

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL N° 1.747.307 - SP (2018/0144216-2)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : [REDACTED]
ADVOGADO : CARLA FUENTES SALES E OUTRO(S) - SP205125
RECORRENTE : [REDACTED]
ADVOGADOS : FERNANDO BERNARDES PINHEIRO JUNIOR - SP246572
EDUARDO PEDROSA MASSAD E OUTRO(S) - SP184071
RECORRIDO : [REDACTED]
ADVOGADO : ANDRÉA GIMENEZ CONDE E OUTRO(S) - SP205248

EMENTA

RECURSOS ESPECIAIS. DIREITO CIVIL. INCORPOERAÇÃO IMOBILIÁRIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO. TEMA 938/STJ. ACEITAÇÃO DA PROPOSTA E FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO NO MESMO DIA. POSSIBILIDADE, EM TESE. DISTINÇÃO COM O TEMA 938/STJ. DESCABIMENTO. CASO CONCRETO. PREVISÃO EXPRESSA DO PREÇO TOTAL. DESTAQUE DO VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. CUMPRIMENTO DO DEVER DE INFORMAÇÃO.

1. *Controvérsia acerca do cumprimento do dever de informação no que tange à transferência para o consumidor da obrigação de pagar a comissão de corretagem, na hipótese em que a aceitação da proposta e a formalização do contrato se efetivam no mesmo dia.*
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" (Tema 938/STJ).*
3. *Inexistência de vedação à celebração do contrato no mesmo dia em que aceita a proposta.*
4. *Caso concreto em que o Tribunal de origem, fazendo uma distinção com o Tema 938/STJ, entendeu que o dever de informação não é cumprido quando o consumidor celebra o contrato no mesmo dia em que aceita a proposta.*

Superior Tribunal de Justiça

Descabimento dessa distinção.

5. Cumprimento do dever de informação no caso dos autos, em que a proposta informa o preço total da unidade imobiliária, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

6. RECURSOS ESPECIAIS PROVIDOS.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar provimento aos recursos especiais, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente) e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 28 de agosto de 2018(Data do Julgamento)

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL N° 1.747.307 - SP (2018/0144216-2)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : [REDACTED]
ADVOGADO : CARLA FUENTES SALES E OUTRO(S) - SP205125
RECORRENTE : [REDACTED]
ADVOGADOS : FERNANDO BERNARDES PINHEIRO JUNIOR -
SP246572
EDUARDO PEDROSA MASSAD E OUTRO(S) - SP184071
RECORRIDO : [REDACTED]
ADVOGADO : ANDRÉA GIMENEZ CONDE E OUTRO(S) - SP205248

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Trata-se de dois recursos especiais, um interposto por

[REDACTED] (fls. 381/400) e outro por

[REDACTED] (fls. 448/460), em face de

acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

Compromisso de compra e venda. Ressarcimento dos valores pagos pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI) e corretagem. Falta de adequada informação prévia e destacada quanto ao valor das despesas havidas com a intermediação. Comunicação que se deu apenas no momento da consumação do ajuste. Abusividade do repasse, tal como procedido, ao consumidor. Ilegalidade da cobrança, pela promitente-vendedora, da taxa SATI, vinculada à celebração de promessa de compra e venda. Sentença mantida. Recursos desprovidos.

(fl. 359)

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 376).

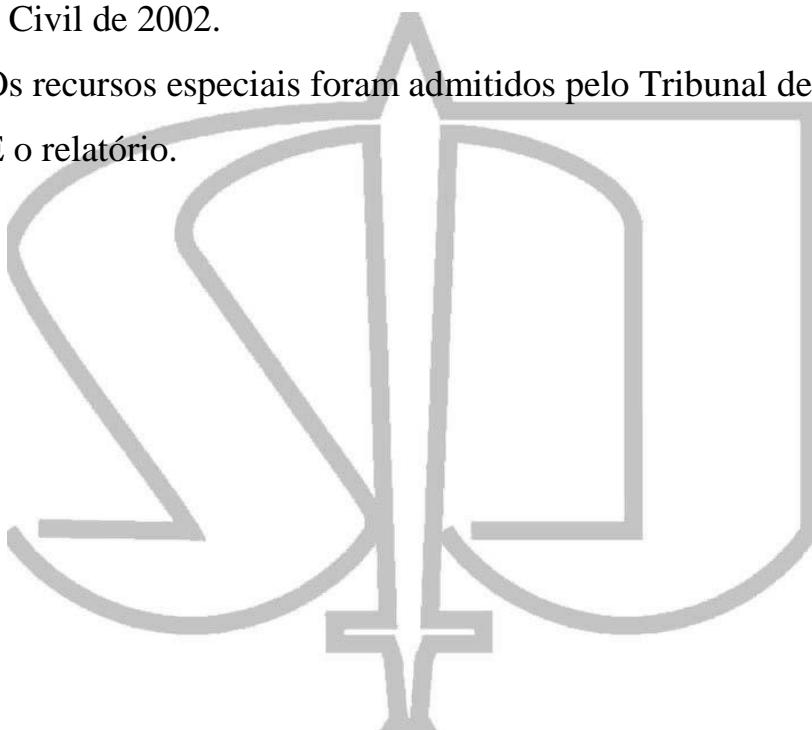
Em suas razões, a construtora recorrente alegou violação dos art. 927, inciso III, do Código de Processo Civil de 1973, bem como aos arts. 724 e 725 do Código Civil, sob o argumento de que o dever de informação acerca da cláusula que transfere ao consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem é cumprido quando tal informação é prestada até o momento da celebração do

Superior Tribunal de Justiça

contrato, conforme previsto REsp 1.551.951/SP (paradigma do Tema 939/STJ), não havendo necessidade de se prestar informação previamente à contratação.

No mesmo sentido, a administradora de imóveis aponta violação aos arts. 487, inciso II, 489, § 1º, inciso VI, 932, inciso IV, e 1.040, inciso III, do Código de Processo Civil de 2015, bem como aos arts. 422, 722, 724, 725 do Código Civil de 2002.

Os recursos especiais foram admitidos pelo Tribunal de origem.
É o relatório.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL N° 1.747.307 - SP (2018/0144216-2)

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes colegas, os recursos especiais merecem ser parcialmente providos.

A controvérsia diz respeito ao cumprimento do dever de informação no que diz respeito à cláusula que transfere ao consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem, à luz do Tema 938/STJ.

Analiso conjuntamente ambos os recursos especiais, tendo em vista a comunhão de interesses recursais.

Relembrem-se as teses consolidadas por esta Corte Superior, no julgamento do Tema 938/STJ:

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.

Superior Tribunal de Justiça

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 PROVADO.

(REsp 1.599.511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016, Tema 938/STJ, sem grifos no original)

No caso dos autos, Tribunal de origem entendeu que o dever de informação teria sido descumprido, pois a informação acerca da transferência ao consumidor da obrigação de pagar a comissão de corretagem foi realizada no mesmo dia da contratação.

Confira-se, a propósito, o seguinte trecho do acórdão recorrido:

Veja-se pontuado no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, com base no dever preciso e, frise-se, prévio de informação, aqui atendendo-se ao reclamo comum de que apenas no fechamento do negócio e assinatura do contrato o consumidor toma ciência do repasse da corretagem, que o esclarecimento detalhado e destacado da transferência da responsabilidade pelo pagamento da comissão e de seu valor se deve dar antes do momento da consumação do ajuste. Conforme se acentuou no julgamento, "a solução da controvérsia situa-se na fase pré-negocial, englobando as tratativas, a oferta e a aceitação, com ênfase no dever de informação acerca da transferência do dever de pagar a comissão de corretagem ao adquirente antes da celebração do contrato de compra e venda." Portanto, não será bastante que esta informação se preste, mesmo que em documento apartado e destacado, no instante da celebração do contrato.

Pois, atentando-se a estes pressupostos, da documentação juntada nos autos não se depreende tenha a informação acerca da comissão de corretagem sido prestada em momento anterior à assinatura do contrato. Com efeito, acostados tão somente o instrumento de compra e venda e os demais aditivos ou contratos subsidiários, todos assinados quando da aquisição do imóvel (vide fls. 21/52), não restou demonstrada a ocorrência de qualquer tipo de comunicação prévia e

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL N° 1.747.307 - SP (2018/0144216-2)

destacada ao consumidor, ao menos no que toca às despesas provenientes da suposta intermediação havida. (fls. 364 s.)

Efetivamente, todos os documentos que formalizaram a contratação (relatório de compra e venda, fls. 151/155, quadro-resumo, fls. 25/28, e o



Superior Tribunal de Justiça

contrato fl. 29/52) são datados de 08/12/2012, evidenciando que foram subscritos no mesmo dia da contratação.

Essa celeridade da negociação, porém, não revela inobservância do dever de informação.

Deveras, a "informação prévia" referida no Tema 938/STJ tem por escopo proteger o consumidor de eventual acréscimo do preço após a aceitação da proposta.

Confira-se, a propósito, o seguinte trecho da fundamentação do acórdão paradigmático do Tema 938/STJ:

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.

Sob essa ótica, o que realmente importa para a aplicação da tese firmada no Tema 938/STJ é verificar se a comissão de corretagem não foi escamoteada na fase pré-contratual, como se estivesse embutida no preço, para depois ser cobrada como um valor adicional, gerando aumento indevido do preço total.

Desse modo, o fato de a proposta ter sido aceita no mesmo dia da celebração do contrato torna-se irrelevante, não merecendo guarida a distinção estabelecida pelo Tribunal de origem, no acórdão recorrido.

É de rigor, portanto, a reforma do acórdão recorrido, nesse ponto.

Prosseguindo na apreciação do recurso especial, surge a controvérsia acerca do efetivo cumprimento do dever de informação com base no conteúdo dos documentos carreados aos autos.

Superior Tribunal de Justiça

Sobre esse ponto, as recorrentes alegaram que cumpriram o dever de informação, por meio da proposta de venda, que discriminou as comissões a serem pagas.

O consumidor, por sua vez, alegou, desde a petição inicial que, "após ter convencionado o preço do imóvel com o tirador de pedidos da Construtora Ré e assinado o referido Instrumento Particular [...], foram compelidos a deixar cheques nominais a pessoas desconhecidas [...]" (fl. 2). Alegou também que "o preço do imóvel e o instrumento particular não previam o pagamento destes valores [...]" (fl. 2).

Analisando-se, contudo, a proposta de fl. 23, verifica-se, *primo ictu oculi*, que esse documento contém informação acerca do valor total da venda, bem sobre o valor da comissão de corretagem, destacada do preço do imóvel, estando cumprido, portanto, o dever de informação.

Não há falar, portanto, em abusividade da transferência da obrigação de pagar a comissão de corretagem ao consumidor.

Destarte, os recursos especiais merecem ser providos.

Ante o exposto, com base no art. 932, inciso V, do CPC/2015 c/c a Súmula 568/STJ, DOU PROVIMENTO aos recursos especiais para, reformando, em parte, o acórdão recorrido, excluir da condenação a parcela referente à comissão de corretagem.

Tendo em vista o êxito do demandante quanto aos demais itens da condenação, mantém-se a distribuição recíproca dos encargos sucumbenciais.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2018/0144216-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.747.307 / SP

Superior Tribunal de Justiça

Números Origem: 10059669020148260565 20170000009887

EM MESA

JULGADO: 28/08/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. CELMO FERNANDES MOREIRA

Secretaria

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	[REDACTED]
ADVOGADO	:	CARLA FUENTES SALES E OUTRO(S) - SP205125
RECORRENTE	:	[REDACTED]
ADVOGADOS	:	FERNANDO BERNARDES PINHEIRO JUNIOR - SP246572 EDUARDO PEDROSA MASSAD E OUTRO(S) - SP184071
RECORRIDO	:	[REDACTED]
ADVOGADO	:	ANDRÉA GIMENEZ CONDE E OUTRO(S) - SP205248

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento aos recursos especiais, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente) e Nancy Andrigi votaram com o Sr. Ministro Relator.