

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.787.227 - SP (2013/0211809-2)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : **E&A - INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA**  
**ADVOGADOS** : **FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098**  
                  **CARLOS ROBERTO FORNES MATEUCCI - SP088084**  
                  **HELOISA HELENA PIRES MEYER E OUTRO(S) - SP195758**  
**RECORRIDO** : **MARA ANGELICA LIMA CAPUTO**  
**RECORRIDO** : **CAIO LÚCIO ROZENDO CAPUTO**  
**ADVOGADO** : **DENNIS ROBERTO COMEÇANHA E OUTRO(S) - SP274482**  
**RECORRIDO** : **GAFISA S/A**  
**ADVOGADOS** : **FERNANDO ANTONIO A DE OLIVEIRA - SP022998**  
                  **ALESSANDRA FERRARA AMÉRICO GARCIA E OUTRO(S) -**  
                  **SP246221**

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA CUMULADA COM COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de devolução de quantia paga cumulada com compensação por danos morais em razão da resolução de compromisso de compra e venda de imóvel.
2. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelo recorrente em suas razões recursais impede o conhecimento do recurso especial.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
4. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
5. A incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
6. O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma.
7. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

**DECISÃO**

Cuida-se de recurso especial interposto por E&A - INTERMEDIACÃO INTERMEDIÁRIA LTDA, com fundamento na(s)

alínea(s) "a" e "c" do permissivo constitucional.

**Recurso especial interposto em:** 27/07/2017.

**Atribuído ao gabinete em:** 13/12/2018.

**Ação:** devolução de quantia paga cumulada com compensação por danos morais, ajuizada por CAIO LÚCIO ROZENDO CAPUTO e MARA ANGÉLICA LIMA CAPUTO, em face de GAFISA S/A e da recorrente, em razão da resolução de compromisso de compra e venda de imóvel.

**Sentença:** julgou parcialmente procedentes os pedidos, para resolver o compromisso de compra e venda firmado entre as partes, bem como todas as obrigações dele decorrentes. Os recorridos, responsáveis pela resolução, suportarão a perda de 35% sobre todos os valores pagos.

**Acórdão:** deu provimento à apelação interposta pela recorrente, em menor parte, para determinar que à recorrente caberá reter 35% da comissão que lhe foi entregue e devolver o remanescente, nos termos da seguinte ementa:

Apelação - Ação de devolução de quantias pagas com cumulação de pedido de dano moral - Acolhimento - Princípio da congruência - Pedido principal de solução - Ausência que não o desnatura - Legitimidade passiva - Corretagem que está aderida intrinsecamente ao negócio de venda e compra do imóvel - Irradiação lógica do desfazimento - Cláusula de renúncia - Abusividade - Solidariedade - Afastamento - Comissão - Verba devida na mesma proporção do preço final da transação, assim considerado o percentual de retenção autorizado à vendedora - Sentença reformada em grau ínfimo - Recurso provido em menor parte.

**Embargos de Declaração:** opostos pela recorrente, foram rejeitados.

**Decisão do STJ:** determinou a devolução dos autos à origem para suspensão em razão da sistemática dos recursos repetitivos.

**Acórdão do TJ/SP:** diante do julgamento do tema repetitivo, manteve o acórdão anterior, nos termos da seguinte ementa:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Acórdão devolvido à cognição desta Relatoria em respeito ao art. 1.030, II, do CPC/15. Conformidade do decisum cor.: as teses consagradas pelo E. STJ quando da análise dos Recursos Repetitivos ligados ao tema controvertido. Além

de os importes cobrados não terem sido atingidos pela prescrição trienal, apura-se que não houve qualquer discriminação do valor da comissão do corretor em relação ao preço da unidade transacionada no contrato celebrado entre as partes, muito menos cláusula especificamente voltada a estabelecer, de forma clara e precisa, a transmissão da responsabilidade por esse custeio extraordinário ao consumidor.

MANUTENÇÃO DA DECISÃO ANTERIORMENTE PROFERIDA.

**Recurso especial:** alega violação dos arts. 485, VI, e 927, III, do CPC/15, e 186, 188, I, 927 e 725 do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que: i) é parte ilegítima para responder por serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI); ii) é válida a cláusula que transfere ao promitente-comprador o dever de pagar a comissão de corretagem.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

**Julgamento:** aplicação do CPC/2015.

***- Da ausência de prequestionamento***

O acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não decidiu acerca dos arts. 927, III, do CPC/15, e 186, 188, I, 927 e 725 do CC/02, indicados como violados, bem como não decidiu acerca dos argumentos invocados pela recorrente em seu recurso especial quanto ao art. 485, VI, do CPC/15, referentes à alegada ilegitimidade passiva. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 211/STJ.

***- Do reexame de fatos e provas e da interpretação de cláusulas contratuais***

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à inexistência de cláusula contratual prevendo especificamente a responsabilidade do comprador pelo valor da comissão de corretagem, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

***- Da divergência jurisprudencial***

Além disso, a incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte acerca do tema que se supõe divergente (existência e validade de cláusula contratual

responsabilizando o comprador pelo valor da comissão de corretagem), impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República. Nesse sentido: AgInt no AREsp 821337/SP, 3ª Turma, DJe de 13/03/2017 e AgInt no AREsp 1215736/SP, 4ª Turma, DJe de 15/10/2018.

**- Da Súmula 83/STJ**

O TJ/SP, ao afastar a responsabilidade dos recorridos pelo pagamento da comissão de corretagem, alinhou-se ao entendimento do STJ, firmado na sistemática dos recursos repetitivos, no sentido de que 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 (REsp 1.599.511/SP, 2ª Seção, DJe de 06/09/2016).

Logo, o recurso especial não merece provimento, com base na Súmula 568/STJ.

Forte nessas razões, com fundamento no art. 932, III e IV, "a", do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Deixo de majorar os honorários de sucumbência recursal, visto que não foram arbitrados na instância de origem.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília(DF), 13 de fevereiro de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

