

RECURSO ESPECIAL Nº 1.827.124 - RJ (2015/0294076-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : LPS PATRIMONIAL CONSULTORIA DE IMOVEIS SA
ADVOGADO : RAFAEL ÁVILA CARDOSO - RJ148665
RECORRIDO : VINCENZO SEVERO
ADVOGADOS : AUGUSTO CÉSAR RIBEIRO BARROS - RJ094925
EDUARDO MOTA BARROS - RJ162095
AGRAVANTE : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
ADVOGADO : FABIO RIVELLI - SP297608
AGRAVADO : VINCENZO SEVERO
ADVOGADOS : AUGUSTO CÉSAR RIBEIRO BARROS - RJ094925
EDUARDO MOTA BARROS - RJ162095

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por LPS PATRIMONIAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (e-STJ, fl. 446):

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO IMOBILIÁRIO. COBRANÇA INDEVIDA. CLÁUSULAS ABUSIVAS. SERVIÇO DE CORRETAGEM. IMPOSSIBILIDADE DE REPASSE PARA O CONSUMIDOR ADQUIRENTE. COMPROVAÇÃO DA REALIZAÇÃO DAS DESPESAS INDICADAS. REPASSE INDEVIDO AO CONSUMIDOR ADQUIRENTE. PREVALÊNCIA DAS REGRAS ORDINÁRIAS DE EXPERIÊNCIA. REPETIÇÃO SIMPLES DO INDÉBITO DIANTE DA EXISTÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL, CARACTERIZANDO AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. MERO ABORRECIMENTO. RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO PELO AUTOR DA AÇÃO, IMPUGNANDO A SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. ART. 557, § 1º-A, DO CPC. FOI DADO PARCIAL PROVIMENTO A APELAÇÃO. AGRAVOS INTERNOS A QUE SE NEGAM PROVIMENTO."

Em suas razões, a recorrente aponta violação dos arts. 6º, 47, 165, 267, VI, 458 e 535, do CPC/1973; 188, 607, 724 e 725 do Código Civil e 5º e 93, IX, da CF.

Sustenta que o Tribunal local deixou de se manifestar sobre as matérias suscitadas - que não foram apontadas no recurso especial - nos embargos de declaração opostos na origem.

Aduz, ainda, que a esposa do recorrido deveria ter sido incluída no polo ativo da ação, tendo em vista que assinou o instrumento particular de promessa de compra e venda, a planilha com a descrição dos valores cobrados e o contrato de prestação de serviços de assessoria técnico imobiliária. Defende, ainda, que o recorrido *"somente possui o direito de demandar a devolução do preço pago no que diz respeito à parte por ele adimplida, qual seja 50% (cinequenta por cento)"* (e-STJ, fl. 512).

Afirma a legalidade da cobrança de comissão de corretagem e acentua que foi observado o dever de informação, porquanto o *"recorrido tinha plena ciência do valor a ser despendido para a realização do negócio, bem como do valor a ser pago a título de comissão de corretagem"* (e-STJ, fl. 515), além de o serviço ter sido integralmente prestado.

Foi determinada por esta Corte o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que analisasse a matéria à luz do Tema 938/STJ, o que resultou no seguinte julgado:

"RECURSO ESPECIAL EM APELAÇÃO CÍVEL. DETERMINAÇÃO DA 3ª VICE-PRESIDÊNCIA DE RETORNO DOS AUTOS À ESTA COLENDIA 11ª CÂMARA CÍVEL, A FIM DE QUE SE EXAMINE SE PERTINCE O EXERCÍCIO DA RETRATAÇÃO OU SEM MANTÊM O PRONUNCIAMENTO DIVERGENTE.

1 – VERSA A AÇÃO SOBRE DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA À TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM DE IMÓVEL EM ESTANDE DE VENDA DA INCORPORADORA/CONSTRUTORA.

2 – DECIDIU O EGRÉGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO RECURSO ESPECIAL REPETITIVO Nº1.551.956, QUE A PRESCRIÇÃO DA AÇÃO É TRIENAL.

3 - A COMISSÃO DE CORRETAGEM FOI PAGA EM 26.11.2011, TENDO SIDO A AÇÃO AJUIZADA EM 10.07.2012, PORTANTO, NÃO ALCANÇADA PELO PRAZO PRESCRICIONAL.

4 – MANTEM-SE O V. ACÓRDÃO RECORRIDO PELOS FUNDAMENTOS ALI EXPOSITADOS." (e-STJ, fl. 1.042)

Os autos retornaram à Desembargadora 3ª Vice-Presidente do Tribunal de

origem, que o admitiu por estar o acórdão do Tribunal de origem aparentemente divergindo do paradigma desta Corte.

É o relatório. Decido.

Observa-se, inicialmente, que não é dado ao Superior Tribunal de Justiça manifestar-se, no âmbito do recurso especial, sobre a alegada violação ao texto constitucional, reservado que está, o exame dessa matéria, ao Supremo Tribunal Federal, por meio do recurso extraordinário.

Ademais, o exame da alegação de omissão no acórdão atacado esbarra no óbice da Súmula 284/STF, na medida em que não indicadas quais matérias a Corte local teria deixado de analisar e a respectiva importância delas para o deslinde da controvérsia.

Assim, fica caracterizada, no ponto, a deficiência na fundamentação do recurso, que impede a compreensão da controvérsia.

Noutro vértice, extrai-se que foi rechaçada, pela Corte local, a alegada existência de litisconsórcio necessário unitário ao argumento de que *"o documento juntado na pasta 25, apenas consta o nome do autor no recibo referente ao pagamento das comissões do Empreendimento adquirido, no valor de R\$ 22.950,00 (vinte e dois mil, novecentos e cinquenta reais), a ser repassado a LPS Patrimovel Consultoria de Imóveis S.A."* (e-STJ, fl. 447)

Assim, uma vez reconhecido que apenas constava o nome do recorrido no recibo referente ao pagamento das comissões, a análise das alegações da recorrente - em sentido contrário - com vistas à reforma desse aspecto esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Por fim, a jurisprudência do STJ reconhece *"a 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"* (REsp 1.599.511/SP; **Tema 939/STJ**).

No caso, consignou o Tribunal de origem o seguinte:

"No que tange à despesa em questão, serviço de corretagem, não obstante a previsão contratual, autorizada pelas disposições do

art. 724 do Código Civil, mencionado pela sentenciante como razão de decidir tal questão, deve prevalecer o disposto no CDC, reputando-se abusiva a cláusula que transfere para o adquirente do imóvel o pagamento de despesas relacionadas ao serviço de corretores, contratados pelas incorporadoras, construtoras e alienantes, visando implementar as vendas das unidades imobiliárias, principal objetivo compreendido pela própria atividade empresarial exercida pelas mesmas.

Na realidade, as regras de experiência bem demonstram que os serviços de corretagem são contratados pelas empresas incorporadoras ou construtoras e nunca pelos adquirentes, e, visando forjar a licitude da operação, criam uma situação aparentemente correta, sob o ponto de vista jurídico, obtendo a assinatura dos adquirentes, concordando em assumir tal despesa.

A situação é bem distinta daquela em que o indivíduo faz contato com uma empresa imobiliária, solicitando-lhe que encontre um imóvel com certa descrição para a compra, evitando o desconforto da procura pelo imóvel desejado, caso em que se forma validamente a relação jurídica entre as partes, comprador e corretor, justificando a obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem.

Mas, a simples existência de um pedaço de papel assinado pelo adquirente, "concordando" com o pagamento da comissão, está longe de representar a celebração de um negócio jurídico veiculando a efetiva e válida manifestação de vontade do adquirente e, portanto, não pode ser reputado suficiente para convalidar o pagamento, considerando a presença de circunstâncias que, normal e frequentemente atuam nos contratos imobiliários. O serviço de corretagem é instalado no local da venda por iniciativa da construtora, visando a realização das atividades da venda, instalando-se o serviço no local designado pelo construtor, mediante condições previamente estabelecidas entre corretor e construtor, sem qualquer interveniência dos adquirentes, para os quais não existe a alternativa de adquirir o imóvel sem a interveniência do corretor, tudo a demonstrar que o documento foi escrito apenas com o propósito de mascarar a transferência das despesas realizadas para satisfazer as necessidades do construtor para o comprador, estabelecendo uma vantagem desmedida para uma parte e um maior sacrifício para a outra, contrariando o sistema consumerista e configurando a ilicitude da operação.

No regime do direito do consumidor a obrigação de pagar pelos serviços somente se justifica se aquele que se obrigou se identifica com aquele que contratou a prestação dos serviços. O pagamento deve ser imputado ao que contrata o serviço e que dele única e

exclusivamente se aproveita." (e-STJ, fls. 448/449)

Como se observa, o acórdão atacado se limitou a reconhecer a abusividade da cláusula que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem. Não houve, no decisum impugnado, o exame da matéria sob o prisma do dever de informação quanto ao preço total da aquisição da unidade autônoma e da existência, ou não, de destaque do valor da comissão de corretagem, aspecto esse que não se relacionou com a omissão apontada pela recorrente no especial.

Logo, a despeito da alegação de violação do art. 535 do CPC/1973, a suposta omissão do acórdão suscitada pela recorrente não se relaciona com a hipótese em que a referida cláusula é aceita pela jurisprudência desta Corte. Além disso, não há como examinar esse aspecto de ofício, de modo que solucionar a controvérsia ou mesmo determinar o retorno dos autos à origem para haja a análise desse ponto. É o caso, pois, de incidência da Súmula 284/STF.

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, II, do RISTJ, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Publique-se.

Brasília (DF), 29 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator