

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.777.459 - SP (2018/0290884-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**RECORRENTE** : **ELITE BRASIL INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA S.A.**  
**ADVOGADOS** : **FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098**  
                  **ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065**  
**RECORRIDO** : **ALEXANDRE GARCIA TATAGIBA**  
**ADVOGADO** : **ALAN RODRIGO MENDES CABRINI - SP240754**

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto por ELITE BRASIL INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA S.A., fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

*"Apelação Cível.*

*Ação de repetição de indébito - Preliminar de ilegitimidade passiva afastada - Contrato de compra e venda de unidade habitacional celebrado entre as partes - Incorporação imobiliária - Devolução de valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI que deve ser feita na forma simples, não em dobro - Ausência de demonstração de que os serviços foram efetivamente prestados - Aquisição do imóvel condicionada ao pagamento de tais serviços caracteriza 'venda casada' - Abusividade configurada - Sucumbência da ré mantida. Dá-se provimento em parte ao recurso" (e-STJ fl. 198).*

Contra referido aresto, a parte recorrente opôs embargos de declaração, os quais foram rejeitados (e-STJ fls. 218/224).

Na sequência, houve a interposição de recurso especial, que, no juízo de admissibilidade, foi devolvido ao órgão colegiado para que a causa fosse examinada à luz da entendimento proferido em recurso repetitivo pelo Superior Tribunal de Justiça.

O órgão julgador, contudo, manteve a decisão que deu provimento à apelação apenas para afastar a devolução em dobro da comissão de corretagem e da taxa SATI, cujo acórdão restou assim ementado:

*"Apelação Cível.*

*Artigo 1.030, inciso II, do Código de Processo Civil - Reexame de acórdão em face de orientação pacificada pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça quando do julgamento do mérito do REsp nº 1.551.956 -SP e 1.599.511 -SP, que fixou tese acerca da responsabilidade dos adquirentes quanto ao pagamento da comissão de corretagem - Comissão de corretagem - Falta de adequada informação prévia e destacada acerca do valor das despesas de intermediação imobiliária em fase pré-contratual - Comunicação que se deu apenas no momento da consumação do ajuste - Abusividade caracterizada conforme tese fixada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no julgamento*

*do REsp nº 1.599.511 -SP, pelo rito dos recurso repetitivos, aplicável à hipótese - Tese fixada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.599.511 -SP, pelo rito dos recursos repetitivos, aplicável à hipótese - Taxa SATI - Cobrança abusiva - Tese fixada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.599.511-SP, pelo rito dos recurso repetitivos, aplicável à hipótese.*

*Manutenção do acórdão que deu provimento ao recurso de apelação, tão só para afastar a devolução de dobro" (e-STJ fl. 264).*

A recorrente opôs novos embargos declaratórios, também rejeitados com aplicação de multa (e-STJ fls. 281/288).

Nas razões do especial, além de divergência jurisprudencial, a parte recorrente alega violação dos artigos 6º, III, e 39, I, do Código de Defesa do Consumidor, 722, 724 e 725 do Código Civil e 927 e 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil de 2015

Aduz que a comissão de corretagem restou pactuada, sendo as informações de sua estipulação prestadas no momento da formalização do contrato.

Sustenta que o acórdão recorrido contrariou entendimento firmado em recurso especial repetitivo.

Afirma que a multa aplicada pela oposição de embargos de declaração deve ser afastada, ante a ausência de má-fé e de intuito protelatório.

Após o decurso do prazo legal para a apresentação das contrarrazões (e-STJ fl. 252), o recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

**DECIDO.**

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A insurgência não merece prosperar.

No que se refere à devolução das quantias pagas a título de comissão de corretagem, cabe observar que 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 indevida a comissão de corretagem se não 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, 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, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016 - grifou-se)*

No presente caso, a sentença de primeiro grau entendeu pela inexistência de *"prova concreta da prestação dos serviços ou prova cabal de que os autor-adquirentes tenham sido advertidos expressa, clara, destacada, inequivocadamente e por escrito, da opcionalidade dessa contratação"* (e-STJ fl. 125).

O Tribunal de origem, por sua vez, à luz da prova dos autos e de cláusulas contratuais, corroborou a existência de abusividade e onerosidade da cobrança, ao argumento de que a parte não foi devidamente informada, tendo consignado que:

*"(...) não há nenhum documento indicando que ao consumidor foi dada informação prévia, em fase pré - contratual, quanto a sua responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem. Observe-se que o 'pedido de reserva' de fls. 95 que previu a cobrança de corretagem não foi datado, de sorte que não se pode afirmar que, antes do contrato de fls. 12/33, tenha o autor tomado ciência acerca de sua obrigação.*

*Há, portanto, na hipótese vertente, abusividade na transferência aos adquirentes da responsabilidade quanto ao pagamento da comissão de corretagem"* (e-STJ fl. 267).

Nesse contexto, reverter a conclusão do Tribunal local para acolher a pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a análise e interpretação de cláusulas contratuais, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas nºs 5 e 7/ STJ.

Nesse sentido:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECLAMAÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. REEXAME DOS FATOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem a interpretação das cláusulas contratuais e o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

2. No caso concreto, o Tribunal de origem, com base na análise dos termos do contrato e na avaliação dos demais documentos constantes dos autos, afirmou expressamente que a situação fática não se amolda à tese fixada no recurso especial repetitivo. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das cláusulas contratuais e das peculiaridades do processo, o que é vedado em recurso especial.

3. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp 1.280.839/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 07/8/2018, DJe 14/8/2018).

Registra-se, por oportuno, que, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Por fim, não merece acolhida a pretensão de afastamento da multa imposta com esteio no art. 1.026 do CPC/2015.

De fato, o que se pode extrair dos autos é que a recorrente não buscava, na origem, a correção de nenhum dos vícios ensejadores dos aclaratórios, mas, sim, a alteração do julgado embargado, a partir da reapreciação de questões já rechaçadas pela Corte local. Também não se depreende daqueles embargos a intenção da embargante de prequestionar matéria federal eventualmente omitida, motivo pelo qual não se aplica à hipótese vertente a inteligência da Súmula nº 98/STJ.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. INTIMAÇÃO. CONTRARRAZÕES À APELAÇÃO. AUSÊNCIA. NULIDADE. MANIFESTAÇÃO POSTERIOR À PRIMEIRA OPORTUNIDADE. PRECLUSÃO. ART. 245 DO CPC/73. MULTA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PROTETATÓRIOS. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO. NÃO PROVIMENTO.

1. (...)

2. Os embargos de declaração só se prestam a sanar obscuridade, omissão ou contradição porventura existentes no acórdão, não servindo à rediscussão da matéria já julgada no recurso.

3. A tentativa de alterar os fundamentos da decisão embargada, com vistas a obter decisão mais favorável aos seus interesses, demonstra o intuito procrastinatório da parte, o que enseja a multa prevista no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil. Jurisprudência do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt nos EDcl nos EDcl no

REsp 1.430.981/BA, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 26/9/2017, DJe 3/10/2017).

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, nego-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa. Desse modo, por já ter sido atingido o limite máximo (art. 85, § 2º, do CPC/2015), deixo de fixar honorários recursais.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 11 de março de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator

