

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.291.071 - SP (2018/0109291-1)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE : GOLDFARB 12 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA**  
**AGRAVANTE : GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A**  
**AGRAVANTE : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**  
**ADVOGADOS : JOÃO CARLOS DE LIMA JÚNIOR - SP142452**  
**GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA - SP308505**  
**RODOLFO SALCEDO FIGUEIRA - SP339525**  
**AMANDA BENJAMIM BRIGHENTI - SP317646**  
**THIAGO CHAGAS DE CAMPOS CARVALHO - SP333170**  
**AGRAVANTE : MARCIO FERREIRA LIMA**  
**ADVOGADOS : GLEISON MAZONI - SP286155**  
**VINICIUS TEIXEIRA PEREIRA - SP285497**  
**LUCAS VINICIUS FIORAVANTE ANTONIO - SP334225**  
**AGRAVADO : OS MESMOS**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo interposto por PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E OUTROS contra decisão que negou seguimento a recurso especial, com fundamento na alínea “a” do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, em face de acórdão assim ementado (fl. 404, e-STJ):

Ementa: Consumidor - Compra e venda de imóvel - Validade do prazo contratual de tolerância de 180 dias - Cobrança de correção monetária durante o período de mora da construtora - Admissibilidade - Validade da cobrança intitulada de "CM Repasse na Planta" - Ressarcimento de comissão de corretagem ao promissário-comprador, vez que cabe ao promitente vendedor a remuneração da intermediadora - Devolução em dobro - Impossibilidade - Ausência de dolo ou má-fé da Ré - Dano moral não configurado - Recurso do autor improvido e parcialmente provido o da ré.

Os embargos de declaração opostos pelo recorrido foram rejeitados (fls. 436/438, e-STJ).

Nas razões do recurso especial, as agravantes sustentam, em suma, violação aos arts. 421, 422 e 725 do Código Civil, sob o argumento de que a obrigação de pagamento da taxa de corretagem é do adquirente do imóvel.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 474/484, e-STJ.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 501/502, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A Súmula nº 568, desta Corte, dispõe que “relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema”.

Com razão as agravantes.

O Tribunal de Justiça determinou a restituição da taxa de corretagem ao consumidor, por reputar abusiva a sua cobrança, nos seguintes termos (fls. 413/414, e-STJ):

Não há que se falar em ilegitimidade para devolução dos valores referentes à comissão de corretagem, vez que os referidos serviços foram contratados pela vendedora, assim, cabe a ela arcar com esse valor, devendo ressarcir o comprador autor, pelos valores despendidos a este título.

Conforme documentos juntados com a inicial comprova-se que de fato não houve, efetiva intermediação por terceiros da compra e venda realizada. O que aconteceu, na espécie, foi a compra de imóvel na planta, mediante visita por parte do autor ao stand de vendas da ré, a qual, por sua vez, disponibilizou prepostos seus para o atendimento, vinculados, porém, formalmente, a empresa contratante.

Destarte, não se pode dizer que tenha havido verdadeiro contrato de corretagem, ausente independência dos supostos "corretores" em relação à ré (art. 722 do CC), nem tampouco de assessoria técnico imobiliária.

É incontroverso que a empresa contratada, participou da promoção e venda do empreendimento imobiliário visando auferir lucros, sendo mera intermediadora do negócio devidamente contratada pela construtora.

Os documentos juntados a fls. 97 confirmam que o Autor efetuou o pagamento de comissão de corretagem no importe de R\$ 3.821,00, o que as rés não negam, sendo, portanto fato incontroverso, caracterizando assim a abusividade, vez que é vedada a "venda casada" e, in casu, a aquisição do imóvel foi condicionada à

contratação de serviços.

Verifica-se, portanto, que a Corte de origem decidiu de forma contrária à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que, sob o rito do recurso especial repetitivo, definiu que é válida a cláusula que transfere o custo da comissão de corretagem ao consumidor, desde que haja clareza nessa informação:

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 24/8/2016, DJe 6/9/2016)

Em face do exposto, conheço do agravo e dou provimento ao recurso

especial para julgar improcedente o pedido de restituição da parcela paga a título de comissão de corretagem.

Intimem-se.

Brasília (DF), 12 de fevereiro de 2019.

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**

Relatora

