

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 AO ART. 5º, LIV E LV, DA CF. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. 2. COMISSÃO DE CORRETAGEM. FUNDAMENTO INATACADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. 3. RECURSO ESPECIAL DE ABYARA BROKERS INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA. NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial apresentado por ABYARA BROKERS INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA 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 CCDI 07 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE 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, fundado no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, a recorrente alega violação aos arts. 5º, LIV e LV, da CF; 421, 422, 722 e seguintes do CC, além de afirmar a existência de divergência jurisprudencial.

Sustenta que comprovou por meio dos documentos constantes dos autos o ajuste acerca do pagamento de comissão de corretagem, acrescentando que os recorridos possuíam plena ciência de que deveriam pagar a referida comissão antes da celebração do contrato de compra e venda da unidade.

Assevera estar devidamente inserido no instrumento particular de compra e venda, na cláusula 12.1, a informação quanto à responsabilidade dos recorridos relativo ao pagamento da comissão de corretagem.

Contrarrazões apresentadas (e-STJ, fls. 526-528).

O Tribunal de origem admitiu o processamento do recurso especial, ascendendo os autos a esta Corte Superior (e-STJ, fls. 613-615).

Brevemente relatado, decido.

De início, verifica-se que a recorrente alegou violação ao art. 5º, LIV e LV, da CF. Contudo, é evidente a inadequação da via recursal eleita, porquanto "compete ao Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso especial, a análise da interpretação da legislação federal, motivo pelo qual se revela inviável invocar, nesta seara, a violação de

dispositivos e princípios constitucionais, porquanto matéria afeta à competência do STF (art. 102, inciso III, da Constituição Federal)" (AgRg no AREsp n. 359.463/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/2/2015, DJe 3/3/2015).

Ademais, 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 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.

Entretanto, da leitura das razões do recurso especial, nota-se que a fundamentação utilizada pela Corte local para firmar seu convencimento não foi inteiramente atacada pela recorrente. Dessa forma, sendo a aludida motivação apta, por si só, para sustentar o *decisum* combatido, aplica-se na espécie, por analogia, o óbice da Súmula n. 283 do STF.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial de ABYARA BROKERS

INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

Publique-se.

Brasília (DF), 11 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator