AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.774.658 - SP (2018/0274292-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE	:	LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A
ADVOGADO	:	HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO	:	EVERTON MOREIRA
AGRAVADO	:	PAULA FERNANDA CALDERON MOREIRA
ADVOGADO	:	ANTONIO ANDREO GRANADO - SP109090

DECISÃO

Cuida-se de agravo interno (fls. 354/385, e-STJ), interposto por **LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A.,** em face de decisão monocrática deste signatário (fls. 345/350, e-STJ), que negou provimento ao agravo ante a inocorrência de negativa de prestação jurisdicional e pela incidência da Súmula 83/STJ.

O apelo extremo, fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 167, e-STJ):

> CONTRATO - Compromisso de compra e venda - Comissão de corretagem Empresa corretora ré contratada pela incorporadora para promoção do empreendimento e da venda das unidades autônomas Hipótese em que cabe à promitente vendedora arcar com as despesas de corretagem - Cobrança indevida - Responsabilidade solidária da intermediadora e incorporadora - Devolução devida Ausência de demonstração de que a comissão de corretagem foi cobrada dos autores como parte do preço do imóvel Ação procedente Recurso provido.

Opostos embargos de declaração (fls. 171/174, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 178/179, e-STJ).

Nas razões do recurso especial, a recorrente apontou negativa de prestação jurisdicional, violação aos artigos 1.022 e 489, § 1º, inciso VI do Código de Processo Civil de 2015. Sustentou que houve negativa de vigência ao artigo 1.040, inciso II, do Código de Processo Civil de 2015, porquanto a Corte estadual deixou de aplicar o decidido em Recurso Repetitivo. Afirmou que foi descumprido o artigo 927, inciso II, do Código de Processo Civil de 2015, na medida em que foram descumpridas as regras de observância de decisões proferidas em demandas repetitivas. Alegou que houve violação ao artigo 724 do Código Civil e que a taxa de corretagem é devida. Suscitou dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões às fls. 219/225, e-STJ.

Admitido o recurso na origem (fls. 338/340, e-STJ), subiram os autos a esta Corte.

Em decisão monocrática (fls. 345/350, e-STJ), este signatário negou provimento ao reclamo ante a inocorrência de negativa de prestação jurisdicional, bem como pela incidência da Súmula 83/STJ.

No presente agravo interno (fls. 354/385, e-STJ), a agravante sustenta que houve negativa de prestação jurisdicional, bem como afirma que a correção monetária é devida a partir da data do ajuizamento da ação.

Sem impugnação.

É o relatório.

Decide-se.

Ante as razões expendidas no agravo interno de fls. 354/385, e-STJ, reconsidero a decisão monocrática proferida às fls. 345/350, e de pronto, passo à nova análise do recurso apresentado pela ora agravante.

1. De início, consoante asseverado na decisão agravada, não se vislumbra omissão ou deficiência de fundamentação no acórdão impugnado, visto que é clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia. Veja-se (fl. 333, e-STJ):

> No caso em exame, como assentado no aresto embargado, "não consta ter havido ajuste prévio estabelecendo a obrigação dos promissários de arcarem com a despesa de corretagem, como havia de ocorrer, nos termos do assentado. Nesse particular, os documentos relativos à intermediação (fls. 44/47) não permitem concluir pela anterioridade da negociação, a respeito, entre adquirente e corretor".
> Tendo os documentos relativos à comissão de corretagem sido assinados no mesmo dia da celebração do compromisso, não se pode presumir que os promissários compradores foram previa e plenamente informados da transferência do encargo. Repise-se o que constou do julgamento do REsp 1.599.511 (tema 938): "como se verifica, a solução da controvérsia situa-se na fase pré-negocial, englobando as tratativas, a oferta e a aceitação, com ênfase no dever de informação acerca da transferência do dever de pagar a comissão de corretagem ao adquirente antes da celebração do contrato de compra e venda".
> Destaque-se que "a omissão, ensejadora dos embargos declaratórios, é a lacuna condizente com a conclusão do julgado, não a que se refere aos argumentos das partes, que podem ser rejeitados implicitamente" (EDROMS nº 18.763 RJ, STJ, 5ª Turma, Relª Minª Laurita Vaz, j. 21/03/06, DJ 02/05/06, p. 341).
> Não se reconhece, pois, a existência de obscuridade, contradição interna ou omissão, a respeito de qualquer tema que, suscitado no momento adequado, devesse ser objeto de pronunciamento do Tribunal.

Como se vê, as questões postas à discussão foram dirimidas pelo Tribunal de piso de forma suficientemente ampla e fundamentada, embora não tenha acolhido as pretensões da recorrente, portanto não há ofensa ao artigo 1.022 do CPC/15.

No mesmo sentido, confiram-se os seguintes precedentes:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COMINATÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO E OMISSÃO NÃO CONSTATADAS. 2. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. 3. CARÁTER PROTELATÓRIO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APLICAÇÃO DE MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC/2015 PELO TRIBUNAL LOCAL. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO. 1. **Não ficou caracterizada a violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o**

> **julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.** [...] 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1263748/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/08/2018, DJe 13/08/2018) [grifou-se]
>
> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA. 1. As questões trazidas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões ou contradições, portanto, deve ser afastada a alegada violação ao artigo 1.022 do CPC/15. Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota para a resolução da causa fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta, como ocorre na hipótese. Precedentes. [...] 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp 1669141/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe 01/08/2018) [grifou-se]
>
> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SEGURO DPVAT. ALEGAÇÃO DA OCORRÊNCIA DE PAGAMENTO ADMINISTRATIVO DA INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE OFENSA AO ART. 535 DO CPC. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Não se constata a alegada violação ao art. 535 do Código de Processo Civil de 1973, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas. **De fato, inexiste omissão no aresto recorrido, porquanto o Tribunal local, malgrado não ter acolhido os argumentos suscitados pela parte recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.** [...] 4. Nega-se provimento ao agravo interno. (AgRg no REsp 1291104/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2016, DJe 02/06/2016) [grifou-se]

Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota para a resolução da causa fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta, como ocorre na hipótese *sub judice*.

Deve ser mantida, portanto, a decisão singular que afastou a alegação de ofensa ao artigo 1.022 e 489, § 1º, inciso VI, do CPC/15.

2. Compulsando os autos, verifica-se que o recorrido ajuizou ação de repetição de indébito, objetivando a devolução dos valores pagos a título de taxa de corretagem. A Corte Estadual deu provimento à apelação do autor e determinou a devolução da referida taxa, bem como fixou os honorários em 15% sobre o valor da condenação.

Veja-se o excerto do acórdão dos embargos de declaração (fl. 333, e-STJ):

> No caso em exame, como assentado no aresto embargado, "não consta ter havido ajuste prévio estabelecendo a obrigação dos promissários de arcarem com a despesa de corretagem, como havia de ocorrer, nos termos do assentado. Nesse particular, os documentos relativos à intermediação (fls. 44/47) não permitem concluir pela anterioridade da negociação, a

> respeito, entre adquirente e corretor".
> Tendo os documentos relativos à comissão de corretagem sido assinados no mesmo dia da celebração do compromisso, não se pode presumir que os promissários compradores foram previa e plenamente informados da transferência do encargo. Repise-se o que constou do julgamento do REsp 1.599.511 (tema 938): "como se verifica, a solução da controvérsia situa-se na fase pré-negocial, englobando as tratativas, a oferta e a aceitação, com ênfase no dever de informação acerca da transferência do dever de pagar a comissão de corretagem ao adquirente antes da celebração do contrato de compra e venda".

Segundo entendimento firmado pela Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.599.511/SP, sob o rito dos recursos especiais repetitivos, vinculado ao Tema n. 938/STJ, ficou consolidada a validade do pagamento da comissão de corretagem pelo adquirente "desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem".

O recurso especial foi 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 24/8/2016, DJe 6/9/2016)

Além disso, a Terceira Turma do STJ, quando do julgamento REsp n. 1.747.307/SP, esclareceu a controvérsia referente ao cumprimento do dever de informação acerca da cláusula que transfere ao consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem, asseverando que: "o que realmente importa para a aplicação da tese firmada no Tema 938/STJ é verificar se a comissão de corretagem não foi escamoteada na fase pré-contratual, como se estivesse embutida no preço, para depois ser

cobrada como um valor adicional, gerando aumento indevido do preço total. Desse modo, o fato de a proposta ter sido aceita no mesmo dia da celebração do contrato torna-se irrelevante, não merecendo guarida a distinção estabelecida pelo Tribunal de origem, no acórdão recorrido."

Veja-se a ementa do mencionado acórdão:

> RECURSOS ESPECIAIS. DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO. TEMA 938/STJ. ACEITAÇÃO DA PROPOSTA E FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO NO MESMO DIA. POSSIBILIDADE, EM TESE. DISTINÇÃO COM O TEMA 938/STJ. DESCABIMENTO. CASO CONCRETO. PREVISÃO EXPRESSA DO PREÇO TOTAL. DESTAQUE DO VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. CUMPRIMENTO DO DEVER DE INFORMAÇÃO.
> 1. Controvérsia acerca do cumprimento do dever de informação no que tange à transferência para o consumidor da obrigação de pagar a comissão de corretagem, na hipótese em que a aceitação da proposta e a formalização do contrato se efetivam no mesmo dia.
> 2. "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" (Tema 938/STJ).
> 3. Inexistência de vedação à celebração do contrato no mesmo dia em que aceita a proposta.
> 4. Caso concreto em que o Tribunal de origem, fazendo uma distinção com o Tema 938/STJ, entendeu que o dever de informação não é cumprido quando o consumidor celebra o contrato no mesmo dia em que aceita a proposta. Descabimento dessa distinção.
> 5. Cumprimento do dever de informação no caso dos autos, em que a proposta informa o preço total da unidade imobiliária, com o destaque do valor da comissão de corretagem.
> 6. RECURSOS ESPECIAIS PROVIDOS.
> (REsp 1747307/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/08/2018, DJe 06/09/2018)

No caso, a Corte de origem decidiu em desconformidade com a jurisprudência do STJ ao entender que a informação prestada ao consumidor não foi adequada considerando que o autor tomou conhecimento do valor do serviço na mesma data da assinatura do contrato.

Ademais, percebe-se claramente à fl. 44, e-STJ que o valor da comissão encontra-se destacado na proposta comercial.

Assim, considerando que o ora recorrido foi informado da comissão de corretagem quando da assinatura do contrato, é obrigação da promitente compradora pagar o valor a ela correspondente, conforme entendimento desta Corte Superior.

2. Do exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão de fls. 345/350, tornando-a sem efeitos, e, de plano, dar provimento ao reclamo para julgar improcedente a ação e considerar indevida a devolução da taxa de corretagem. Honorários sucumbenciais invertidos.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 10 de abril de 2019.

MINISTRO **MARCO BUZZI**
Relator