

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.554.355 - SP (2015/0216330-1)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
RECORRENTE : LIV INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL E OUTRO(S) - SP088098
CARLOS GEDIÃO HEIDERICH JÚNIOR - SP243174
RECORRIDO : [REDACTED]
ADVOGADO : MARCELO DE ANDRADE TAPAI E OUTRO(S) - SP249859

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, interposto por LIV INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA em face de acórdão (fls. 298-308 e-STJ) proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, assim ementado:

Corretagem. Compra e venda de bem imóvel. Ação de restituição de valores pagos. Improcedência decretada em Primeira Instância.

1. Cobrança de serviços de corretagem. Negócio jurídico que se realizou diretamente no stand da vendedora localizado no empreendimento imobiliário. Ausência de aproximação das partes pela ação do mediador.

2. Verbas cuja responsabilidade pelo pagamento, in casu, são da promitente vendedora. Abusividade do repasse ao consumidor. Venda casada e falta de adequada informação ao consumidor. Ausência de autorização do consumidor para intermediação, que é feita a mando e em benefício da vendedora.

3. Deram provimento ao recurso.

Opostos embargos de declaração (fls. 311-318 e-STJ), esse foram rejeitados (fls. 319-327 e-STJ).

Inconformada, a ora recorrente interpôs o presente recurso especial (fls. 330-351 e-STJ). Aduziu, em síntese, que o acórdão impugnado teria violado os artigos 724 e 725 do Código Civil, desnaturando o contrato de corretagem por afastar a ocorrência desse tipo de negócio jurídico quando a compra e venda ocorre em estande. Argumentou, ainda, a ofensa aos artigos 4º, inc. III e 6º, inc. III do Código de Defesa do Consumidor, vez que o princípio da informação ao consumidor não teria sido vulnerado pela conduta da recorrente. Por fim, indicou haver dissídio jurisprudencial a seu favor.

Contrarrazões a fls. 374-385 e-STJ

Em juízo prévio de admissibilidade (fls. 387-389 e-STJ), foi dado seguimento ao apelo nobre.

É o relatório.

Decido.

O recurso não merece acolhida.

1. Cinge-se a controvérsia à validade da cláusula que atribui ao consumidor o pagamento da taxa ou comissão de corretagem. Esse tema foi objeto de recurso especial, submetido ao rito do art. 1.040 do CPC/15, assim ementado:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO

Superior Tribunal de Justiça

CONSUMIDOR.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDÊ DE VENDAS. CORRETAGEM. CLAUSULA 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)

Nos termos do voto da lavra do e. Relator, Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, a cláusula que transfere para o devedor o dever de pagar a taxa de corretagem é válida. Veja-se:

Conclui-se, assim, neste item, que, no contrato tradicional de corretagem disciplinado pelo Código Civil, a obrigação de pagar a comissão ao corretor é, em regra, do incumbente (ou comitente), o qual, usualmente, no mercado imobiliário, é o vendedor, podendo, entretanto, ser transferida a outra parte interessada no negócio mediante cláusula contratual expressa no contrato principal.

Entretanto, conforme a tese firmada no precedente acima indicado, é essencial que o valor da taxa ou comissão de corretagem seja destacado e que seja informado o preço total da aquisição da unidade autônoma. Essa condição não se verifica no caso em tela, conforme a descrição dos fatos contida no acórdão recorrido:

Pela análise dos contratos firmados, verifico que os valores estão embutidos na planilha de cálculo do compromisso de compra e venda (fls. 27), sem a devida informação que tal custo será efetivamente arcado pelo consumidor (fls. 304-205 e-STJ)

No caso em comento, verifica-se que, no contrato firmado, não havia o destaque apropriado para a transferência do dever de pagar a taxa de corretagem, de modo que a cláusula não pode ser considerada válida. Nesse sentido, cita-se

Superior Tribunal de Justiça

trecho colhido do precedente:

Devem ser estabelecidos **os efeitos da violação ao dever de informação**. A grande reclamação dos consumidores, nos processos relativos ao tema em análise, é a alegação da omissão da prestação dessa informação, conforme enfatizado na audiência pública.

Alega-se que somente após celebrado o contrato, com o pagamento do sinal, é que o consumidor vem a ser informado acerca do custo adicional da comissão de corretagem.

Essa estratégia de vendas contraria flagrantemente os deveres de informação e de transparência que devem pautar as relações consumo.

Em tais casos, o consumidor terá assegurado o direito de exigir o cumprimento da proposta pelo preço ofertado, não sendo admitida a cobrança apartada da comissão de corretagem, se não prevista no instrumento contratual.

Efetivamente, nos termos do disposto no art. 30 do Código de Defesa do Consumidor, toda informação ou publicidade suficientemente precisa vincula o fornecedor, conforme expresso em seu enunciado normativo:

Art. 30. *Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e **integra o contrato que vier a ser celebrado.***

Desse modo, uma vez ofertada à venda uma unidade autônoma, o fornecedor fica vinculado à proposta, que deve ser devidamente respeitada, inclusive integrando o que contrato posteriormente celebrado.

Ante os fatos descritos no acórdão impugnado, verificada a violação do direito de informação do consumidor, afasta-se, portanto, a alegada ofensa aos artigos 4, inc. III e 6, inc. III do CDC.

2. Quanto ao dissídio jurisprudencial, uma vez que o contrato entre as partes é essencial para o deslinde da controvérsia, não é viável conhecer o recurso nesse ponto, uma vez que a comparação entre o acórdão recorrido e o paradigma apresentado exigiria revolvimento de provas, o que vai de encontro ao enunciado na Súmula 7/STJ. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR. PLANO DE SAÚDE E HOSPITAL. FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. ATENDIMENTO NÃO REALIZADO. DANO MORAL. SÚMULA 7. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO.

[...]

2. A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação do enunciado da Súmula 7/STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o aresto combatido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram, não em razão de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas, sim, em razão de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1345421/PE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/09/2016, DJe 16/09/2016)

Superior Tribunal de Justiça

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS

CONDOMINIAIS. PROCEDÊNCIA. (1) RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. (2) VIOLAÇÃO DOS ARTS. 125, 128, 165, 302, 458, II, E 535, DO CPC. OMISSÃO E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL INEXISTENTES. (3) JUSTIÇA GRATUITA. ESTADO DE POBREZA RECONHECIDO NA ORIGEM. REFORMA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. (4) HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. PLEITO DE MAJORAÇÃO. INVIABILIDADE. (5) DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL FUNDADO NOS FATOS DA CAUSA.

[...]

5. Não é possível o conhecimento do nobre apelo interposto pela divergência jurisprudencial, na hipótese em que ele está apoiado em fatos e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula nº 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional.

6. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 667.088/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2016, DJe 01/07/2016)

3. Do exposto, com fulcro no artigo 932 do Novo Código de Processo Civil c/c Súmula 568/STJ, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se

Intimem-se

Brasília (DF), 22 de setembro de 2016.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator

