



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2031566 - SP (2022/0318458-8)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
JOSÉ EDUARDO FONTES MAYA FERREIRA - SP210703
AGRAVADO : CAROLINE DE OLIVEIRA DA SILVA ANASTÁCIO
ADVOGADO : WANDERLEY NAPOLITANO - SP219443
AGRAVADO : JONAS ANASTÁCIO JÚNIOR
ADVOGADO : PAULO CELSEN MESQUINI - SP190073
INTERES. : INPAR PROJETO 86 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
FLAVIA ALMEIDA MOURA DI LATELLA - MG109730
FLAVIA ALMEIDA MOURA DI LATELLA - SP428935

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COBRANÇA. DIREITO À INFORMAÇÃO. AUSÊNCIA. RECONHECIMENTO NA ORIGEM. INVERSÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional, tampouco em fundamentação deficiente, 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.
2. A cláusula que transfere ao promitente comprador o pagamento da comissão de corretagem é legal, desde que observado o dever de informação.
3. Na hipótese, alterar as conclusões da Corte de origem quanto à abusividade da cobrança da comissão de corretagem pelo malferimento ao dever de informação do fornecedor, é providência que demandaria reexame do acervo fático-probatório e de interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos vedados pelos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
4. 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 13/06/2023 a 19/06/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 19 de junho de 2023.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2031566 - SP (2022/0318458-8)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
JOSÉ EDUARDO FONTES MAYA FERREIRA - SP210703
AGRAVADO : CAROLINE DE OLIVEIRA DA SILVA ANASTÁCIO
ADVOGADO : WANDERLEY NAPOLITANO - SP219443
AGRAVADO : JONAS ANASTÁCIO JÚNIOR
ADVOGADO : PAULO CELSEN MESQUINI - SP190073
INTERES. : INPAR PROJETO 86 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
FLAVIA ALMEIDA MOURA DI LATELLA - MG109730
FLAVIA ALMEIDA MOURA DI LATELLA - SP428935

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COBRANÇA. DIREITO À INFORMAÇÃO. AUSÊNCIA. RECONHECIMENTO NA ORIGEM. INVERSÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional, tampouco em fundamentação deficiente, 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.
2. A cláusula que transfere ao promitente comprador o pagamento da comissão de corretagem é legal, desde que observado o dever de informação.
3. Na hipótese, alterar as conclusões da Corte de origem quanto à abusividade da cobrança da comissão de corretagem pelo malferimento ao dever de informação do fornecedor, é providência que demandaria reexame do acervo fático-probatório e de interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos vedados pelos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por FREMA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. contra a decisão que conheceu parcialmente do recurso especial para negar-lhe provimento com base nos seguintes fundamentos (fls. 458/461 e-STJ):

- (i) não ocorrência de negativa de prestação jurisdicional;
- (ii) nos termos da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, firmada no rito do recurso repetitivo (REsp 1.599.511/SP), a comissão de corretagem é devida se o consumidor for prévia e adequadamente informado de referido serviço, e

(iii) a revisão do julgado para entender que o aludido dever de informação foi cumprido esbarra nas Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ.

Em suas razões (fls. 465/477 e-STJ), a agravante insiste na alegação de que configurada a negativa de prestação jurisdicional, tendo em vista que não foi analisada a alegação referente à ausência de comprovação de pagamento dos valores destinados à corre por não ter sido efetuado o desconto dos cheques emitidos para esta finalidade.

Sustenta a má interpretação do entendimento consagrado no julgamento do REsp 1.599.511/SP, porquanto não há a "(...) exigência de que o documento com a previsão do pagamento da comissão de corretagem seja a própria Promessa de Compra e Venda" (fl. 469 e-STJ).

Afirma que o documento considerado no repetitivo para comprovar que o dever de informação foi cumprido, planilha de cálculos, também foi colacionado nos presentes autos, às fls. 18/21 e fls. 182/184, constando em ambos o valor total do negócio e o que seria destinado à comissão de corretagem.

Defende a inaplicabilidade das Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ, pois pretende a correta adequação jurídica da situação dos autos, procedimento permitido na via do recurso especial.

Assevera que atuou apenas como intermediadora do negócio jurídico, de modo que não pode ser compelida a devolver a comissão de corretagem.

Argumenta que não pode ser solidariamente responsável pelos fatos reclamados por não ter ingerência no contrato de promessa de compra e venda, de modo que é lícita a cobrança da aludida comissão.

Ao final, requer a reconsideração da decisão impugnada.

Devidamente intimada, a parte contrária não apresentou impugnação (fls. 481/482 e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Na hipótese vertente, cuidou-se de recurso especial interposto por Frema Consultoria Imobiliária Ltda., com fulcro no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Extraiu-se dos autos que a parte autora, ora agravada, ajuizou ação de rescisão contratual cumulado com reparação de danos em desfavor da agravante e da Inpar Projeto 86 SPE Ltda. objetivando a rescisão do contrato de promessa de compra e venda devido ao inadimplemento da parte ré, visto que não receberam as cópias dos contratos nem os carnês de pagamento das parcelas mensais.

O juízo de primeiro grau, entendendo pela inexistência de danos morais, julgou procedente o pedido formulado na inicial referente à devolução do valor de R\$ 5.300,00 (cinco mil e trezentos reais).

O TJSP, mantendo a sentença na íntegra, negou provimento ao apelo com

base nas seguintes premissas:

(i) os réus alegaram que o valor de R\$ 5.300,00 (cinco mil e trezentos reais) foi dado a título de comissão de corretagem, sustentando ter sido legitimamente cobrada;

(ii) a legitimidade passiva da corretora se dá pelo fato de que a devolução decorre da rescisão contratual e da solidariedade de todos aqueles que participam da cadeia de produção ou prestação de serviços, e

(iii) os documentos apresentados nos autos não demonstram o consentimento dos autores em assumir a obrigação de pagamento da intermediação, não estando, portanto, cumprido o dever de informação.

O acórdão restou assim ementado:

"IMÓVEL - Compromisso de compra e venda - Pagamento de entrada, sem que fosse entregue aos compradores uma via do contrato, ou que fossem encaminhados os boletos das mensalidades - Negócio jurídico que não chegou a se aperfeiçoar, o que determina a necessidade de devolução do valor pago - Alegação das rés de que se trata de comissão de corretagem - Legitimidade ad causam da apelante - Ausência de previsão para transferência da obrigação aos compradores - Necessidade de devolução - Taxa de assessoria imobiliária - Abusividade - Afronta ao artigo 51, IV, do CDC - Devolução determinada - Teses firmadas em julgamento de recurso repetitivo - Parte em recuperação judicial, o que não impede o conhecimento do recurso - Recurso não provido" (fl. 368 e-STJ).

Os embargos de declaração opostos pela ora agravante foram rejeitados (fls. 384/390 e-STJ), o que ensejou a interposição do apelo nobre.

Nas razões do especial, a então recorrente apontou violação dos arts. 485, VI, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil; 186, 722, 725 e 927 do Código Civil; 7º, parágrafo único, e 25, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor.

Postulou, em síntese, que houve **(i)** negativa de prestação jurisdicional, **(ii)** ilegitimidade passiva para figurar no feito por ter atuado apenas como intermediadora no contrato de promessa de compra e venda de imóvel, **(iii)** cumprido o dever de informação, é devida a comissão de corretagem, e **(iv)** por não responder solidariamente por eventual ilícito cometido pelo incorporador, não possui obrigação de restituir os valores referentes à aludida comissão.

Nesse cenário, a despeito de todo o esforço argumentativo expendido pela ora agravante tanto em seu apelo nobre quanto no presente recurso, a irresignação não se fazia mesmo merecedora de acolhimento.

De fato, é inviável o acolhimento da tese recursal relativa à suposta violação dos artigos 489 e 1.022 do CPC.

Registra-se que o Tribunal de origem agiu corretamente ao rejeitar os declaratórios opostos pela recorrente, ora agravante, não subsistindo nenhuma omissão, ficando patente, em verdade, não só o propósito infringente dos aclaratórios como também a pretensão da embargante de obter do colegiado julgador pronunciamento acerca de questões desinfluentes para a solução da demanda e

manifestação explícita a respeito de temas que já haviam sido suficientemente abordados pela Corte local.

Com efeito, o aresto recorrido consignou que as rés noticiaram que o valor que se pretende a devolução foi pago a título de comissão de corretagem, estando reconhecida a solidariedade das rés em restituir tal montante e que o dever de informação quanto à tal cobrança não foi cumprido.

Como consabido, a estreita via dos aclaratórios não se presta à reforma do julgado impugnado. Além disso, o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar a respeito de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas somente acerca daqueles considerados suficientes para fundamentar sua decisão.

A motivação contrária ao interesse da parte, ou mesmo omissa quanto aos pontos considerados irrelevantes pelo julgador, não autoriza o acolhimento dos declaratórios.

Daí porque, sob nenhum prisma, revela-se configurada na hipótese a aludida negativa de prestação jurisdicional.

Também não merece guarida a pretensão recursal no que diz respeito aos demais dispositivos legais apontados como ofendidos.

No tocante à comissão de corretagem, conforme consignado na decisão atacada, 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 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 6/9/2016).

Registra-se, por oportuno, que a questão relativa à existência de solidariedade entre as rés não influencia o resultado da demanda, visto que a agravante pretende ver reconhecida a legalidade da cobrança da comissão de corretagem.

Quanto ao tema, a Corte de origem, a quem cumpre dar a última palavra na análise das circunstâncias fático-probatórias da causa, decidiu pela procedência do pedido de restituição do valor por não ter sido cumprido o dever de informação do serviço de intermediação.

Tal conclusão resultou do acurado exame de todo o acervo probatório carreado aos autos, conforme se extrai do seguinte excerto do voto condutor do aresto ora hostilizado:

"(...)

Pois bem, no caso concreto, consta que o compromisso de compra e venda foi perdido, ou nunca existiu, o que permite afirmar que não houve a prestação da informação adequada e clara sobre o valor exigido do consumidor (artigo 6º, III, do CDC).

Não há dúvidas de que a obrigação de pagamento da corretagem pode ser transferida contra o comprador, mas apenas se ele expressamente concordar com tal transferência, não podendo o simples pagamento, que pode ser confundido com o do próprio preço do imóvel, servir para a prova de tal anuência" (fl. 371 e-STJ).

Nesse contexto, para desconstituir as conclusões do Tribunal de origem, seria imprescindível a incursão no universo fático-probatório da causa por esta Corte Superior, procedimento vedado em vista do disposto nas Súmulas n°s 5 e 7/STJ.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. EMPRESAS PERTENCENTES AO MESMO GRUPO ECONÔMICO. SÚMULA 7 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. FALTA DE INFORMAÇÕES ADEQUADAS NO CONTRATO. SÚMULAS 5 E 7, DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Tratando-se de uma relação de consumo, impõe-se a responsabilidade solidária perante o consumidor de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço, em caso de defeito ou vício. Precedentes.

2. No tocante à comissão de corretagem, o Tribunal de origem, soberano na análise das provas, entendeu que seria indevido o pagamento da comissão de corretagem pelo autor, uma vez que houve falha na prestação do serviço, tendo em vista a falta de informações no contrato firmado entre as partes sobre a contratação dos serviços de assessoria, assim como o valor a ser cobrado a este título.

3. Nesse contexto, para alterar o julgamento proferido pelo Tribunal a quo, a fim de acolher as alegações da recorrente, no sentido de ser devido o pagamento da comissão de corretagem, seria necessária interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 1.804.311/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 23/8/2022, DJe de

9/9/2022).

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211 DO STJ. PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. TAXA SATI. DEVER DE INFORMAÇÃO NÃO CUMPRIDO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 568 DO STJ. TEMA 938 DO STJ.

1. Cuida-se, na origem, de ação de indenização por dano material e compensação por dano moral decorrente de atraso na entrega de unidade imobiliária, adquirida por meio do Programa Minha Casa Minha Vida.

2. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pela recorrente em suas razões recursais, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

3. É válida a cláusula contratual que transfere a obrigação do pagamento da comissão de corretagem ao adquirente do imóvel, desde que previamente informado do repasse (REsp 1.599.511/SP, 2ª Seção, DJe de 06/09/2016 - Tema 938 do STJ).

4. A Corte de origem expressamente consignou que não houve comprovação nos autos de que o recorrido foi devidamente informado sobre a obrigação de pagar a comissão de corretagem e a taxa SATI, e alterar as referidas conclusões do acórdão impugnado, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusula contratuais.

Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

5. Agravo interno no recurso especial não provido" (AgInt no REsp 1.850.275/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 9/8/2021, DJe de 12/8/2021).

Desse modo, resta claro que a agravante não trouxe nenhum argumento capaz de infirmar as conclusões da decisão monocrática ora hostilizada, que deve ser mantida hígida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.031.566 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0318458-8

Número de Origem:

00093961820128260604 0009396182012826060450000 00648738320128260100 20200000990844
20210000774039 6040120120093967 648738320128260100 93961820128260604 9396182012826060450000

Sessão Virtual de 13/06/2023 a 19/06/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634

JOSÉ EDUARDO FONTES MAYA FERREIRA - SP210703

RECORRIDO : CAROLINE DE OLIVEIRA DA SILVA ANASTÁCIO

ADVOGADO : WANDERLEY NAPOLITANO - SP219443

RECORRIDO : JONAS ANASTÁCIO JÚNIOR

ADVOGADO : PAULO CELSEN MESQUINI - SP190073

INTERES. : INPAR PROJETO 86 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112

FLAVIA ALMEIDA MOURA DI LATELLA - MG109730

FLAVIA ALMEIDA MOURA DI LATELLA - SP428935

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634

JOSÉ EDUARDO FONTES MAYA FERREIRA - SP210703

AGRAVADO : CAROLINE DE OLIVEIRA DA SILVA ANASTÁCIO

ADVOGADO : WANDERLEY NAPOLITANO - SP219443

AGRAVADO : JONAS ANASTÁCIO JÚNIOR

ADVOGADO : PAULO CELSEN MESQUINI - SP190073
INTERES. : INPAR PROJETO 86 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
FLAVIA ALMEIDA MOURA DI LATELLA - MG109730
FLAVIA ALMEIDA MOURA DI LATELLA - SP428935

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/06/2023 a 19/06/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 20 de junho de 2023