

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 07 de maio de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1947912 - SP (2021/0209476-8)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : FERNANDO NAVES ARAÚJO
RECORRENTE : NATHALIA BHERING SALLUM ARAÚJO
ADVOGADOS : VINICIUS NAVES ARAÚJO - MG076848
VINICYOS EMANNUEL FONSECA OLIVEIRA - MG202509
RECORRIDO : TEC VENDAS CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
RECORRIDO : VENEZIA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS BONFIM DA SILVA - SP132773
FÁBIO CARUSO CURY - SP162385

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA PELOS ADQUIRENTES. PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PREVISÃO CONTRATUAL. PATRIMÔNIO. AFETAÇÃO. REGIME. LEI Nº 13.786/2018. RETENÇÃO. PERCENTUAL. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. AUSÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. A ausência do prévio debate, pelo Tribunal de origem, da matéria deduzida nas razões recursais impede o conhecimento do apelo nobre. Incidência da Súmula nº 282/STF.

2. É deficiente a fundamentação recursal que não impugna os motivos que conferem sustentação jurídica ao acórdão recorrido. Incidência da Súmula nº 283/STF.

3. De acordo com o Tema nº 938/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.

4. No caso, rever a conclusão do tribunal local acerca da presença de informações claras a respeito do encargo cobrado, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, assim como a interpretação do ajuste firmado entre as partes, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. É assente no STJ o entendimento de que é válida, desde que expressamente pactuada, a cláusula que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados sob o regime de patrimônio de afetação sob a vigência da Lei n. 13.786/2018.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto por FERNANDO NAVES ARAÚJO e NATHALIA BHERING SALLUM ARAÚJO, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"PROCESSO - Preclusão - Reconvenção proposta separadamente à contestação, vindo a ser integrada aos autos, com apresentação de defesa pela parte contrária - Ato que cumpriu sua finalidade, não se cogitando de preclusão do direito de apresentar reconvenção com a contestação - Tese, ademais, não defendida no momento oportuno - Preliminar afastada.

CONTRATO - Compra e venda de imóvel em construção - Empreendimento sujeito ao regime de patrimônio de afetação - Desistência do negócio por parte dos compromissários compradores - Comissão de corretagem - Pedido de restituição - Legalidade da cláusula de repasse ao consumidor estabelecida com clareza - Tema 938, STJ - Condenação ao ressarcimento da verba prejudicada - Verba exigível - Compromissários compradores condenados no pagamento do débito em aberto - Pedido reconvenicional julgado procedente - Inversão do ônus de sucumbência - Parcela de retenção Súmula 1 TJSP - Súmula 543, STJ - Cláusula penal de retenção de 50% do valor adimplido que não se reputa abusiva no caso concreto, sendo também permitida pela lei do distrato aplicável à espécie (art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64, acrescido pelo art. 2º, da Lei nº 13.786/18) - Hipótese em que o negócio firmado é de alto padrão, tendo sido adimplido somente 3,6% do preço da unidade - Onerosidade excessiva e enriquecimento sem causa não verificados - Redução equitativa da multa de que não se cogita - Ação principal procedente em parte - Sucumbência recíproca mantida - Sentença reformada com relação à reconvenção, revogada a liminar concedida Pedido de multa por descumprimento da ordem prejudicado.

Sentença mantida com relação à demanda principal, prejudicada a condenação das corrês de devolução da comissão de corretagem ante o resultado da reconvenção Recurso das corrês reconvintes provido, improvida a apelação dos autores" (e-STJ fls. 592/593)

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 602/627), os recorrentes apontam a violação dos arts. 343, 373, §1º, do Código de Processo Civil de 2015; 6º, VIII, 12, 51 do Código de Defesa do Consumidor; 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964; 413, 722, 723 do Código Civil, sustentando, em síntese, que **i)** é vedada a interposição de reconvenção e de contestação em separado; **ii)** caberia à parte recorrida comprovar a prestação do serviço de corretagem; **iii)** é indevida a cobrança de comissão de corretagem na hipótese, tendo o acórdão recorrido ferido o entendimento consolidado no Tema nº 938/STJ; **iiii)** é vedada a apropriação, pela incorporadora, do total das parcelas pagas pelo consumidor, sendo possível apenas a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago no caso de rescisão contratual imotivada; **iv)** ambas as recorridas são partes legitimadas, solidariamente, para restituírem a taxa de corretagem indevidamente cobrada.

Após a apresentação das contrarrazões (e-STJ fls. 852/879), o recurso foi admitido na origem (e-STJ fls. 880/881), ascendendo a esta Corte Superior.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não prospera.

Inicialmente, verifica-se que as matérias versadas nos arts. 373, §1º, do Código de Processo Civil de 2015; 6º, VIII, 12 e 51 do Código de Defesa do Consumidor; 722 e 723 do Código Civil não foram objeto de debate pelas instâncias

ordinárias, sequer de modo implícito, e não foram opostos embargos declaratórios com a finalidade de sanar omissão porventura existente.

Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada"*.

A propósito:

*"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDO COMO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 26 E 29 DA LEI 10.931 E 789 DO CPC. **AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ATRAÇÃO DO ENUNCIADO 282/STF. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS COMO AGRAVO INTERNO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.**"*

(EDcl no REsp 1.789.134/RS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 3/12/2020 - grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPLEMENTAÇÃO DE BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO. PREQUESTIONAMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 282/STF. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. ALCANCE DAS PARCELAS VENCIDAS ANTERIORMENTE AO QUINQUÊNIO QUE PRECEDE O AJUIZAMENTO DA AÇÃO.

*1. **A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.***

*2. **O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma.***

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 1.097.857/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 10/11/2017 - grifou-se)

A par disso, em relação à possibilidade de apresentação da reconvenção em petição separada da contestação, o acórdão recorrido pontuou que

*"(...) anota-se que a reconvenção foi apresentada separadamente à contestação, vindo a ser entranhada aos autos às fls. 334/343, com resposta da parte contrária a fls. 446/458, **na qual não se identifica a tese de preclusão trazida nas contrarrazões de fls. 550/569.***

Sobre o tema, tenha-se em mente que a reconvenção é demanda autônoma, que pode ser proposta com a contestação se houver. Neste sentido são as normas dispostas no art. 343, "caput" e § 6º, do Código de Processo Civil.

No caso, a reconvenção distribuída separadamente alcançou a sua finalidade ao ser recebida pelo juiz de primeira instância e entranhada aos autos principais, sem nenhum prejuízo à defesa dos autores-reconvindos. Vale lembrar que "Quando a lei prescrever determinada forma, o juiz considerará válido o ato se, realizado de outro modo, lhe alcançar a finalidade" (art. 277, CPC).

*Não obstante, **ainda que assim não fosse, é certo que os autores-reconvindos não observaram a regra segundo a qual "A nulidade dos atos deve ser alegada na primeira oportunidade em que couber à parte falar nos autos, sob pena de preclusão"** (art. 278, CPC).*

Em suma, se preclusão houve, ocorreu em desfavor dos autores-reconvindos." (e-STJ, fl. 594 - grifou-se)

Observa-se, todavia, que o fundamento relativo à preclusão da matéria, por não ter a parte recorrente a apontado na primeira oportunidade que teve de se pronunciar nos autos, não foi objeto de impugnação - nem sequer houve o apontamento do dispositivo legal invocado pelo acórdão como violado (art. 278 do CPC

/2015) nas razões recursais -, atraindo a incidência, por analogia, da Súmula nº 283 /STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."

Confirmam-se:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RESCISÃO DO CONTRATO DE PLANO DE SAÚDE. ENVIO DA NOTIFICAÇÃO. NÃO COMPROVAÇÃO. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA Nº 283 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. **A ausência de combate aos fundamentos do acórdão recorrido, suficientes por si só, para a manutenção do decidido acarreta a incidência da Súmula n.º 283 do STF.**

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 2.157.654/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023 - grifou-se).

Em relação à cobrança da comissão de corretagem no caso concreto, o acórdão recorrido consignou que

"(...) é válida a cláusula que transfere com clareza o pagamento de comissão de corretagem ao consumidor, como no caso concreto, em que se vê destaque suficiente da disposição referente ao valor da proposta (fls. 23).

Como visto, **o valor da verba de intermediação está expressamente especificado no item "b" da cláusula 3.1, representando cerca de 5,6% do valor do contrato, percentual absolutamente condizente com o praticado no mercado imobiliário.**

Ainda, as cláusulas 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4 são claras ao estabelecer que a comissão dá-se em razão da comercialização da unidade, englobando empresas de vendas e consultores imobiliários, não podendo ser ressarcida pela promitente vendedora porque paga diretamente aos intermediadores indicados nominalmente no contrato (fls. 23/24). Ato contínuo, foram firmados "Contrato de Corretagem" (fls. 168/172) e "Declaração de Concordância com o Pagamento de Corretagem" (fls. 166), com a emissão de diversos cheques nominais para pagamento dos diversos intermediadores já previamente elencados no contrato de compra e venda (fls. 174/183).

E nada indica que o serviço de intermediação não foi prestado. Muito pelo contrário. Há extensa documentação que evidencia, dentre outros, a comercialização regular da unidade, a análise de crédito (fls. 265/266), a entrega de memoriais descritivos e extratos, emissão de nota promissória (fls. 261), relatório de acompanhamento (fls. 275/276), com outorga, até mesmo, de poderes para terceiro para a retirada de diversos instrumentos contratuais (fls. 218 e 222).

Em suma, no caso, o valor cobrado a título de comissão de corretagem é compreensível, não denotando aumento unilateral e injustificado do preço; tampouco configura desvantagem excessiva ao consumidor. Ainda, **não há dúvida de que os serviços inerentes à natureza da intermediação imobiliária foram realizados.**

Neste contexto, respeitado o entendimento do Juiz de Direito, a condenação ao ressarcimento da verba desembolsada a título de comissão de corretagem, objeto da demanda principal, é, pois, afastada, já que plenamente exigível dos compromissários compradores, que restam

devedores da quantia reclamada na reconvenção." (e-STJ, fls. 595/596 - grifou-se)

Nesse cenário, constata-se que, contrariamente ao alegado, o acórdão recorrido está alinhado com a orientação sedimentada no Tema nº 938/STJ, no sentido de ser 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.

Ademais, rever a conclusão do tribunal local, acerca da presença da informação clara a respeito do encargo cobrado no contrato firmado entre as partes, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, assim como a interpretação do ajuste, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Finalmente, em relação ao percentual de retenção de 50% (cinquenta por cento), praticado no contrato, o acórdão recorrido se alinha com o entendimento deste STJ, no sentido de que *"em contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, a retenção dos valores pagos pelo comprador desistente pode chegar a até 50%, segundo o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018."* (AgInt no REsp n. 2.110.077/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024).

No mesmo sentido:

"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO SOB A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. VALIDADE. TERMO INICIAL DE JUROS DE MORA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu do agravo para, por sua vez, conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento para determinar a validade da cláusula de retenção de 50% dos valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado sob o regime de patrimônio de afetação e na vigência da Lei n. 13.786/2018. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) a validade da cláusula contratual que prevê a retenção de 50% dos valores pagos em contratos de promessa de compra e venda de imóvel submetidos ao patrimônio de afetação e celebrados sob a vigência da Lei n. 13.786/2018; e (ii) o cabimento da análise do termo inicial dos juros de mora, tendo em vista a alegada ausência de prequestionamento da matéria pelo Tribunal de origem. III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A cláusula que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos é válida em contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados sob o regime de patrimônio de afetação e na vigência da Lei n. 13.786/2018, desde que expressamente pactuada, em conformidade com o art. 67-A, §5º, da Lei n. 4.591/1964.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, nesses casos, o percentual de retenção de até 50% não se caracteriza como abusivo, sendo compatível com o regime jurídico aplicável e com a função de proteção ao incorporador diante do risco do negócio.

5. Quanto ao termo inicial dos juros de mora, verifica-se que o Tribunal de origem não analisou a matéria nos autos, tampouco foi objeto de embargos de declaração, configurando-se ausência de prequestionamento. Nos termos da Súmula n. 211 do STJ, tal circunstância impede o conhecimento da questão no recurso especial.

IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO." (AgInt no AREsp n. 2.733.052/RJ, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE CONTRÁRIA. INSURGÊNCIA RECURSAL DO REQUERENTE.

1. **"Em contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, a retenção dos valores pagos pelo comprador desistente pode chegar a até 50%, segundo o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018."** (AgInt no REsp n. 2.110.077/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.).

2. *Agravo interno desprovido.*

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.145.090/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 10/10/2024 - grifou-se)

Ante o exposto, conheço parcialmente e, nessa extensão, nego provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre "a diferença entre o valor pleiteado e o valor a ser ressarcido a título de preço na ação principal" e, em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, na reconvenção, os quais devem ser majorados para o percentual de 20% (vinte por cento) sobre as bases fixadas em ambas as ações, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.947.912 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0209476-8

Número de Origem:
10053305420208260100

Sessão Virtual de 29/04/2025 a 05/05/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FERNANDO NAVES ARAÚJO

RECORRENTE : NATHALIA BHERING SALLUM ARAÚJO

ADVOGADOS : VINICIUS NAVES ARAÚJO - MG076848

VINICYOS EMANNUEL FONSECA OLIVEIRA - MG202509

RECORRIDO : TEC VENDAS CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

RECORRIDO : VENEZIA INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : CARLOS BONFIM DA SILVA - SP132773

FÁBIO CARUSO CURY - SP162385

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/04/2025 a 05/05/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 05 de maio de 2025