AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.437.610 - SE (2019/0020354-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE	:	NASSAL NASCIMENTO E SALES CONSTRUCAO LTDA
ADVOGADO	:	WELLINGTON SABACK RIBEIRO JÚNIOR E OUTRO(S) - SE003587
AGRAVADO	:	MARCUS DRATOVSKY
ADVOGADOS	:	FELIPE AUGUSTO DE SANTANA ALVES - SE005281 ALEXANDRE MANDARINO SANTANA E OUTRO(S) - SE008825

DECISÃO

Cuida-se de agravo (art. 1042 do CPC/2015), interposto por **NASSAL NASCIMENTO E SALES CONSTRUÇÃO LTDA.** contra a decisão de fls. 334/342, e-STJ, que não admitiu o processamento de recurso especial.

O apelo extremo manejado com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, desafia acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, assim ementado (fls. 313/314, e-STJ):

> APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL DESISTÊNCIA DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA FIRMADO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL - INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE OUTRAS DESPESAS A PONTO DE JUSTIFICAR UMA RETENÇÃO EM VALORES SUPERIORES A 20% DA QUANTIA PAGA PELO AUTOR - RETENÇÃO DE IMPOSTOS (PIS, COFINS E IRPJ) E DESPESAS ADMINISTRATIVAS - ABUSIVIDADE ENCARGOS INCLUÍDOS NO PERCENTUAL DE RETENÇÃO - COMISSÃO DE CORRETAGEM - JULGAMENTO DO RESP 1.599.511/SP - VALOR DA COMISSÃO QUE NÃO FORA PREVIAMENTE INFORMADO QUANDO DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA COM ODEVIDO DESTAQUE – DEVER DE INFORMAÇÃO – DESATENDIMENTO – OFENSA AO CDC – JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO – DECISÃO UNÂNIME.

Opostos embargos de declaração (fls. 384/390, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 415/420, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 422/462, e-STJ), a insurgente apontou, além do dissídio jurisprudencial, suposta violação aos artigos 182, 475, 476, 490 e 724, todos do Código Civil, além dos artigos 53 e 54, do Código de Defesa do Consumidor, e artigos 85 e 966, do Código de Processo Civil de 2015. Afirmou que o valor da comissão de corretagem estava destacado no contrato, de modo que não há falar em ausência de informação. Alegou, também, que a retenção pelo desfazimento do negócio por interesse da parte recorrida, deve ser superior aos 20% arbitrados pela Corte de origem.

Contrarrazões às fls. 468/479, e-STJ.

Em juízo provisório de admissibilidade (fls. 334/342, e-STJ), negou-se o processamento do recurso especial pela incidência das Súmula 5, 7/STJ.

Sem contraminuta.

É o relatório.

Decide-se.

O inconformismo não merece prosperar.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem considerado razoável que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas seja arbitrado entre 10% e 25%, **conforme as circunstâncias de cada caso**, avaliando-se os prejuízos suportados, notadamente com "as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador". (REsp 1.224.921/PR, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/04/2011, DJe 11/05/2011).

Nesse sentido, confira-se:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO PARCIAL. CABIMENTO. PERCENTUAL RETIDO. ALTERAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.
> **1. "A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados" (AgInt no AREsp n. 725.986/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/6/2017, DJe 29/6/2017).**
> 2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem análise de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
> 3. O Tribunal de origem analisou o contrato e as demais provas contidas no processo para concluir que o percentual aplicado pela agravante, para a retenção parcial da quantia paga pelo consumidor, era abusivo. Alterar esse entendimento demandaria reexame do conjunto probatório do feito, vedado em recurso especial.
> 4. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no REsp 1692346/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2018, DJe 26/04/2018; grifou-se)
>
> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE 10% (DEZ POR CENTO). PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. ALTERAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.
> 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
> **2. A jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), de acordo com as circunstâncias do caso concreto.**
> 3. A modificação do percentual fixado na origem demanda interpretação de cláusula contratual e reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).
> 4. Agravo interno não provido.

> (AgInt no REsp 1688214/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/03/2018, DJe 12/03/2018; grifou-se)

No caso, o Tribunal de origem, soberano na análise do material cognitivo dos presentes autos, entendeu como abusiva a cláusula de retenção prevista no contrato e determinou que o percentual de 20% (vinte por cento) sobre os valores pagos seria o suficiente para indenizar a recorrente pelos prejuízos decorrentes da rescisão contratual.

Vejamos (fl. 320, e-STJ):

> Verifico que como ressaltou o juízo de piso na decisão recorrida, levando no caso dos autos, em consideração "o tempo entre a celebração e desfazimento do pacto, a valorização do imóvel durante este período, a ausência de prejuízo com desgastes na unidade imobiliária e e que a " o não exercício de quaisquer dos direitos inerentes à propriedade pela autora construtora aos autos a demonstração dos custos a serem despendidos com a não trouxe desistência da compra, o percentual de retenção estabelecido na sentença deve ser mantido.
> Desta forma, entendo que o percentual de retenção fixado pelo juízo de piso deve ser mantido, ou seja, deve haver reembolso dos custos da empresa na proporção de 20% do valor pago pelo autor e consequente restituição de 80% da quantia paga.

Assim, para rever o entendimento acerca da insuficiência do percentual de retenção para a reparação dos danos, seria necessária a incursão no acervo probatório dos autos, bem como ensejaria uma análise do contrato, providências vedadas em sede de especial, a teor das Súmulas 5 e 7/STJ.

No mesmo sentido, confira-se:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. AUSÊNCIA DE VÍCIO. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. PREQUESTIONAMENTO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. ASSOCIAÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA. INTERESSE DE AGIR REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SUMULAS N. 5 E 7 DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ENTENDIMENTO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. DECISÃO MANTIDA.
> 1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
> 2. Inadmissível a análise de matéria constitucional em recurso especial.
> 3. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.
> 4. A deficiência na fundamentação do recurso, de modo a impedir a compreensão da suposta ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o

conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).
5. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos ou interpretação de cláusula contratual, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
6. No caso dos autos, o exame da pretensão recursal, no sentido de verificar que o objeto social seria genérico e não guardaria pertinência temática com a pretensão da ação coletiva, demandaria reexame de matéria de prova e nova interpretação do estatuto social da agravada, inviável em recurso especial.
7. O conhecimento do recurso especial, interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, exige demonstração da divergência, mediante verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e realização de cotejo analítico entre elas (art. 541, parágrafo único, do CPC/1973).
8. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).
9. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp 1202430/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe 29/06/2018; grifou-se)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO NA VIGÊNCIA DO CPC/73. AGRAVO INTERNO SUBMETIDO AO NCPC. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EXTINÇÃO POR FALTA DE PAGAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRINCÍPIO DO *TANTUM DEVOLUTUM QUANTUM APELLATUM.* RETENÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.
2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando o órgão judicante deixa de se manifestar sobre a incidência de dispositivo legal irrelevante para o julgamento da causa.
3. A definição do valor a ser restituído pelo promitente comprador é procedimento natural na sentença que decreta a extinção do contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Assim, não configura ofensa ao princípio do tantum devolutum quantum apellatum o exame da questão em grau de apelação, sobretudo porque a questão, na hipótese, foi efetivamente arguida na apelação.
4. Na linha dos precedentes desta Corte, admite-se como razoável nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, seja arbitrado entre 10% e 25% das prestações pagas.
5. Isso não afasta, porém, a possibilidade de que, em determinado caso concreto, situação excepcional recomende outra solução, tendo em vista o princípio da vedação do enriquecimento indevido.
6. No caso dos autos, o Tribunal de origem destacou que o imóvel foi

> ocupado por muito tempo, sem que fossem pagas as prestações do contrato, gerando para o promitente vendedor um grave prejuízo.
> Destacou, também, que o perdimento de todas as parcelas pagas seria a única forma de recompor esses prejuízos.
> **7. Impossível, nesses termos, verificar se a determinação de retenção da integralidade dos valores pagos constitui ou não justa contraprestação pelo tempo de fruição do imóvel sem revolver matéria fático-probatória. Nesses termos, a pretensão recursal encontra obstáculo na Súmula nº 7 do STJ.**
> 8. Em virtude do não provimento do presente recurso, e da anterior advertência em relação a incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.
> 9. Agravo interno não provido, com aplicação de multa.
> (AgInt no REsp 1395252/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/06/2018, DJe 15/06/2018; grifou-se)

2. A recorrente argumentou que houve informação prévia sobre todos os aspectos da contratação e que os recorridos tiveram ciência inequívoca do pagamento da comissão de corretagem.

No que respeita a obrigatoriedade do pagamento da taxa de corretagem, esse tema foi objeto de recurso especial, submetido ao rito do art. 1.040 do CPC/15, 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 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

Nos termos do voto da lavra do e. Relator, Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, a cláusula que transfere para o devedor o dever de pagar a taxa de corretagem é válida. Veja-se:

> Conclui-se, assim, neste item, que, no contrato tradicional de corretagem disciplinado pelo Código Civil, a obrigação de pagar a comissão ao corretor é, em regra, do incumbente (ou comitente), o qual, usualmente, no mercado imobiliário, é o vendedor, podendo, entretanto, ser transferida a outra parte interessada no negócio mediante cláusula contratual expressa no contrato principal.

Entretanto, conforme a tese firmada no precedente acima indicado, **é essencial que o valor da taxa ou comissão de corretagem seja destacado e que seja informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, assim como deve ser informada previamente e explicitamente ao adquirente a cobrança dos encargos** (Recursos Especiais nºs 1.551.951, 1.551956, 1.551.968 e 1.599.511, todos da relatoria do Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SENSEVERINO).

Ainda nesse sentido os seguinte precedentes:

> I - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS POR ASSOCIAÇÃO CIDADE VERDE - ACV. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PARTE NÃO HABILITADA NOS AUTOS COMO 'AMICUS CURIAE'. ILEGITIMIDADE RECURSAL. II - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS POR CARLOS TUKAMOTO. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. OCORRÊNCIA SANEAMENTO DO JULGADO.
> **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" (REsp 1.599.511/SP, DJe 06/09/2016, rito do art. 543-C do CPC/1973).**
> 2. Caso concreto em que não houve cláusula expressa no contrato sobre a transferência da obrigação ao consumidor, tendo-se pactuado essa transferência na fase das tratativas, mediante proposta assinada pelo consumidor.
> 3. Validade da transferência da obrigação, pois a proposta integra o contrato (cf. art. 30 do CDC).
> 4. Necessidade de análise do pedido alternativo, uma vez que a recorrente havia logrado êxito no pedido principal perante o Tribunal de origem.
> 5. Improcedência do pedido alternativo de restituição das parcelas destinadas a pessoas físicas não habilitadas a desempenhar as funções de corretor de imóveis.
> 6. Relação interna entre a imobiliária e seus prepostos, da qual o consumidor é indiferente.
> 7. Concordância expressa do consumidor em efetuar o pagamento fracionado da comissão de corretagem, destinando-se parcelas às pessoas indicadas pela imobiliária, embora pudesse exigir que o valor total da proposta fosse pago à incorporadora, uma vez que esta é a fornecedora da unidade autônoma, não podendo recusar venda a quem se disponha a pagar

> o valor da proposta (_ex vi_ do art. 39, inciso II, do CDC).
> III - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS POR ASSOCIAÇÃO CIDADE VERDE - ACV NÃO CONHECIDOS. IV - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS POR CARLOS TUKAMOTO ACOLHIDOS, SEM AGREGAÇÃO DE EFEITOS INFRINGENTES.
> (EDcl no REsp 1551951/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/11/2016, DJe 11/11/2016)
>
> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REPASSE AO CONSUMIDOR. DEFICIÊNCIA DA INFORMAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. PRESCRIÇÃO. ORDEM PÚBLICA. INOVAÇÃO. NÃO CONHECIMENTO.
> **1. A jurisprudência desta Corte admite a transferência do custo da comissão de corretagem ao consumidor, desde que haja clareza na informação. Rever o entendimento do Tribunal de origem de que não houve esclarecimento adequado demandaria reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).**
> 2. Não é possível conhecer de matéria alegada no agravo interno que não foi mencionada no recurso especial e no agravo em recurso especial, ainda que se trate de questão de ordem pública, por caracterizar indevida inovação das teses do recurso.
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp 913.049/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 02/02/2017)

No caso *sub judice*, verifica-se que a Corte de origem analisou a controvérsia sob a ótica tratada no julgamento do recurso repetitivo. **Concluiu aquele Tribunal, que não houve clareza na informação ao consumidor.**

Confira-se (fls. 282/285, e-STJ):

> Com vista ao entendimento acima colacionado, depreende-se que é válida a cobrança da comissão de corretagem do promitente comprador, nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma, contudo, deve o comprador ser informado do preço total da aquisição da unidade autônoma e do valor da comissão de corretagem.
> Destarte, no caso em tela, sendo a relação existente entre as partes, indubitavelmente, de consumo, incidindo as regras da Lei 8.078/90, aplicável à espécie o disposto no art. 6º inc. III, do CDC, que afirma expressamente o dever do fornecedor de prestar "a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem".
> (...)
> Compulsando os autos, verifico que o contrato de promessa de compra e venda entabulado entre as partes nada informa, explicitamente, acerca da cobrança de comissão de corretagem, o que afronta o dever de informação.
> Desse modo, exigir comissão de corretagem sem que tenha sido dada plena ciência do valor da comissão, fere o necessário dever de informação.

É de rigor, portanto, a incidência da Súmula 83 do STJ, tendo o

acórdão recorrido julgado em consonância com a jurisprudência desta Corte no ponto.

Outrossim, para derruir a conclusão a que chegou o acórdão recorrido quanto à ausência de informação clara, seria necessário incursionar nos elementos fático-probatórios dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, ante o disposto nas Súmulas 5 e 7 desta Corte.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. ABUSIVIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA. VALIDADE DA CLÁUSULA. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). COBRANÇA. ABUSIVIDADE. INOVAÇÃO RECURSAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> [...]
> 2. A comissão de corretagem é devida, desde que seja respeitado o direito de informação do consumidor, acerca de sua exigibilidade e de seu valor. E em relação à cláusula que impõe o repasse para o consumidor dos custos de serviço de assessoria técnico-imobiliária, ela é sempre considerada nula e abusiva (art. 51, IV, do CDC). No presente caso, o Tribunal de origem manteve a devolução da quantia cobrada a título de SATI e determinou a devolução dos valores da comissão de corretagem, tendo em vista que "não houve esclarecimento adequado a respeito do conteúdo da assessoria imobiliária e comissão de corretagem no momento da celebração do contrato de promessa de compra e venda" (fl. 300). O acórdão recorrido está em consonância com a Jurisprudência do STJ a respeito do tema. Incidência da Súmula 83 do STJ.
> 3. O Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, concluiu que: " A ausência de previsão contratual e a falta de prévia informação do destino dos valores pagos justificam o reconhecimento da abusividade da cobrança e o dever de devolução das quantias despendidas a esse título pelos requerentes.". Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria, necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.
> 4. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AgInt no AREsp 903.601/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/09/2018, DJe 21/09/2018)
>
> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.
> 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" (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO,

SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).
2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).
3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que os consumidores não foram devidamente informados acerca da cobrança da comissão de corretagem. Alterar esse entendimento demandaria reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial.
[...]
(AgInt no REsp 1700854/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 27/02/2018, DJe 13/03/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 554 DO CPC/73) - AÇÃO DE REPETIÇÃO DE VALORES - COMISSÃO DE CORRETAGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DAS REQUERIDAS.
1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a impugnação, no agravo, de capítulos autônomos da decisão recorrida apenas induz a preclusão das matérias não impugnadas.
2. Conforme o princípio do livre convencimento motivado, deve o julgador com base nos fatos, provas, jurisprudência e legislação que entender aplicáveis à espécie decidir a controvérsia de modo fundamentado. Não está obrigado o magistrado a interpretar as provas dos autos conforme o interesse de uma das partes. É inadmissível pleito recursal que visa ao reexame de prova já analisada pelo Tribunal de origem. Precedente.
3. Este Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento em julgamento de recurso repetitivo no sentido de admitir a "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." (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016 - Tema 938). 3.1. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem, com base nas provas carreadas aos autos, concluiu estarem ausentes os requisitos previstos na tese firmada por esta Corte superior. Alterar tal conclusão demandaria nova interpretação de cláusulas contratuais e, ainda, o reexame de fatos e provas, providências inviáveis em recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.
4. Agravo interno desprovido
(AgInt no AREsp 728.423/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 15/08/2017, DJe 23/08/2017)

3. Do exposto, com amparo no artigo 932 do NCPC c/c a súmula 568/STJ, nega-se provimento ao reclamo e, com base no art. 85, § 11, do NCPC, majora-em 10% (dez por cento) os honorários fixados na origem, em favor da parte recorrida.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 08 de abril de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator