS 283 E 284 DO STF. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO.

AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. QUANTUM ADEQUADO. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL EM FAVOR DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.
2. Não há falar em cerceamento quando o magistrado indefere a prova testemunhal por entender que a matéria controvertida somente pode ser provada documentalmente.
3. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco suscitado em embargos de declaração para sanar eventual omissão, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.
4. O simples inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial, como reconhecido pela Corte de origem. Precedentes.
5. Quanto ao valor da indenização, o Superior Tribunal de Justiça firmou orientação de que somente é admissível o exame do valor fixado a título de danos morais em hipóteses excepcionais, quando for verificada a exorbitância ou a índole irrisória da importância arbitrada, em flagrante ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, o que, no entanto, não ocorreu no caso em exame.
6. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF.
7. Nos termos da jurisprudência desta Corte, é possível a inversão de cláusula penal em favor do consumidor, no caso de mora ou inadimplemento do promitente-vendedor.
8. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp 1727129/MA, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 08/02/2021, DJe 23/02/2021)

Destaque-se, ademais, que no caso em tela, não se pugna pela rescisão do

contrato.

No caso em tela, o Tribunal local, à luz das particularidades da causa, consignou que o atraso na entrega do imóvel efetivamente gerou abalo a direitos da personalidade superiores a meros dissabores. Assim, reputou adequado o arbitramento de compensação por danos morais. Veja-se (fls. 473-474, e-STJ):

Por sua vez, o atraso injustificado de oito meses para a entrega do imóvel foge aos problemas corriqueiros, o que, evidentemente, causou medo, insegurança, angústia e transtornos ao autor, passíveis de indenização por danos morais, sendo certo que o autor adquiriu o imóvel com o intuito de nele residir, alcançando o sonho da casa própria.

Logo, diferentemente do que aduzem os insurgentes, tem-se que o provimento do recurso demandaria, necessariamente, o revolvimento de matéria probatória. Trata-se, contudo, de providência que encontra óbice na Súmula 7/STJ, *in verbis*: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada, por seus próprios fundamentos.

3. Destaque-se, ademais, a necessidade de manutenção também quanto à alegação de que se trata, no caso, de fortuito externo.

Com efeito, tal como disposto na decisão agravada, a Corte local, diante do acervo probatório disposto nos autos, estabeleceu cuidar-se de fortuito interno, dada a previsibilidade do entrave à entrega da obra. Nesse sentido (fls. 472-473, e-STJ):

As rés, ao planejarem seus empreendimentos, tem o dever de mensurar e cumprir todos os prazos, necessários para concluir seus projetos, não restando comprovada ocorrência de força maior externa, capaz de justificar o atraso no cumprimento de sua obrigação, ônus que, lhes incumbia.

Aliás, as rés respondem objetivamente pelos danos, causados ao autor, tratando a hipótese de fortuito interno, não sendo possível a ré atribuir os riscos do empreendimento aos seus consumidores, restando devidamente evidenciada a falha na prestação do serviço.

Com efeito, a alegada culpa do Poder Público não constitui fato exclusivo de terceiro equiparado ao caso fortuito e à força maior, mas se caracteriza como fortuito interno, insuscetível de afastar a responsabilidade das rés perante o consumidor.

De fato, as instalações necessárias à concretização do empreendimento constituem obrigação dos fornecedores, estando tal conduta diretamente relacionada ao ramo de atividade por eles explorada.

Portanto, eventual empecilho nas obras de infraestrutura é um risco, que pode ser previsto pelos fornecedores.

Logo, não obstante as alegações dispostas no agravo interno, afigura-se

inviável o afastamento do óbice da Súmula 7/STJ também em relação à presente questão. Precedentes:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESCISÃO. POSSIBILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. TERMO FINAL. INOVAÇÃO RECURSAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. POSSIBILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, com base na análise dos fatos e provas do caso concreto, compreendeu que não houve excludente de nexo de causalidade, pois configurado fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento. A pretensão de revisar tal entendimento demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, conforme Súmula 7/STJ.
2. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador.
3. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem.
4. É vedado à parte inovar sua razões recursais em sede de agravo interno, trazendo novas questões não suscitadas oportunamente em sede de recurso especial, tendo em vista a configuração da preclusão consumativa.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1864453/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe 01/07/2020)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. COMPROVAÇÃO. ÓBICE DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DANOS MORAIS. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, sobre as questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
3. A Corte local, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação do contrato, concluiu pela ausência de comprovação de caso fortuito ou força maior no prazo negocial, motivo por que caracterizou a mora da empresa. Dessa forma, é inviável alterar tal conclusão em recurso especial, ante o óbice das referidas súmulas.

4. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes.

5. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que foram expostos os agravados ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1884392/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 26/10/2020, DJe 29/10/2020)

4. Por fim, aponta-se a necessidade de manutenção do óbice da Súmula 7/STJ também no que tange à alegada afronta ao art. 725 do CC/02.

Sobre tal controvérsia, importante repisar que, segundo esta Corte, 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. Veja-se:

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, com o 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 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

No caso em tela, todavia, restou delineado que não houve adequada comunicação da transferência de tal obrigação ao promitente-comprador no momento da contratação. Veja-se (fls. 476-477, e-STJ):

Registre-se, ainda, que acertou o ilustre Juiz ao determinar a devolução da comissão de corretagem, uma vez que a promessa de compra e venda, celebrada entre o autor e a 2ª ré, não prevê expressamente sobre a transferência ao consumidor da obrigação de pagar a comissão de corretagem, tampouco restou comprovado o cumprimento do dever de informação do consumidor na fase pré-contratual.

Com efeito, trata-se de conclusão lastreada em matéria probatória, razão pela qual, distintamente do que aduz a insurgente, incide o óbice da Súmula 7/STJ.

5. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.926.379 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0068958-0

Número de Origem:

0013821-31.2013.8.19.0028 00138213120138190028 138213120138190028 202025106272

Sessão Virtual de 02/04/2024 a 08/04/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A

RECORRENTE : MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455

RECORRIDO : REINALDO DE SOUZA CLEMENTE

ADVOGADO : CLAUDIO ROCHA DE OLIVEIRA E SILVA - RJ175027

INTERES. : LUCIANA CRUZ DE SANTANA

ADVOGADO : RUI FERNANDO TENREIRO GERALDES - RJ055721

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A

AGRAVANTE : MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455

AGRAVADO : REINALDO DE SOUZA CLEMENTE

ADVOGADO : CLAUDIO ROCHA DE OLIVEIRA E SILVA - RJ175027

INTERES. : LUCIANA CRUZ DE SANTANA
ADVOGADO : RUI FERNANDO TENREIRO GERALDES - RJ055721

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/04/2024 a 08/04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 09 de abril de 2024