

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.563.351 - RJ (2019/0238402-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**AGRAVANTE** : **MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**AGRAVANTE** : **JOÃO FORTES ENGENHARIA S A**  
**ADVOGADO** : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**  
**ADVOGADOS** : **TATIANA FERREIRA GASPARINI E OUTRO(S) - RJ112455**  
 : **DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920**  
**AGRAVADO** : **CINTHYA BARBOSA DUTRA**  
**ADVOGADO** : **JOYCE MARTINS DA MOTTA - RJ151882**

**EMENTA**

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. 1. LEGITIMIDADE PASSIVA CONFIGURADA. REVER O JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. 2. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PECULIARIDADES FÁTICAS DO CASO CONCRETO. REVISÃO DO ACÓRDÃO. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS E PROVAS. 3. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

**DECISÃO**

Na origem, Cinthya Barbosa Dutra ajuizou ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais e morais contra Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda. e João Fortes Engenharia S.A. Esclareceu que, em agosto de 2013, no estabelecimento de vendas da João Fortes Engenharia S.A., firmou um contrato de intermediação imobiliária no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Pontuou que foi induzida a erro, sendo-lhe feito acreditar que estava realizando pagamento de sinal de imóvel. Requereu a nulidade do contrato firmado entre as partes, restituição do valor cobrado de comissão de corretagem e indenização por danos morais no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

O Magistrado de primeiro grau julgou procedente o pedido para condenar as rés ao pagamento de: a) R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) como compensação pelos danos materiais experimentados, corrigidos pela UFIR/RJ e juros de 1% ao mês a partir da citação;

b) indenização por danos morais no valor de R\$ 6.600,00 (seis mil e seiscentos reais), corrigidos pela UFIR/RJ e acrescidos de juros de 1% ao mês a partir da citação; e c) custas processuais, taxa judiciária e honorários advocatícios sucumbenciais fixados em 15% sobre o valor da condenação.

Interposta apelação, a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fls. 205-208):

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RESCISÃO CONTRATUAL. PRETENSÃO AUTURAL DE DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. ALEGAÇÃO DE FALTA DE INFORMAÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IMÓVEL FINANCIADO COM OS RECURSOS DO PROGRAMA “ MINHA CASA MINHA VIDA”. FAIXA 1. AUSÊNCIA DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. REsp. nº 1.601.149/RS. TEMA 960. APELANTE INFORMA A NÃO REALIZAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. FRUSTRADO O CONTRATO DE INTERMEDIÇÃO. NÃO CONCRETIZAÇÃO POR MOTIVOS ALHEIOS À VONTADE DAS PARTES. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS. COBRANÇA DE TARIFA DE CORRETAGEM NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA QUE, À EPOCA DOS FATOS, ERA VEDADA EM QUALQUER FAIXA DE RENDIMENTOS. ENGANO INJUSTIFICÁVEL. DANOS MORAIS MINORADOS PARA R\$ 2.500,00 (DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS) A FIM DE ADEQUAR-SE À SITUAÇÃO FÁTICA NARRADA. CRITÉRIO BIFÁSICO. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

1. “O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos”. (Art. 14 do CDC);

2. “Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente- vendedora, para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, alegando-se prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor” (RECURSO ESPECIAL Nº 1.551.968 – SP) 3. “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”.

(RECURSO ESPECIAL Nº 1.599.511 – SP) 4. Na alienação de unidades autônomas em regime de incorporação imobiliária, essa atividade de assessoria prestada ao consumidor por técnicos vinculados à incorporadora constitui mera prestação de um serviço inerente à celebração do próprio contrato, inclusive no que tange ao dever de informação, não constituindo um serviço autônomo oferecido ao adquirente, como ocorre com a corretagem. ( Resp. 1.599.511-SP).

5. “Ressalvada a denominada Faixa 1, em que não há intermediação imobiliária, é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda do Programa Minha Casa, Minha Vida, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem”. (Resp. 1.601.149/RS)” 6. Trata-se de ação na qual alega a parte autora que compareceu ao stand de vendas da ré, com o objetivo de adquirir unidade imobiliária. Afirma que realizou contrato de intermediação com a corretora Luciana Santos, efetuando o pagamento de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acreditando que seria o sinal para compra do imóvel. Narra que foi informada pela corretora que o seu financiamento na CEF, não foi aprovado, e ainda, que o imóvel havia sido transferido à terceira pessoa, sem comunicação previa da autora.

7. O Magistrado a quo, julgou procedente o pedido, condenando as rés a pagarem ao autor o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a título de compensação por danos materiais. Condenou ao pagamento de R\$ 6.600,0 (seis mil e seiscentos reais), a título de danos morais.

8. O preço total do imóvel, no valor de R\$ 77.900,00 (setenta e sete mil e novecentos reais), cláusula 3.1 do Instrumento Particular de Promessa de Compra e venda, acostado às fls. 36/38, não incluiu, com destaque, o valor pago a título de comissão de corretagem, estando, portanto, descumprido os requisitos estabelecidos pelo julgado paradigma.

9. Necessário registrar que os próprios apelantes informam que o empreendimento imobiliário é financiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

10. Desta forma, considerando a faixa de rendimentos apresentada pela autora, R\$ 2.302,96 (dois mil, trezentos e dois reais e noventa e seis centavos), fls. 27 - Index 00026), financiamento pretendido, estaria incluído dentro da denominada Faixa – 1, em que não há intermediação imobiliária.

11. Não se pode alegar engano justificável, da Incorporadora, eis que, à época dos fatos, a cobrança de taxa de corretagem nos empreendimentos financiados pelo Programa do Governo Federal, Minha Casa Minha Vida”, era inadmitida em qualquer faixa de rendimento.

12. Aplicava-se a Portaria 363 de Agosto de 2011, que regula dito programa que objetiva a aquisição de casa própria com financiamento pelo governo federal através da CEF, que em seu parágrafo 3º do art. 4º estatui;(...) § 3º O valor total do preço de venda dos imóveis será

aquele constante do contrato de financiamento, observados os limites de investimento ou avaliação definidos para os programas de aplicação do FGTS, vinculados à área orçamentária de Habitação Popular, vedada a cobrança, ao comprador, de quaisquer outros valores adicionais, em particular aqueles referentes aos honorários e custos de eventual intermediação da venda. (Grifo nosso)

13. Inegável os dissabores, aborrecimentos e frustrações da expectativa da autora, que foi induzida a pagar valor considerável, superior ao seu rendimento mensal, com o fito de adquirir o imóvel próprio, financiado por Programa do Governo Federal que tem como principal objetivo a política habitacional de viabilização da casa própria às classes menos favorecidas.

14. Necessário distinguir a cobrança de tarifa que obsta a participação do consumidor em Programa Habitacional, financiado pelo governo, da mera cobrança prevista na Súmula nº 75 deste Tribunal, eis que a hipótese, ultrapassa a esfera do mero aborrecimento.

15. Quantum indenizatório que se reduz para R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), com o fito de adequar-se à situação fática narrada. Critério Bifásico.

16. Precedentes: AgRESp 1.021.052/RS, Ministro Luis Felipe Salomão. DJe 13/11/2017; AgRg no AREsp 730520/DF; Ministro Luis Felipe Salomão; Quarta Turma; DJe 28/08/2015) 0013738-89.2015.8.19.0207 – APELAÇÃO - Des(a). MARIANNA FUX - Julgamento: 23/08/2017 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR.

17. Recurso de apelação conhecido e provido parcialmente.

Nas razões recursais, Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda. e João Fortes Engenharia S.A. alegaram ofensa aos arts. 186 e 927 do CC/2002. Sustentaram que não fazem parte do contrato de prestação de serviço de intermediação imobiliária, sendo-lhes indevida a condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 278-286).

O Tribunal local inadmitiu o processamento do recurso especial pela incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Irresignadas, as recorrentes interpõem agravo refutando o óbice apontado pela Corte estadual.

Contraminuta às fls. 321-329 (e-STJ).

Brevemente relatado, decido.

De início, vale pontuar que o presente recurso foi interposto contra decisão publicada na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de

admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo n. 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: "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".

No caso, verifica-se que o Tribunal de origem firmou convicção quanto à legitimidade das partes para figurar no polo passivo da lide, bem como à cobrança indevida da taxa de corretagem e à necessária reparação por danos morais.

Confira-se o elucidativo trecho do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 210-211 e 217-218):

No que se refere à legitimidade passiva para devolução da comissão de corretagem destaco que entendimento do STJ, firmou tese quanto a legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor.

(...)

Ademais, a autora relata que firmou contrato de intermediação nas dependências do stand de vendas dos incorporadores. Certo que o contrato acessório de intermediação de negócio jurídico previa como objetivo principal a realização da Promessa de Compra e venda do empreendimento Brita do Vale, Quadra 10, Bloco – 05, Apartamento 404.

(...)

A corretora de imóveis, presta um serviço de intermediação entre o consumidor e os incorporadores, com o objetivo de facilitar a alienação de bem do empreendimento imobiliário.

Assim, não há dúvidas de participam a efetivamente da relação jurídica, eis que são integrantes da cadeia de fornecimento de serviço, razão pela qual respondem solidariamente pelos danos causados pelos serviços, conforme leciona o ilustre Desembargador Sergio Cavalieri Filho, que transcrevo abaixo:

A corretora de imóveis, presta um serviço de intermediação entre o consumidor e os incorporadores, com o objetivo de facilitar a alienação de bem do empreendimento imobiliário.

Assim, não há dúvidas de participam a efetivamente da relação jurídica, eis que são integrantes da cadeia de fornecimento de serviço, razão pela qual respondem solidariamente pelos danos causados pelos serviços, conforme leciona o ilustre Desembargador Sergio Cavalieri Filho, que transcrevo abaixo:

Em verdade, no que concerne à pretensão de compensação a título de

danos morais, insta ressaltar que a jurisprudência desta Corte possui entendimento pacífico no sentido de que o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, danos extrapatrimoniais indenizáveis.

Sendo assim, a cobrança indevida da taxa de corretagem, reconhecida na sentença, comporta a incidência de dano moral *in re ipsa*.

Isto porque, não se pode alegar engano justificável, na cobrança de comissão de corretagem, eis que, à época dos fatos, a cobrança de taxa de corretagem nos empreendimentos financiados pelo Programa do Governo Federal, Minha Casa Minha Vida”, era inadmitida em qualquer faixa de rendimento.

Em assim sendo, aplicava-se a Portaria 363 de Agosto de 2011, que regula dito programa que objetiva a aquisição de casa própria com financiamento pelo governo federal através da CEF, que em seu parágrafo 3º do art. 4º estatui:

Art. 4º Os recursos orçamentários da União, destinados a oferecer subvenção econômica às operações de crédito de que trata o caput do art. 1º, serão alocados observados as finalidades e critérios a seguir especificados: (...) § 3º O valor total do preço de venda dos imóveis será aquele constante do contrato de financiamento, observados os limites de investimento ou avaliação definidos para os programas de aplicação do FGTS, vinculados à área orçamentária de Habitação Popular, vedada a cobrança, ao comprador, de quaisquer outros valores adicionais, em particular aqueles referentes aos honorários e custos de eventual intermediação da venda. (Grifo nosso)

Assim, não poderia, considerando o fato de o imóvel adquirido pela autora, compor o Programa Minha Casa Minha Vida, ser cobrado dela, comissão de corretagem, visto que a portaria supramencionada veda tal exigência dos adquirentes, bem como por não constar no contrato entabulado entre as partes (index 000026) que dita comissão seria devida pela demandante.

Cumprir lembrar que foram as rés quem contrataram os serviços dos corretores, atuando estes inclusive em nome das construtoras.

Neste particular, necessário distinguir a cobrança de tarifa que obsta a participação do consumidor em Programa Habitacional, financiado pelo governo, da mera cobrança prevista na Sumula nº 75 deste Tribunal, eis que a hipótese, ultrapassa a esfera do mero aborrecimento.

No caso em tela, inegável os dissabores, aborrecimentos e frustrações da expectativa da autora, que foi induzida a pagar valor considerável, superior ao seu rendimento mensal, com o fito de adquirir o imóvel próprio, financiado por Programa do Governo Federal que tem como principal objetivo a política habitacional de viabilização da casa própria às classes menos favorecidas.

No presente caso, o Tribunal de Justiça concluiu pela legitimidade passiva das partes e justificou a fixação da referida reparação a título de danos morais de acordo com as

# *Superior Tribunal de Justiça*

peculiaridades do caso concreto, de modo que a revisão dessa conclusão não prescindiria do revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, medida defesa em recurso especial, por incidir a Súmula n. 7/STJ.

Diante do exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários em favor do advogado da parte ora recorrida em 1% sobre o valor da condenação.

Publique-se.

Brasília-DF, 13 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator