

# *Superior Tribunal de Justiça*

## **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.433.181 - SP (2019/0014579-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**AGRAVANTE** : **SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**ADVOGADOS** : **PAULO SERGIO FERRARI - SP129296**  
                  **DANIEL DE AGUIAR ANICETO - SP232070**  
                  **JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907**  
                  **ANA FLÁVIA BENES HIGUCHI - SP360676**  
**AGRAVANTE** : **ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA**  
**ADVOGADO** : **HÉLIO YAZBEK - SP168204**  
**AGRAVADO** : **OS MESMOS**  
**INTERES.** : **JOANA ANGELICA DA SILVA**  
**ADVOGADO** : **ANDRE BATISTA DO NASCIMENTO - SP304866**

### **EMENTA**

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA CONSTRUTORA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015 NÃO CONFIGURADA. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DE SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

### **DECISÃO**

Trata-se de agravo (art. 1.042 do CPC/2015) interposto por SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão de fls. 503-505 (e-STJ), proferida em juízo provisório de admissibilidade, a qual negou seguimento ao recurso especial.

O apelo extremo foi deduzido com base no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, em desafio a acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (fl. 255, e-STJ):

**AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPETIÇÃO DE**

# *Superior Tribunal de Justiça*

INDÉBITO. Compra e venda de imóvel. Valores indevidamente cobrados a título de corretagem e assessoria técnico-imobiliária. Vedação à venda casada. Art. 39, I, do CDC. Devolução devida na forma simples. Precedentes.  
Recursos desprovidos. Sentença mantida.

Os embargos de declaração opostos foram desacolhidos (fls. 447-454, e-STJ), nos termos da seguinte ementa:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM.

1. Hipótese em que houve a rescisão do compromisso de compra e venda por culpa das requeridas ante a propaganda enganosa veiculada à adquirente. Corretagem. Vendedora e imobiliária que são responsáveis pela restituição pelo simples fato de terem dado causa à rescisão. Alegação de omissão. Inocorrência. Embargante que não demonstra a ocorrência de vícios na decisão recorrida. Mero inconformismo com o resultado do julgamento. Inocorrência de omissão, obscuridade ou contradição. Irresignação da embargante que não encontra amparo na via escolhida. Necessidade de recurso próprio. Notória infringência.
2. Prequestionamento que não se presta a tal fim quando não conjugado com omissão, obscuridade ou contradição. Inteligência do art. 1.022 do Código de Processo Civil.
3. Embargos rejeitados.

Nas razões do recurso especial (fls. 461-483, e-STJ), além de dissídio jurisprudencial, a recorrente alegou que o acórdão impugnado incorreu em violação dos normativos a seguir:

- a) arts. 314, 330, 332 e 1.022 do Código de Processo Civil;
- b) arts. 104, 113, 166 e 175 do Código Civil de 2002.

Sustentou, em suma: (i) negativa de prestação jurisdicional ante a omissão do Colegiado estadual em analisar questões relevantes para o deslinde da controvérsia, bem como ausência de fundamentação na decisão recorrida; (ii) o tema objeto da presente demanda (validade de transferência para o consumidor da obrigação de pagar a comissão de corretagem nas promessas de compra e venda celebradas no âmbito do programa "Minha casa, minha vida"), encontra-se afetada para julgamento sob o rito dos recursos repetitivos, com determinação de suspensão das causas que tratem da questão, motivo pelo qual a

sentença deve ser anulada; (iii) não se encontram presentes os requisitos para anulação do negócio jurídico celebrado entre as partes; (iv) ainda que fosse possível a rescisão contratual, a restituição dos valores pagos deveria obedecer estritamente aos termos da avença entabulada entre os contratantes; e (v) sua ilegitimidade *ad causam* para compor o polo passiva da presente demanda para responder pelos valores pagos pela recorrida a terceiro, para a contratação de corretagem, haja vista não possuir relação jurídica com a empresa de corretagem.

