RECURSO ESPECIAL Nº 1.775.779 - SP (2018/0280572-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PRESIDENTE DO STJ**
RECORRENTE	:	ODEBRECHT REALIZACOES SP 23 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRENTE	:	LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A
ADVOGADO	:	HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204
RECORRIDO	:	LUIZ HENRIQUE YAMAMOTO TINTORI
ADVOGADOS	:	MAURÍCIO BAPTISTELLA BUNAZAR - SP234812 KARINNE ANSILIERO ANGELIN BUNAZAR E OUTRO(S) - SP286613

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por ODEBRECHT REALIZAÇÕES São Paulo 23 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA E OUTRO, fundado no art. 105, inciso III, alíneas "'a" e "c", da Constituição Federal, visando reformar acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Na razões recursais, as partes recorrentes discutem a validade da cláusula que transfere ao promitente-comprador o dever de pagar a comissão de corretagem.

É o relatório. Decido.

Comissão de corretagem:

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, sob o rito dos recursos especiais repetitivos, no julgamento do Recurso Especial n. 1.599.511/SP, vinculado ao **Tema n. 938/STJ**, consolidou o entendimento acerca da validade do pagamento da comissão de corretagem pelo consumidor "desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem", nos termos do acórdão 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, 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 1.599.511/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, DJe de 6/9/2016.)

Na hipótese dos autos, a Corte de origem decidiu em consonância com a orientação consolidada no Superior Tribunal de Justiça, restando consignado que (fls. 218/220):

> Admissível, portanto, assunção contratual desta obrigação pelo adquirente, conquanto observado o dever de informação inerente aos contratos regidos pelo Código de Defesa do Consumidor.
>
> No caso sub judice, contudo, segundo entendimento firmado nesta Câmara, ao qual estou aderindo com ressalva do meu entendimento pessoal, não se mostra adequadamente cumprido o dever de informação, especialmente no que concerne à fase pré-contratual.
>
> O mencionado precedente vinculante do Superior Tribunal de Justiça ressalta, após admitir em tese a regularidade da disposição contratual relativa a atribuição do pagamento da comissão ao adquirente, a importância do dever de informação na fase pré-contratual, exigindo adequada informação do consumidor a respeito da assunção da obrigação de custear o serviço do corretor, não podendo o contratante ser surpreendido pelo estabelecimento da obrigação apenas no momento de celebração do contrato.
>
> (...).
>
> Partindo desta premissa esta Câmara tem reiteradamente entendido, sem negar validade à disposição contratual, que não cumpre o dever de informação simples assinatura de contrato simultaneamente ao contrato principal de compra e venda, sem adequada observância do dever prévio de informação na fase pré-contratual.
>
> (...).
>
> No caso sub judice não houve este prévio e adequado cumprimento do dever de informação, considerando que o contrato foi celebrado em 17/09/2013 (fls. 24/32) e toda documentação relativa à corretagem ostenta a mesma data (fls. 33/37, 126 e 127/131).
>
> Cabe notar que, diversamente do alegado pela ré, não houve interregno de tempo entre o "pedido de reserva" (fls. 131) e a contratação

> (fls.
>
> 33/37), mesmo a contratação de corretagem (fls. 127/130), tudo ocorrido na mesma data.
>
> A documentação corrobora, portanto, a versão do autor de que se interessou no imóvel, fez pesquisas na internet e já compareceu ao stand com intenção de concluir o negócio, somente posteriormente sendo informado sobre comissão de corretagem, quando já ajustado o negócio.
>
> Logo, não houve prévia informação sobre a corretagem, tudo sendo definido no mesmo momento da contratação, o que afasta a regularidade da cobrança.

Ressalto que, para se concluir em sentido contrário ao que restou expressamente consignado no acórdão recorrido, seria necessário o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, bem como interpretação de cláusula contratual, inviável no âmbito desta instância especial, incidindo os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso especial**.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, **majoro os honorários de advogado em desfavor da parte recorrente em 15% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2.º do referido dispositivo legal, bem como a eventual concessão da gratuidade de justiça**.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 19 de fevereiro de 2019.

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente