

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.691.969 - SP (2017/0163620-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : MARCELA GOMES DOS SANTOS NUNES
RECORRENTE : CARLOS EDUARDO NUNES
ADVOGADOS : JAIME GONÇALVES CANTARINO - SP195036
DIEGO MENDES PEIXOTO E OUTRO(S) - SP283274
RECORRIDO : CR2 SAO PAULO 1 EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS GUSTAVO BAPTISTA PEREIRA - SP176743
ILAN GOLDBERG - SP241292
ALEX RODRIGO DA COSTA E OUTRO(S) - SP289145
RECORRIDO : ITAPLAN IMOVEIS SOCIEDADE DE SERVIÇOS LTDA.
ADVOGADO : GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU E OUTRO(S) - SP117417

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por CARLOS EDUARDO NUNES e OUTRA com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Corretagem. Intermediação efetuada. Ciência dos compradores. Pagamento devido, como forma de remunerar os serviços devidamente prestados, sob risco de enriquecimento sem causa. Indenização por danos morais. Descabimento. Ausência de situação excepcional. Recursos das rés providos, desprovido o dos autores" (fl. 286 e-STJ).

Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados (fls. 323/325 e-STJ).

Nas razões recursais (fls. 328/381 e-STJ), os recorrentes alegam violação dos arts. 186 e 927 do Código Civil, arts. 6º, inciso VIII, 31 e 39, incisos I, III e IV, do Código de Defesa do Consumidor, arts. 20, § 3º, 21, e 333, inciso III, do Código de Processo Civil de 1973 e art. 5º, inciso X, da Constituição Federal. Sustentam, em síntese, que

"(...) observando que o Egrégio Tribunal de Justiça no acórdão que julgou os embargos de declaração, não se posicionou expressamente sobre os artigos ofendidos, destacados naquele pleito, é medida que se impõe que este Egrégio Superior Tribunal de Justiça, declare a nulidade do acórdão dos embargos de declaração, para que estes autos retornem ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para que o nobre Relator que prolatou a decisão, manifeste-se expressamente sobre os artigos ofendidos declarados naquele recurso, por ser medida que se impõem conforme destacado na jurisprudência acima

(...)

(...) os recorrentes no curso da ação, não juntaram nenhum documento que comprovasse suas alegações, e com isso ficou comprovado a existência do dano moral, tornando-o indiscutível, onde a única coisa que se discutiu nos autos em sede de apelação e o valor da indenização a ser pago pelas recorridas.

Superior Tribunal de Justiça

(...)

(...) os documentos de fls. 63/65, juntados pela recorrida não comprovam que os mesmos estavam cientes que a cobrança das taxas de intermediação foram pactuadas entre os litigantes, por um único motivo, os recorrentes não foram informados anteriormente sobre eventuais cobranças extras pelas recorrentes no que tange a compra e venda do imóvel e por isso não assinaram nenhum contrato de prestação de serviços com a 2ª e/ou 3ª recorridas.

(...)

(...) as recorridas sucumbiram na maioria dos pedidos e com isso devem ser condenadas solidariamente".

Contrarrazões às fls. 385/388 (e-STJ).

O recurso foi admitido às fls. 399/401 (e-STJ).

É o relatório.

DECIDO.

O acórdão impugnado pelo presente recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

O recurso não merece prosperar.

De início, os recorrentes, no que diz respeito ao pedido de nulidade do acórdão que julgou os embargos declaratórios, deixaram de indicar, com clareza e objetividade, qual dispositivo legal teria sido malferido. Dessa forma, inadmissível o recurso especial que não indica com precisão o dispositivo de lei federal supostamente violado pelo tribunal de origem, nos termos da Súmula nº 284/STF: "*É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.*"

Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. SEGURO. INCÊNDIO. LUCROS CESSANTES. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TEMPESTIVIDADE. COMPROVAÇÃO. RECONSIDERAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. NÃO INDICAÇÃO DE ARTIGOS VIOLADOS. SÚMULA 284/STF. AGRAVO PROVIDO.

(...)

6. A parte recorrente alega que o ônus da prova deveria ter sido invertido à luz do CDC e que houve má-fé da seguradora no procedimento de regulação de seguro, mas não indica qual ou quais dispositivos entende violados, tornando patente a falta de fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

7. Agravo regimental provido para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial" (AgRg no AREsp 671.091/RS, Rel. Desembargador Convocado LÁZARO GUIMARÃES, Quarta Turma, julgado em 15/5/2018, DJe 21/5/2018).

Superior Tribunal de Justiça

Quanto à condenação em danos morais, o acórdão recorrido foi assim fundamentado:

"(...) não era o caso de se impor obrigação de indenizar.

Isso porque a simples frustração decorrente do inadimplemento não é indenizável, mas somente a ofensa a direitos da personalidade, ou aquele sofrimento intenso e profundo, a ser demonstrado no caso concreto.

(...)

(...) Tal prejuízo de natureza psicológica não foi vislumbrado na hipótese em comento.

No caso, não há notícia de qualquer experiência excepcional, decorrente do atraso, que, aliás, já foi objeto de transação entre as partes, em que foram pactuadas verbas reparatórias tanto dos danos morais, quanto dos danos materiais sofridos.

De rigor, portanto, afastar a condenação imposta, posto que totalmente descabida" (fls. 288/289 e-STJ).

Ocorre que, segundo orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, em regra, a demora na entrega do imóvel constitui mero inadimplemento contratual o que, por si só, não gera o dever de indenizar. E, no caso sob exame, não ficou evidenciada situação excepcional capaz de superar o mero inadimplemento contratual.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL QUE JUSTIFIQUE A INDENIZAÇÃO. NÃO CABIMENTO. RECURSO PROVIDO.

1. É entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça "que o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis" (REsp 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe de 22/3/2017).

2. Tendo em vista que, no presente caso, a fundamentação do dano moral teve como justificativa somente a frustração da expectativa da parte autora, que se privou do uso do imóvel pelo tempo de aproximadamente oito meses de atraso na entrega, sem tecer fundamentação adicional a justificar a angústia ou abalo psicológico de modo a configurar dano moral, é mister o provimento do recurso no ponto. Precedentes.

3. Agravo interno a que se dá provimento, para reconsiderar a decisão agravada, dando parcial provimento ao recurso especial para excluir o dano moral" (AgInt no REsp 1.715.252/RO, Rel. Desembargador Convocado LÁZARO GUIMARÃES, Quarta Turma, julgado em 7/6/2018, DJe 15/6/2018).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO

Superior Tribunal de Justiça

POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRÉ-QUESTIONAMENTO FICTO. OMISSÃO. AUSÊNCIA. DANO MORAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

(...)

2. Esta Corte tem firmado o posicionamento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial.

3. Agravo interno no recurso especial desprovido" (AgInt no REsp 1.719.311/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 22/5/2018, DJe 28/5/2018).

Desse modo, tendo o Tribunal estadual julgado nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte, incide no ponto a Súmula nº 568/STJ: "*O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.*"

Com relação à questão das taxas de intermediação, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, consolidada por julgamento que seguiu o rito dos recursos repetitivos, é no sentido de ser indevida a comissão de corretagem se não houver adequada informação ao comprador a respeito do referido serviço.

Referido julgado ficou 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 - grifou-se)

Superior Tribunal de Justiça

A respeito da comissão de corretagem, o acórdão recorrido afirmou que,

"(...) no contrato de corretagem deve haver aproximação entre comprador e vendedor, com a concretização do resultado, que foi o que se observou nos autos - a aproximação entre vendedora e compradora se deu pelos corretores da empresa ré.

*Os documentos de fls. 63/65, juntados pelos próprios autores com aqueles que instruíram a petição inicial, **demonstram que eles tinham ciência dos serviços de intermediação prestados pela empresa Itaplan Imóveis Ltda. Tanto assim que o próprio recibo faz referência expressa a serviço de corretagem.***

Realizada, portanto, a aproximação entre os interessados no negócio jurídico, com a obtenção do resultado útil, surge o dever em adimplir a obrigação resultante da prestação do serviço.

Nesse contexto, sob pena de enriquecimento sem causa, os autores não podem se valer da corretagem imobiliária e, após, se recusar a arcar com o valor devido pelos serviços prestados" (fls. 289/290 e-STJ – grifou-se).

Nesse contexto, o acolhimento da pretensão recursal para reconhecer que houve, ou não, adequada informação ao consumidor demandaria o reexame das cláusulas contratuais e dos fatos e das provas presentes no processo, o que é incabível na estreita via do especial, tendo em vista o que dispõe as Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ.

Ademais, não cabe ao Superior Tribunal de Justiça reexaminar as premissas de fato que levaram o tribunal de origem a tal conclusão, sob pena de usurpar a competência das instâncias ordinárias, a quem compete amplo juízo de cognição da lide.

A esse respeito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO PAGA PELO PROMITENTE COMPRADOR. AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO AO CONSUMIDOR SOBRE A COBRANÇA. PRECEDENTES. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. É válida a 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. Precedentes

2. O acolhimento da pretensão recursal, a fim de reconhecer a existência de cláusula contratual contendo informação ao consumidor sobre o preço total do imóvel, com o destaque do valor correspondente à comissão de corretagem, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido" (AgInt no REsp 1.795.713/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 25/6/2019, DJe

Superior Tribunal de Justiça

27/6/2019).

Com relação à fixação dos honorários advocatícios, de acordo com a pacífica jurisprudência desta Corte, a análise do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

Confira-se:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. COBRANÇAS DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283/STF. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

(...)

3. A análise do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ. Precedentes.

4. 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.

5. Agravo regimental não provido" (AgRg no AREsp 790.049/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 15/12/2015, DJe 4/2/2016).

Por fim, nos termos do art. 105, III, da Constituição Federal, compete ao STJ, em sede de recurso especial, a análise da interpretação da legislação federal, motivo pelo qual revela-se inviável invocar nesta seara a violação de dispositivos constitucionais, porquanto matéria afeta à competência do STF (art. 102, III, da Carta Magna).

Em igual sentido:

"ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DO ATO DE APOSENTADORIA. PRESCRIÇÃO DO FUNDO DE DIREITO. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/15. NÃO CARACTERIZADA. ANÁLISE DE DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. MATÉRIA INSUSCETÍVEL DE EXAME NA VIA ESPECIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO COMPROVADO.

(...)

2. Em recurso especial não cabe invocar violação a norma constitucional, razão pela qual o presente apelo não pode ser conhecido relativamente à apontada ofensa aos arts. 5º, XXXV, XXXVI e 37, XV da Constituição Federal.

(...)

5. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no REsp 1.654.518/MG, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, Primeira Turma, julgado em 13/6/2017, DJe 22/6/2017).

Superior Tribunal de Justiça

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília-DF, 24 de setembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