Em juízo de admissibilidade, a Corte de origem negou o processamento do recurso especial com base nos seguintes fundamentos: a) não configurada a alegada violação do art. 1.022 do CPC/2015, pois as questões trazidas pela recorrente foram analisadas e a decisão encontra-se fundamentada; b) aplicação da Súmula 7/STJ para revisão das conclusões estaduais; c) não houve demonstração das vulnerações legais suscitadas; e d) a divergência jurisprudencial não foi demonstrada nos termos exigidos pelo art. 1.029 do CPC/2015.

Irresignada (fls. 546-562, e-STJ), aduz a agravante que o presente reclamo merece trânsito, refutando os retrocitados óbices de admissibilidade.

Sem contraminuta, conforme certificado à fl. 564 (e-STJ).

Brevemente relatado, decido.

De início, verifica-se que o recurso foi interposto na vigência do novo Código de Processo Civil. Sendo assim, sua análise obedecerá ao regramento nele previsto. Portanto, aplica-se, na hipótese, o Enunciado Administrativo n. 3, aprovado pelo Plenário desta Casa em 9/3/2016, segundo o qual "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".

Dito isso, cabe esclarecer que os embargos de declaração se revestem de índole particular e fundamentação vinculada, cujo objetivo é o esclarecimento do verdadeiro sentido de uma decisão eivada de obscuridade, contradição, omissão ou erro material (art. 1.022 do CPC/2015), não possuindo natureza de efeito modificativo.

# Superior Tribunal de Justiça

Outrossim, a jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

No caso, cumpre asseverar que o acórdão recorrido apreciou fundamentadamente a controvérsia dos autos, decidindo apenas de forma contrária à pretensão da parte recorrente. Não há, portanto, omissão e erro material ensejadores de oposição de embargos de declaração, pelo que deve ser rejeitada a alegação de violação ao art. 1.022 do CPC/2015.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO REQUERENTE.

1. O Tribunal de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, de modo que, ausente qualquer omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao artigo 1.022 do CPC/15.

2. Esta Corte Superior firmou posicionamento no sentido de que a baixa de demora de gravame de veículo adquirido por alienação fiduciária não configura dano moral *in re ipsa*. Incidência da Súmula 83/STJ.

2.1. No caso em tela, a revisão do aresto impugnado no sentido pretendido pela parte recorrente exigiria derruir a convicção formada nas instâncias ordinárias sobre a inexistência de circunstâncias outras a comprovar o dano sofrido. Incidência da Súmula 7/STJ.

2.2. Esta Corte de Justiça tem entendimento no sentido de que a incidência do referido óbice impede o exame do dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução à causa a Corte de origem. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido (AgInt no REsp 1666231/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 03/06/2019, DJe 06/06/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. OMISSÃO INEXISTENTE. DOCUMENTO. PRAZO. ARQUIVAMENTO. RENÚNCIA. PRESCRIÇÃO ANTECIPADA INADMISSÍVEL. AUSÊNCIA DE PROVA. EQUIPAMENTO. ENTREGA E INSTALAÇÃO. MATÉRIA PROBATÓRIA. REEXAME. NECESSIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

# Superior Tribunal de Justiça

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Na hipótese, não subsiste a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, pois o tribunal de origem enfrentou as questões postas, não havendo no aresto recorrido omissão, contradição ou obscuridade.
3. A lei não admite a renúncia antecipada aos efeitos da prescrição, mas somente depois de exaurido o prazo correspondente. Precedente.
4. O tribunal local, após a análise das provas, concluiu pela existência da dívida. Rever tal posicionamento atrai o óbice da Súmula nº 7/STJ.
5. Agravo interno não provido (AgInt no AREsp 1365839/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/05/2019, DJe 29/05/2019).

Na hipótese ora em análise, o Tribunal de origem, ao dirimir a controvérsia, manifestou-se nos seguintes termos (fls. 256-257 e 451, sem grifos no original):

Os recursos não merecem ser providos.

Primeiramente, cumpre afastar a alegação preliminar da corrê “Spe Convivas Brisas de Ferraz Empreendimentos Imobiliários Ltda” de que seria parte ilegítima para figurar no polo passivo da presente ação.

**O fato de haver contratação direta dos serviços com empresa que não a Incorporadora, não exime a responsabilidade desta, criadora da dinâmica em seu *stand* e verdadeira contratante e única beneficiária dos serviços cujo pagamento transferiu ilegalmente ao consumidor, como se verá mais adiante.**

Ademais, a regra estabelecida no CDC é a **responsabilidade solidária pela ofensa causada aos direitos do consumidor (parágrafo único do art. 7º, arts. 18 e 19 e parágrafos do art. 25), destacando-se que é evidente que as apelantes atuam em parceria.**

Também no mérito não assiste razão às recorrentes.

Em casos como o presente, não há propriamente a contratação de serviços de corretagem e assistência técnico-imobiliária, tendo o consumidor eventualmente concordado com a celebração e pagamento das quantias somente para concretizar sua única verdadeira vontade, comprar o imóvel, havendo clara configuração de venda casada, vedada pelo art. 39, I, do CDC.

**Quem verdadeiramente contratou e se beneficiou de tais serviços foi a Incorporadora, que coloca corretores e advogados em seu *stand*, em parceria com a Corretora, visando seus interesses de vender as unidades, sendo manifestamente ilegal tentar transferir os pagamentos de tais serviços ao consumidor.**

(...)

E, para afastar qualquer nova discussão sobre o tema, embora o Egrégio SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA tenha firmado recentemente entendimento, em regime de recursos repetitivos, pela validade da transferência ao consumidor do pagamento da comissão

de corretagem nas promessas de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária.

*In casu*, a r. **sentença declarou a rescisão do contrato por culpa das requeridas que veicularam propaganda enganosa**, questão que não foi objeto de impugnação nem mesmo nos nos apelos interpostos pela ora embargante e pela imobiliária. **Assim, para determinar a responsabilidade das requeridas pela restituição das quantias pagas a título de corretagem basta a constatação de que deram causa à rescisão.**

Como a comissão é devida com a concretização do negócio, sendo irrelevante sua posterior rescisão, para o retorno das partes ao estado anterior ao negócio é imprescindível que as rés façam o ressarcimento à autora das quantias gastas a esse título, tendo em vista que se trata de quantia que nada reverteu à autora, por culpa das requeridas. Anote-se, ainda, que **em nenhum momento a incorporadora nega sua responsabilidade pelo desfazimento do negócio.**

Nesse contexto, reverter a conclusão do Tribunal local, para acolher a pretensão recursal, demandaria, necessariamente, o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

Impende registrar que, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

Corroborar esse entendimento o seguinte julgado:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANO MORAL. MANUTENÇÃO INDEVIDA DE GRAVAME. QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA DE SIMILITUDE.

1. A revisão de indenização por danos morais só é viável em recurso especial quando o valor fixado nas instâncias locais for exorbitante ou ínfimo. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula n. 7 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso.

2. Tratando-se de danos morais, é incabível a análise do recurso com base na divergência pretoriana, pois, ainda que haja grande semelhança nas características externas e objetivas, no aspecto subjetivo, os acórdãos são distintos.

3. Agravo regimental desprovido (AgRg no AREsp n 794.875/RS, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 3/12/2015, DJe 10/12/2015).

# *Superior Tribunal de Justiça*

Ademais, o Tribunal estadual concluiu: a) que a rescisão contratual deveu-se à propaganda enganosa, configuração de venda casada, e abusividade de cláusula contratual; e b) a simples rescisão contratual por parte das rés já era fundamento suficiente para a devolução dos valores cobrados a título de comissão de corretagem.

Contudo, não tratou a recorrente de impugnar tais fundamentos, cuja subsistência inviabiliza a apreciação do recurso especial e propicia o consequente desprovimento do presente agravo, pela aplicação da Súmula n. 283 do STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Diante do exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial de SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Publique-se.

Brasília (DF), 20 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator