

RECURSO ESPECIAL Nº 1.843.070 - SP (2019/0248264-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : BOA VISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS DE LIMA JÚNIOR E OUTRO(S) - SP142452
CAROLINE MIAN BERNARDELI - SP307543
GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA E OUTRO(S) - SP308505
FLÁVIA DOS SANTOS CARAM - SP337260
MAICON DA SILVA - SP414766
RECORRIDO : JANDERLEIA DE OLIVEIRA
AGRAVANTE : JANDERLEIA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : CRISTIANE TAVARES MOREIRA - SP254750
AGRAVADO : BOA VISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : CAROLINE MIAN BERNARDELI - SP307543
MONICA ELISA MORO DE SOUZA - SP298437
FLÁVIA DOS SANTOS CARAM - SP337260
MAICON DA SILVA - SP414766

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por JANDERLEIA DE OLIVEIRA contra decisão que inadmitiu recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurgiu-se contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"Apelação Cível. Compromisso de venda e compra - Ação indenizatória cumulada com pedido de repetição de indébito - Atraso na entrega da unidade autônoma configurado - Condenação à restituição de diferenças na aplicação do INCC, e não do IGPM, afastada por não sido objeto do pedido inicial - Julgamento adequado aos limites do pedido - Comissão de corretagem - Legitimidade passiva da ré-construtora reconhecida quanto ao pedido de restituição da comissão de corretagem, conforme entendimento consolidado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos REsp nºs 1.551.951-SP e 1.551.968-SP, segundo o rito dos recursos repetitivos - Prazo prescricional trienal aplicável à espécie, conforme entendimento fixado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.551.956-SP, pelo rito dos recursos repetitivos - Inocorrência de prescrição na hipótese - Programa Minha Casa Minha Vida - Cobrança de comissão de corretagem admitida desde que o adquirente seja previamente informado de referida despesa, ressalvada a denominada Faixa 1, em que não há intermediação imobiliária, conforme tese fixada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.601.149/RS, pelo rito dos recursos repetitivos - Hipótese em que a adquirente não se enquadra na faixa mencionada - Adquirente previamente informada sobre a sua responsabilidade quanto ao pagamento das despesas de intermediação imobiliária - Ausência de comprovação de cobrança e pagamento de taxa SATI - Caso fortuito - Inocorrência - Súmula 161 deste Egrégio Tribunal de Justiça - Lucros

cessantes reconhecidos pela privação do uso - Indenização fixada em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, por mês de atraso, computado desde a data em que o imóvel deveria ter sido entregue, acrescida do prazo de tolerância, até a efetiva entrega das chaves - Danos morais não configurados - Mero inadimplemento contratual sem ocorrência de situação excepcional a violar direito de personalidade. Dá-se provimento em parte ao recurso" (fls. 643/644, e-STJ).

No recurso especial, foi alegada, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 422 do Código Civil e 6º, VI, do Código de Defesa do Consumidor.

A recorrente sustenta que tem direito à restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, diante da abusividade da cobrança.

Além disso, defende a responsabilidade da recorrida pelo atraso na entrega das chaves, devendo ressarcir os danos materiais e morais decorrentes desse fato.

Após a apresentação das contrarrazões (fls. 704/711, e-STJ), o recurso foi inadmitido na origem, sobrevivendo daí o presente agravo.

É o relatório.

DECIDO.

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

Preliminarmente, importante consignar que o acórdão impugnado pelo presente recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irrisignação não merece prosperar.

Em relação aos valores pagos a título de comissão de corretagem, a Corte local concluiu ser indevida a restituição dos mesmos pela construtora, com base nos seguintes fundamentos:

"(...)

No caso dos autos, o contrato de financiamento celebrado com a Banco do Brasil em setembro de 2012 aponta para uma renda mensal declarada de R\$ 1.635,00 (fls. 53), valor que está acima do limite fixado para a denominada 'Faixa 1' na época da celebração do contrato, que era de R\$ 1.600,00, nos termos do art. 2º, caput da Portaria Interministerial 464 de 30 de setembro de 2011, valor que foi mantido pela Portaria Interministerial 237 de 5 de maio de 2014, atualizado apenas em 2018 para R\$ 1.800,00.

Verifica-se, pois, que foi cumprido o dever de informação prévia à adquirente quanto ao pagamento da comissão de corretagem, uma vez que constou no próprio contrato de compromisso de venda e compra cláusula que atribuiu ao adquirente a responsabilidade pelo

pagamento da comissão de corretagem, com destaque de seu valor (fls. 34 cláusula VII). Tal fato é suficiente para demonstrar a ciência prévia dos adquirentes, quanto à cobrança da comissão de corretagem.

Logo, deve ser reconhecida a validade da cobrança da comissão de corretagem, afastada a possibilidade de restituição de tais valores.

(...)" (fls. 649/650, e-STJ).

De fato, a Segunda Seção deste Superior Tribunal no julgamento do REsp 1.599.511/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, firmou a tese de que 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 respectivo. (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

Além disso, para que esta Corte acolha a tese recursal, de que a cobrança da comissão de corretagem foi abusiva, é imprescindível o reexame de fatos, de provas e de cláusulas contratuais, providência que esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSO REPETITIVO. SÚMULA N. 83 DO STJ. REAVALIAÇÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SUMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Em recurso especial, analisado sob o rito dos recursos repetitivos, o STJ firmou a tese de que 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 (REsp n. 1.599.511/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016). Aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

2. Afastar a conclusão de que as informações sobre a cobrança da comissão de corretagem foram regularmente prestadas demandaria o revolvimento do conteúdo probatório dos autos, providência vedada por óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt nos EDcl no REsp 1787248/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/9/2019, DJe 27/9/2019).

No que tange à indenização por danos morais, o Tribunal de origem afastou o

seu cabimento por entender que o atraso na entrega do imóvel gerou mero aborrecimento à autora, a qual não demonstrou a existência de circunstância excepcional a permitir a configuração de abalo moral.

Sobre o tema, a jurisprudência desta Corte é no sentido de que "*o mero inadimplemento contratual não se revela suficiente a ensejar dano de ordem moral hábil a perceber indenização, considerando como hipótese de mero dissabor do cotidiano*" (AgInt no AREsp 1.485.695/GO, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/9/2019, DJe 30/9/2019).

Ademais, rever entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que o atraso na entrega do imóvel não gerou dano moral indenizável, demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS. TRANSTORNOS EXTRAORDINÁRIOS CONFIGURADOS NA ESPÉCIE. INDENIZAÇÃO REPARATÓRIA. CABIMENTO. MODIFICAÇÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.

1. O atraso na entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda enseja condenação ao pagamento de indenização por danos morais, quando a demora injustificada cause transtornos extraordinários ao promitente comprador, que transcendem o mero dissabor cotidiano.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória, especialmente quando o intuito é modificar as conclusões do acórdão recorrido, no sentido de que além da frustração com o atraso na entrega do imóvel, houve maiores desdobramentos capazes de atingir os direitos da personalidade do promitente comprador. (Súmula 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no REsp 1.738.475/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 13/11/2018, DJe 22/11/2018).

Por fim, nos termos dos artigos 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ, a divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo, como bastante, a simples transcrição de ementas sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

Superior Tribunal de Justiça

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Considerada a sucumbência recíproca fixada na origem, deixo de majorar os honorários advocatícios, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC/2015.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 25 de novembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator