

RECURSO ESPECIAL Nº 1.781.594 - SP (2018/0307947-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : CCDI 07 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : OSMAR DE OLIVEIRA SAMPAIO JUNIOR - SP204651
BRUNA FERNANDA FERNANDES RICCIARELLI E OUTRO(S) -
SP357104
RECORRENTE : ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A
CYNTHIA SILVA BERNARDINI NOGUEIRA - SP316102
TAMIRES MARTINS DAMASCENO - SP398615
RECORRIDO : ADROVANIO DA CONCEICAO
RECORRIDO : ALINE AKEMI UEHARA DA CONCEICAO
ADVOGADOS : ROSANGELA DO CARMO SILVA RAMOS - SP296940
PATRICIA BOVI MERLIN - SP297966

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. 1. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 186, 393, 402, 403, 927 E 944 DO CC; 17, 18, 70, 337 E 485 DO CPC/2015. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. 2. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 3. RECURSO ESPECIAL DE CCDI 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA. NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial apresentado por CCDI 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com base no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal.

Compulsando os autos, verifica-se que os recorridos ajuizaram ação de indenização (e-STJ, fls. 1-11), tendo o Juízo de primeiro grau julgado parcialmente procedentes os pedidos (e-STJ, fls. 301-305).

Interpostas apelações pela ora recorrente e por ABYARA BROKERS INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA, o Tribunal de origem decidiu, por unanimidade, negar-lhes provimento, em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 394):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Bem imóvel para entrega futura - Ação de repetição de indébito - Reembolso de comissão de corretagem - Sentença de parcial procedência, que

ordenou a devolução do valor relativo à cobrança, na forma simples - Inconformismo de ambas as rés - Não acolhimento - Legitimidade das requeridas, integrantes da mesma cadeia de consumo, reconhecida - Entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça - Interesse processual dos autores verificado - Inafastabilidade da tutela jurisdicional - Despesas com intermediação (corretagem) - Cláusula contratual que prevê o pagamento pela compradora - Abusividade, no caso, verificada - Cobrança do preço total da aquisição da unidade autônoma, sem os esclarecimentos prévios quanto ao pagamento do valor da comissão de corretagem - Não verificado prévio acordo entre as partes da obrigação imputada à adquirente - Falta de informação e clareza - Devolução dos valores recebidos a este título, devida - Entendimentos firmados pelo C. STJ em recurso representativo de repetitivos (REsp 1.599.511/SP) - Sentença mantida - Recursos de ambas as rés não providos

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 400-415), fundado no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, a recorrente alega violação aos arts. 186, 393, 402, 403, 421, 594, 724, 725, 927 e 944 do CC; 17, 18, 70, 337 e 485, VI, do CPC/2015, além de afirmar a existência de divergência jurisprudencial.

Sustenta que por ter sido informado aos recorridos a respeito do valor total da aquisição, a quantia correspondente à remuneração da corretagem foi abatido do preço global do negócio, de maneira que não há abusividade alguma em sua cobrança.

Acrescenta que o contrato destaca claramente o importe relativo à intermediação imobiliária.

Contrarrazões apresentadas (e-STJ, fls. 463-466).

O Tribunal de origem admitiu o processamento do recurso especial, ascendendo os autos a esta Corte Superior (e-STJ, fls. 595-596).

Brevemente relatado, decido.

De início, faz-se necessário ponderar que o recurso especial é reclamo de natureza vinculada e, para o seu cabimento, é imprescindível que a parte recorrente demonstre de forma clara as razões pelas quais entende que os dispositivos apontados foram malferidos pela decisão recorrida, sob pena de inadmissão.

Portanto, ao interpor o recurso especial alegando ofensa aos arts. 186, 393, 402, 403, 927 e 944 do CC; 17, 18, 70, 337 e 485, VI, do CPC/2015, sem demonstrar como a violação teria ocorrido, constata-se que a argumentação apresentada no recurso

mostra-se deficiente, atraindo, assim, a incidência do verbete n. 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 3/STJ. SERVIDOR PÚBLICO FEDERAL. PENSÃO POR MORTE. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE RECONHECEU A EXISTÊNCIA DE UNIÃO ESTÁVEL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSÁRIO REEXAME DO CONJUNTO PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. PRECEDENTES. NULIDADE DO ACÓRDÃO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

2. Outrossim, no que tange a suposta violação aos arts. 11 e 489, II, do CPC/2015, não há indicação clara e precisa de que modo os referidos dispositivos teriam sido violados, limitando-se a tecer alegações genéricas. O entendimento desta Corte é que a admissibilidade do recurso especial reclama a indicação clara dos dispositivos tidos por violados, bem como a exposição das razões pelas quais o acórdão teria afrontado cada um deles, não sendo suficiente a mera alegação genérica. Portanto, a deficiência na fundamentação do recurso atrai a aplicação, por analogia, do disposto na Súmula 284 do STF, in verbis: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."

3. Agravo Interno não provido.

(AgInt no REsp 1652029/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/06/2017, DJe 30/06/2017)

Ademais, em relação à comissão de corretagem, o Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do Resp n. 1.599.511/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, decidiu que se considera válida a cláusula que impõe ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, inserta 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.**

O julgado recebeu a seguinte ementa, com destaque para a tese relevante para o deslinde da presente controvérsia:

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) - **sem grifos no original.**

Sobre o tema, o Tribunal estadual, quando do julgamento da apelação, concluiu (e-STJ, fls. 396-397, sem grifo no original):

Quanto ao mérito, sabe-se que o Superior Tribunal de Justiça em julgamento de recurso especial representativo de controvérsia, firmou o entendimento de que válida a cláusula que transfere ao comprador a obrigação de pagar comissão de corretagem, como no caso, desde que previamente informado e destacado o respectivo valor no contrato. Confira-se:

[...]

Contudo, a situação concreta não se adequa aos requisitos estabelecidos no mencionado aresto paradigma.

Embora conste do item 12.1 do quadro resumo vinculado ao compromisso de compra e venda, que incumbe aos compradores o custeio da intermediação imobiliária, com a discriminação do respectivo valor, a documentação juntada aos autos indica que o montante da comissão de corretagem não fora previamente discutido entre as partes e que o mesmo apenas passou a integrar o contrato no momento de sua assinatura e, não, antes, durante as tratativas, como seria o correto. Aliás, conforme o que foi dito, realmente, a proposta de fl. 19, que relaciona os valores a serem pagos para a aquisição do

Superior Tribunal de Justiça

bem, não faz nenhuma menção a despesas de corretagem.

Frise-se, ainda, que a supramencionada disposição do quadro resumo, que impõe considerável ônus aos adquirentes, sequer foi escrita em destaque, podendo facilmente passar despercebida pelos compradores, pegando-os de surpresa. Logo, o contrato não pode valer como prova de que os apelados estavam previamente cientes de que teriam de pagar a comissão de corretagem.

Em virtude de manifesta violação dos deveres de informação e de esclarecimento é que, no caso concreto, mostra-se devida a devolução aos adquirentes apelados do valor pago pela discutida intermediação imobiliária.

Da análise do acórdão recorrido, constata-se que o Colegiado local, com esteio nos elementos fático-probatórios acostados aos autos, reconheceu a inobservância do requisito atinente à inequívoca e prévia ciência do promitente comprador acerca do valor, **em destaque**, a título de comissão de corretagem, em estrita atenção à tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça.

Assim, para infirmar as conclusões do Tribunal estadual, seria imprescindível o reexame de provas, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial de CCDI 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Publique-se.

Brasília (DF), 11 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator