RECURSO ESPECIAL Nº 1.791.509 - SP (2019/0007187-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	ARES DA PRACA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO	:	LUIZ FERNANDO CAVALLINI ANDRADE - SP116594
RECORRIDO	:	HELCIO YUKIO ICHIKAWA
ADVOGADO	:	MÁRCIO BERNARDES - SP242633

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 231, e-STJ):

> COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Cobrança de comissões de corretagem e de assessoria técnico- imobiliária - Taxa SATI - Não comprovação da prestação de serviços de assessoria, sendo a corretagem devida pela vendedora que contratou o serviço - Proibição da venda casada, transferindo-se a obrigação aos compradores, em desconformidade com o CDC - Cadeia de Fornecimento - E legitimada a requerida, ainda que não tenha recebido diretamente as importâncias reclamadas, pelas "assessoria" e "corretagem", uma vez que os serviços se insere na mesma "cadeia de fornecimento" - O pedido de restituição de verbas cobradas na negociação a título de corretagem e Taxa SATI tem por fundamento a abusividade contratual, que não se confunde com enriquecimento sem causa. Restituição de forma simples - Recurso provido em parte.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 254/257, e-STJ).

Em suas razões, o recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 267, VI, e 535 do Código de Processo Civil de 1973; 724 e 725 do Código Civil.

Afirma, de início, que o acórdão recorrido é omisso.

Alega, também, ser parte ilegítima para figurar na demanda, pois “não houve defeito no serviço e nem danos ao consumidor, não podendo, ademais, sem a presença concomitante de ambos os requisitos legais, pagamento ser repetido contra quem não o recebeu” (fl. 264, e-STJ).

No mérito, defende a legalidade da cobrança da comissão da corretagem. Requer, assim, seja julgado improcedente o pedido de devolução dessa parcela ao consumidor.

Não foram apresentadas contrarrazões.

O recurso foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 420/422, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A Súmula n° 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".

No tocante às alegações de ofensa ao artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973, verifico que essas não merecem prosperar. Isso porque, consoante entendimento consolidado desta Corte, o recorrente não possui o direito de ter todos os argumentos alegados rebatidos, cabendo ao tribunal analisar e debater as questões principais para o deslinde da controvérsia.

Ademais, verifico que o Tribunal de origem analisou expressamente as questões levantadas pelo recorrente, de modo que não configura omissão ou negativa de prestação jurisdicional o fato de o acórdão ter sido proferido em sentido contrário ao desejado por ele.

Dessa forma, tendo a decisão analisado de forma fundamentada as questões trazidas, não há que se falar nos vícios apontados, nos termos do acórdão cuja ementa transcrevo abaixo:

> AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE CIVIL. ERRO MÉDICO. DANOS MORAIS. MATÉRIA DE FATO. REVISÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. CPC. ART. 535. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.
>
> 1. Não ofende o art. 535 do CPC a decisão que examina, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial.
>
> 2. "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial" (Súmula 7/STJ).
>
> 3. Consoante entendimento pacificado no âmbito desta Corte, o valor da indenização por danos morais só pode ser alterado na instância especial quando manifestamente ínfimo ou exagerado, o que não se verifica na hipótese dos autos.
>
> 4. Agravo regimental a que se nega provimento.
>
> (AgRg no Ag 829.006/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2015, DJe

28/9/2015).

Também não assiste razão ao recorrente quanto à alegação de ofensa ao art. 267, VI, do Código de Processo Civil de 1973. Com efeito, é evidente a legitimidade passiva do demandado no feito, uma vez que, conforme decidido pelo Tribunal de origem, "no sistema do CDC, respondem solidariamente todos aqueles que se inserem na cadeia de fornecimento do serviço ou do produto" (fl. 233, e-STJ).

Nesse sentido, cito o seguinte julgado do Superior Tribunal de Justiça, que adota o mesmo entendimento:

> PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO EXISTÊNCIA. FATO DO PRODUTO OU DO SERVIÇO. CONSUMIDOR POR EQUIPARAÇÃO. BYSTANDER. APLICAÇÃO. CDC. POSSIBILIDADE. DISTRIBUIÇÃO. SOLIDARIEDADE.
>
> 1. Ação ajuizada em 02/08/2010. Recurso especial interposto em 29/08/2014 e atribuído a este Gabinete em 25/08/2016.
>
> 2. O propósito recursal consiste em determinar: (i) se é correta a aplicação da legislação consumerista à hipótese dos autos, em que o recorrido foi lesionado por garrafas quebradas de cerveja deixadas em via pública; e (ii) se é possível a solidariedade entre a recorrente, fabricante de cervejas, e a interessada, então sua distribuidora, responsável por deixar as garrafas quebradas em calçada pública.
>
> 3. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja a não violação ao disposto no art. 535 do CPC/73.
>
> 4. Para fins de tutela contra acidente de consumo, o CDC amplia o conceito de consumidor para abranger qualquer vítima, mesmo que nunca tenha contratado ou mantido qualquer relação com o fornecedor.
>
> 5. Na hipótese dos autos, exsurge a figura da cadeia de fornecimento, cuja composição não necessita ser exclusivamente de produto ou de serviços, podendo ser verificada uma composição mista de ambos, dentro de uma mesma atividade econômica.
>
> 6. Conforme jurisprudência deste Tribunal, a responsabilidade de todos os integrantes da cadeia de fornecimento é objetiva e solidária, nos termos dos arts. 7º, parágrafo único, 20 e 25 do CDC.
>
> 7. No recurso em julgamento, por sua vez, verifica-se uma cadeia de

> fornecimento e, assim, impossível de afastar a legislação consumerista e a correta equiparação do recorrido a consumidor, nos termos do art. 17 do CDC, conforme julgado pelo Tribunal de origem.
> 8. Recurso especial conhecido e não provido.
> (REsp 1574784/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/6/2018, DJe 25/6/2018)

Incide, no ponto, o óbice da Súmula 83/STJ.

O Tribunal de Justiça determinou a restituição da taxa de corretagem ao consumidor, por reputar abusiva a sua cobrança, nos seguintes termos (fls. 235/240, e-STJ):

> A insurgência é pelo que se convencionou chamar de "venda casada".
> Consoante à lição de Orlando Gomes: "consiste a atividade do corretor em aproximar pessoas que desejam contratar, pondo- as em relação. Cumpre sua função aconselhando a conclusão do contrato, informando as condições do negócio e procurando conciliar os interesses das pessoas que aproxima".
> Estabelece o art. 723 do Código Civil que: "o corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência que o negócio requer, prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento dos negócios; deve, ainda, sob pena de responder por perdas e danos prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência".
> Quanto ao pagamento da comissão, relata Gustavo Tepedino que: "de acordo com os usos locais, a remuneração na corretagem, salvo expressa estipulação em contrário, deve ser paga por quem contratou o trabalho", pois, assim, já entendeu o Superior Tribunal de Justiça, que "em princípio, quem responde pelo pagamento da comissão é aquele que contratou o corretor, ou seja, o comitente" (REsp 188.324/BA, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 07/03/2002, DJ 24/06/2002, p. 307), bem como que: "a obrigação de pagar a comissão de corretagem é daquele que efetivamente contrata o corretor" (REsp 1288450/AM, Rei. Ministro JOÀO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/02/2015, DJe 27/02/2015).
> No caso específico, quando os corretores se instalam em stands,

> normalmente no próprio local da obra, para intermediação exclusiva de determinado empreendimento, inequivocamente a contratação e responsabilidade pelo pagamento é da vendedora, sendo diversa a situação quando o potencial comprador comparece a uma imobiliária para buscar o auxílio de um profissional para aquisição de imóvel, hipótese em que é o comitente.
>
> Não há evidência de que a contratação tenha sido feita pelo autor, mas sim pela vendedora, como é de costume na comercialização de seus empreendimentos.
>
> É abusiva, nestas circunstâncias, a imposição ao comprador da obrigação pelo pagamento como condição para realização do negócio, e, portanto, nula qualquer disposição neste sentido (art. 51, IV, do CDC), devendo ser restituídas integralmente as importâncias pagas a título de corretagem nas duas negociações, o que não se altera pela alegação de que o comprador "concordou" com o pagamento, ou que teve desconto no preço, por se cuidar de norma de ordem pública a que fulmina de nulidade a venda casada.
>
> (...)
>
> Pelo exposto, DÁ-SE PROVIMENTO EM PARTE ao recurso, para, reconhecida a nulidade pela abusividade da disposição contratual que transfere a obrigação pelos pagamentos, condenar na restituição de forma simples (e não em dobro) das importâncias pagas a título de corretagem e Taxa SATI, na forma constante da fundamentação, rateando-se as custas e arcando cada parte com os honorários advocatícios de seu patrono, em conformidade com o art. 21 do CPC.

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, dou provimento ao recurso especial para julgar improcedente o pedido de restituição da parcela paga a título de comissão de corretagem.

Em razão da sucumbência recíproca, o autor arcará com 75% (setenta e cinco por cento) e o réu com 25% (vinte e cinco por cento) das custas processuais e dos honorários advocatícios, que ora fixo em 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora