

RECURSO ESPECIAL Nº 1.710.992 - SP (2017/0295531-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : **PARQUE DO SOL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**
ADVOGADOS : **GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S)** -
RJ061698
ERICA APARECIDA DE OLIVEIRA DUARTE - SP237074
VANESSA ALVES DA SILVA - SP285363
LEONARDO FRANCO ROCHA - SP232095
RECORRIDO : **JEAN RICARDO DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **JULIO CESAR ALVES** - SP207977
MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CABIMENTO. PRECEDENTES. ABUSIVIDADE. RESTITUIÇÃO CABÍVEL. LEGITIMIDADE.

1. Legitimidade da incorporadora para responder pela restituição da comissão de corretagem e taxa de assessoria imobiliária - SATI, porquanto enquadram-se no conceito da atividade vinculada à celebração da promessa de compra e venda do imóvel. Precedentes.
2. Inviabilidade de verificar no caso concreto a ocorrência de caso fortuito ou de força maior aptos a afastar o dever de indenizar, pois demanda o revolvimento do arcabouço fático-probatório dos autos, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ.
3. 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. Precedentes.
4. Conclusão do tribunal de origem de que não houve a devida informação sobre a comissão de corretagem ao consumidor, motivo pelo qual deve ser mantido seu afastamento.
5. Recurso especial conhecido em parte e não provido.

DECISÃO

1. Cuida-se de recurso especial interposto por PARQUE DO SOL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO, assim ementado:

EMENTA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - Parcial procedência - Preliminar de ilegitimidade passiva ad causam corretamente afastada - Compra e venda de bem imóvel - Atraso na entrega da obra, já computado o prazo de tolerância previsto contratualmente - Ausência de força maior - Força maior e caso fortuito não demonstrados - Causa invocada pela ré que caracteriza caso fortuito interno, integrado ao risco da atividade e para o qual já foi previsto o prazo de tolerância - Culpa das ré/alienante pelo retardamento reconhecida - Obrigação das rés de indenizar a compradora pela privação do uso do imóvel no período da mora na entrega da unidade - Fixação da sentença em quantia correspondente a 2% do valor atualizado do contrato que se mostra adequada e proporcional à extensão do dano - Restituição de importâncias pagas não se confunde com ação de enriquecimento sem causa ou reparação civil - Responsabilidade solidária de todos que participaram da cadeia de fornecimento de produtos ou serviços, nos termos do art. 7º, do CDC - Ausência de previsão no contrato transferindo a responsabilidade do custeio da taxa de corretagem aos adquirentes - Flagrante a violação ao Código de Defesa do Consumidor, que exige informação clara, suficiente e precisa das condições do negócio, principalmente, de forma discriminada, de todos os encargos a incidir sobre o negócio que seriam de responsabilidade do comprador (artigos 46 e 47 do CDC) - Sentença mantida - Recurso improvido.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Em suas razões recursais, aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao disposto nos arts. 393, 421, 482, 722 e 725 do Código Civil e 3º do Código de Processo Civil.

Sustenta que foi convencionada cláusula contratual de exclusão de responsabilidade, se configurado caso fortuito /força maior, como ocorreu no caso presente, visto que é de conhecimento público o alto índice pluviométrico da cidade de São Paulo no primeiro trimestre do ano de 2010, que causou grandes prejuízos para a construção civil, inclusive atestado por parecer de engenheiro responsável pelas obras do empreendimento em questão.

Alega ser parte ilegítima para responder pela restituição dos valores despendidos pelo Recorrido a título de contraprestação pelos serviços de corretagem, visto que não recebera qualquer valor a esse título. Acrescenta que a cobrança também fora legal, já que efetivamente houve a prestação do serviço de corretagem e foi celebrado o negócio.

Superior Tribunal de Justiça

Defende, por fim, ser indevido o pagamento de multa moratória cuja hipótese de incidência restringe-se ao inadimplemento da parte compradora.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 723-725.

Crivo positivo de admissibilidade na origem (fls. 742-745).

É o relatório.

DECIDO.

2. O tema relativo à inversão de cláusula penal não foi objeto de debate no acórdão recorrido, tampouco foram opostos embargos de declaração a fim de suprir eventual omissão. É entendimento assente neste Superior Tribunal de Justiça a exigência do prequestionamento dos dispositivos tidos por violados, ainda que a contrariedade tenha surgido no julgamento do próprio acórdão recorrido. Incidem, na espécie, as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

3. Aduz a parte recorrente que a sua responsabilidade por dano em decorrência de atraso de entrega de bem imóvel objeto de contrato de compra e venda deve ser afastada ante a ocorrência de caso fortuito.

Não obstante, o entendimento desta Corte é de que chegar a conclusão de que existe caso fortuito ou de força maior aptos a afastar o dever de indenizar, demanda revolvimento do arcabouço fático-probatório dos autos, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ.

A respeito:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ALEGAÇÃO DE EXCESSO DE CHUVAS E DE ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Concluir que o excesso de chuvas e a escassez de mão de obra configuram fatos extraordinários e imprevisíveis, traduzindo-se como hipótese de caso fortuito e força maior, demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos. Incidência da Súmula n. 7/STJ.

2. *Agravo regimental desprovido.*

(AgRg no AREsp 693.255/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 03/09/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. OBRA. ENTREGA. ATRASO. PRAZO DE TOLERÂNCIA. SUPERAÇÃO. CASO FORTUITO. PROVA. AUSÊNCIA. REEXAME. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. Se as instâncias ordinárias não reconheceram a ocorrência de caso fortuito, a justificar o atraso na entrega da obra, que ultrapassou até mesmo o prazo de tolerância estipulado em contrato, o reexame da

questão esbarra no óbice de que trata o enunciado n. 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

2. *Agravo regimental desprovido.*

(AgRg no AREsp 713.546/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/03/2016, DJe 14/03/2016)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. NÃO OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. LUCROS CESSANTES. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS, PROVAS, E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SUMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. No presente caso, a convicção a que chegou o acórdão em relação a não ocorrência de caso fortuito ou força maior e a configuração do inadimplemento contratual decorreu da análise de elementos fáticos-probatórios dos autos e da interpretação de cláusulas contratuais, de modo que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, o que obsta a admissibilidade do especial ante o teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

[...]

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1121461/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 02/05/2018)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA RÉ.

[...]

2. Para o acolhimento do apelo extremo, seria imprescindível derruir a afirmação contida no decisum atacado - acerca da não ocorrência de caso fortuito - o que, forçosamente, ensejaria em rediscussão de matéria fática, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça.

[...]

5. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 641.179/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 17/04/2018)

4. A jurisprudência do STJ possui entendimento no sentido de que a comissão de corretagem e taxa de assessoria imobiliária - SATI, enquadram-se no conceito da atividade vinculada à celebração da promessa de compra e venda do imóvel, razão pela qual a incorporadora tem legitimidade para responder pela restituição destes valores.

Esse entendimento foi consolidado em sede de recurso representativo da controvérsia (REsp n. 1.551.951/SP), da relatoria do em. Ministro PAULO DE TARSO

SANSEVERINO, consoante observa-se da transcrição da ementa do julgado:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. ALEGAÇÃO DE ABUSIVIDADE. TEORIA DA ASERÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA. VALIDADE DA CLÁUSULA. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). COBRANÇA. DESCABIMENTO. ABUSIVIDADE.

1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. 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.

2. CASO CONCRETO: 2.1. Aplicação da tese ao caso concreto, rejeitando-se a preliminar de ilegitimidade.

2.2. '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' (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP).

2.3. '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**' (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP).

2.4. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem e procedência do pedido de restituição da SATI.

3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO, EM PARTE.

(REsp n. 1.551.951/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016) - g.n.

Assim, a recorrente possui legitimidade para responder pela restituição de valores referentes a tais serviços. Incidência, do enunciado da Súmula 83 do STJ.

5. Sobre a comissão da corretagem, esta Corte Superior possui entendimento no sentido da 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.

Confira o julgado desta Corte, firmado sob o rito dos processos repetitivos:

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) [g.n.]

Nesse mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE FATOS. SÚMULA Nº 7/STJ. CORRETAGEM. INEXISTÊNCIA DE INFORMAÇÕES. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA - SATI. ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

1. Rever questão decidida com base no exame das circunstâncias fáticas da causa esbarra no óbice da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Nos contratos de compra e venda de imóvel, a cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, quando previamente informada ao consumidor, é válida. A cobrança pelo promitente vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária é abusiva. Precedentes do STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 888.026/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2017, DJe 16/02/2017)

[g.n.]

Na espécie, o Magistrado de piso afastou a possibilidade da cobrança da comissão de corretagem, sob a seguinte fundamentação:

Nada obsta a cobrança de taxas de corretagem e de assessoria imobiliária em negócios envolvendo a compra e venda de imóvel.

As partes podem livremente pactuar quem ficará obrigado pelo pagamento destas verbas.

No caso em exame, porém, não existe expressa previsão contratual acerca de tais encargos, não podendo, portanto, ser repassados ao adquirente, sob pena de violação ao Código de Defesa do Consumidor, que exige informação clara, suficiente e precisa das condições do negócio, principalmente, de forma discriminada, de todos os encargos incidentes sobre a transação e que seriam de responsabilidade do comprador (artigos 46 e 47, da legislação consumerista).

A alínea "C", do Quadro Resumo do contrato, assim estipula (fls. 52 verso):

"C" PREÇO:- O preço total pactuando para a compra e venda ora compromissada, para pagamento uno e à vista é de R\$ 143.418,50 (cento e quarenta e três mil, quatrocentos e dezoito reais e cinquenta centavos), válido para o dia 1º (primeiro) do mês de assinatura deste contrato, preço esse que é assim dividido, face ao que dispõe o artigo 41 da Lei 4591/64: (i)- 30% (trinta por cento) para a venda da fração ideal que corresponde ao Apartamento; (ii) - 70% (setenta por cento) para a venda das acessões que constituirão essa unidade.

O preço à vista do imóvel corresponde a R\$ R\$ 143.418,50 (cento e quarenta e três mil, quatrocentos e dezoito reais e cinquenta centavos).

A proposta de preço e condições de pagamento (fls. 51) traz em seu bojo, que o valor final é distinto daquele que conta no contrato, ou seja, embutido no preço - a revelia do autor - valores correspondente a comissões de corretagem.

Dessa forma, entendo que o autor não tinha ciência inequívoca dos valores supostamente devidos aos corretores (ligados à empresa Lopes), pela intermediação na venda valores esses que não faziam parte do preço do imóvel, e foram impostos como condição essencial do negócio, o que implica em venda casada.

Não sendo o valor da venda do imóvel detalhado e individualizado daquela verba destinada a corretagem, presume-se que o autor não tinha plena convicção de sua responsabilidade. Logo, devida se mostra a devolução do valor pago a esse título. (fls. 627-628 e-STJ) [g.n.]

Concluiu que não houve a devida informação sobre a comissão de corretagem ao consumidor, motivo pelo qual deve ser mantido seu afastamento.

6. Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.

Superior Tribunal de Justiça

Intimem-se. Publique-se.

Brasília (DF), 21 de novembro de 2019.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator