

RECURSO ESPECIAL Nº 1.793.665 - SP (2019/0019552-9)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : ALFENAS INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS BONFIM DA SILVA E OUTRO(S) - SP132773
FÁBIO CARUSO CURY - SP162385
ANA CRISTINA GRECO MEDEIROS DE OLIVEIRA - SP158753
RECORRIDO : BRUNO ROGERINI DE SOUZA
ADVOGADO : JÚLIO CÉSAR FELTRIM CÂMARA - SP277072

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. ACEITAÇÃO DA PROPOSTA E FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO NO MESMO DIA. VALIDADE. DEVER DE INFORMAÇÃO OBSERVADO. RECURSO REPETITIVO Nº 1.599.511/SP.

1 – Nos termos do entendimento consolidado no Recurso Especial nº 1.599.511/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, não é abusiva 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”.

2 – Irrelevância, para o efeito de atender ao dever de informação, que a data da aceitação proposta seja a mesma da celebração do contrato.

3 - Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 12 de março de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora

RECURSO ESPECIAL Nº 1.793.665 - SP (2019/0019552-9)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de recurso especial interposto por ALFENAS INCORPORADORA LTDA. em face de acórdão assim ementado (fl. 209 e-STJ):

"CERCEAMENTO DE DEFESA - Inocorrência - Desnecessidade de dilação probatória (art. 355, I, CPC) - Preliminar afastada.

CONTRATO - Compromisso de compra e venda de imóvel em construção - Comissão de corretagem - Pedido de devolução - Legitimidade passiva da incorporadora reconhecida - Inocorrência de prévia informação quanto ao repasse do dever de pagar as despesas de corretagem - Comunicação que se deu somente no momento da celebração da avença - Hipótese em que cabe à ré arcar com as despesas de corretagem - Devolução determinada - Juros de mora - Incidência a partir da citação - Art. 405 do Código Civil - Recurso desprovido."

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 269/271, e-STJ).

Em suas razões, o recorrente alegou violação aos artigos 927, III, 985 e 1.040 do Código de Processo Civil e 396 do Código Civil, bem como a existência de dissídio jurisprudencial.

Argumentou, em breve síntese, que é de responsabilidade do comprador o pagamento da comissão de corretagem, uma vez que ele foi devidamente cientificado acerca de tal obrigação, não sendo necessária informação em data anterior à celebração do contrato.

Subsidiariamente, requereu que os juros de mora sejam excluídos da condenação ou incidam somente a partir do trânsito em julgado.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme certificado à fl. 275.

Decisão positiva de admissibilidade às fls. 276/277 e-STJ.

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.793.665 - SP (2019/0019552-9)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : ALFENAS INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS BONFIM DA SILVA E OUTRO(S) - SP132773
FÁBIO CARUSO CURY - SP162385
ANA CRISTINA GRECO MEDEIROS DE OLIVEIRA - SP158753
RECORRIDO : BRUNO ROGERINI DE SOUZA
ADVOGADO : JÚLIO CÉSAR FELTRIM CÂMARA - SP277072

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. ACEITAÇÃO DA PROPOSTA E FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO NO MESMO DIA. VALIDADE. DEVER DE INFORMAÇÃO OBSERVADO. RECURSO REPETITIVO Nº 1.599.511/SP.

1 – Nos termos do entendimento consolidado no Recurso Especial nº 1.599.511/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, não é abusiva 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”.

2 – Irrelevância, para o efeito de atender ao dever de informação, que a data da aceitação proposta seja a mesma da celebração do contrato.

3 - Recurso especial provido.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Presentes os pressupostos de admissibilidade e ultrapassado o limite do conhecimento, verifico que o recurso especial merece provimento, senão vejamos.

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do recurso especial repetitivo 1.599.511/SP, sob a relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, consagrou o entendimento de que é válida a cláusula que transfere o custo da comissão de corretagem ao consumidor, desde que haja clareza nessa informação:

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 24/8/2016, DJe

6/9/2016)

No caso dos autos, o Tribunal de origem entendeu que faltou a prévia informação de que o pagamento da comissão de corretagem era de responsabilidade do consumidor, nos seguintes termos (fls. 210/211 e-STJ):

No tocante aos valores pagos pelos autores a título de corretagem (R\$ 8.589,01 - fls. 54/55), devem ser objeto de restituição.

Quanto ao tema, restou consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça no recurso especial representativo de controvérsia, afetado ao rito dos repetitivos, a tese 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" (REsp. nº 1.599.511/SP, 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, em 24/8/16, DJe 6/9/16).

In casu, pela análise dos documentos acostados aos autos, nota-se que o autor somente teve conhecimento da transferência da obrigação de pagamento das despesas de corretagem no momento da celebração do contrato de compromisso de compra e venda.

De fato, a promessa de compra e venda (fls. 27/53), os cheques de fls. 54/55, a "carta ao cliente" de fls. 124/125 e o "Espelho da Escritura" (fls. 126/127) foram assinados na mesma data (1º de maio de 2012), não tendo sido demonstrada pela ré a ocorrência de qualquer informação prévia e detalhada quanto ao repasse do dever de pagar referidas despesas.

É certo que, analisada a hipótese à luz do Código de Defesa do Consumidor, cabe à incorporadora informar ao consumidor, antes da celebração do contrato de promessa de compra e venda, o preço total da aquisição da unidade autônoma, especificando o valor da comissão de corretagem.

O Superior Tribunal de Justiça destacou, à luz do art. 6º, III, do Código de Defesa do Consumidor, a necessidade de o ajuste dar-se antes da consumação do contrato, na fase pré-negocial.

Veja-se:

"Como se verifica, 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"

Não havendo comprovação de ciência prévia ao consumidor, a comissão de corretagem deve ser ressarcida. Dessa forma, é responsabilidade da ré devolver ao autor os valores desembolsados para o pagamento das despesas de corretagem, conforme determinado na sentença.

O acórdão recorrido, portanto, a despeito de ter reconhecido, nos termos do recurso repetitivo, a validade da cláusula que transfere ao consumidor a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem, concluiu que, no caso em exame, não houve a prévia informação acerca dos valores cobrados, porque os documentos que esclareciam a obrigação do consumidor de pagar a comissão de corretagem e respectivos valores tinham por data de assinatura o mesmo dia da promessa de compra e venda.

Tal coincidência de datas, no entender do acórdão recorrido, significaria que a informação prestada ao consumidor não fora prévia ao contrato e, portanto, estaria configurada ofensa ao disposto no art. 6º, III, do Código de Defesa do Consumidor.

Analisando recurso especial em face de acórdão que adotara o mesmo entendimento, a Terceira Turma, sob relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, concluiu que não há violação do dever de informação nos casos em que o consumidor é informado acerca da transferência do dever de pagar a comissão de corretagem no mesmo dia da contratação (REsp 1747307/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/8/2018, DJe 6/9/2018).

De acordo com o Relator, "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".

Salientou-se, ainda, que "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".

Eis a ementa do referido julgado:

RECURSOS ESPECIAIS. DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO

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. 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.

(REsp 1747307/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/8/2018, DJe 6/9/2018)

De fato, da leitura das razões do voto condutor do mencionado repetitivo, a expressão “previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma”, contida na tese definida para os fins do 1.040 do CPC/15, não significa que a data de assinatura do documento em que especificados os valores do preço total da unidade imobiliária, com destaque para o valor da comissão e demais encargos, tenha que ser dia diverso, anterior ao dia da assinatura da compra e venda. Nada obsta seja no mesmo dia da celebração do contrato, quando, ciente da exigência, o consumidor pode desistir de realizar o negócio se não concordar com os termos propostos pelo

vendedor.

Na verdade, a única exigência é que, à luz dos artigos 6º, III, 31, 46 e 52, do CDC, haja expressa indicação no contrato do valor total a ser arcado pelo consumidor/promitente comprador, especificando-se o valor do imóvel e o do serviço de intermediação de corretagem.

Confirmam abaixo os fundamentos pertinentes, aos quais adiro:

“A questão seguinte diz respeito ao dever de informação imposto ao fornecedor.

No âmbito das relações de consumo, a informação adequada sobre os produtos e serviços não é apenas um direito do consumidor, mas um dever imposto ao fornecedor, conforme se pode extrair, dentre outros (artigos 31, 46 e 52), dos seguintes enunciados normativos do Código de Defesa do Consumidor, verbis:

Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores.

Art. 46. Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.

O dever de informação constitui um dos princípios consectários lógicos do princípio da boa-fé objetiva, positivado tanto no Código Civil de 2002 (art. 422), como no Código de Defesa do Consumidor (art. 4º, III), consubstanciando os deveres de probidade, lealdade e cooperação, que deve pautar não apenas as relações de consumo, mas todas as relações negociais.

Esse dever de informação é de tal modo acentuado que, segundo ALCIDES TOMASETTI JR., a relação de consumo estaria regida pela regra caveat praebitor (acautele-se fornecedor), que impõe ao fornecedor uma obrigação de diligência na atividade de esclarecer o consumidor, sob pena de desfazimento do negócio jurídico ou de responsabilização objetiva por eventual dano causado, ao passo que, num sistema jurídico liberal, aplica-se a regra inversa, caveat

empror (acautele-se comprador), incumbindo ao comprador o ônus buscar as informações necessárias sobre o negócio jurídico que pretende celebrar (O objetivo de transparência e o regime jurídico dos deveres e riscos de informação nas declarações negociais de consumo. Revista de Direito do Consumidor. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 4, out-dez/1992, p. 58).

O dever de informação referente ao preço na venda a crédito encontra-se regulamentado tanto pelo art. 52 do CDC, como pelo Decreto n. 5.903/2006, exigindo do fornecedor clareza acerca do preço total dos produtos e serviços, discriminando-se as principais parcelas que o integram.

Confira-se a propósito, o disposto no art. 3º do referido Decreto ao regulamentar a venda mediante a outorga de crédito:

Art. 3º. O preço de produto ou serviço deverá ser informado discriminando-se o total à vista.

Parágrafo único. No caso de outorga de crédito, como nas hipóteses de financiamento ou parcelamento, deverão ser também discriminados:

- I - o valor total a ser pago com financiamento;
- II - o número, periodicidade e valor das prestações;
- III - os juros; e
- IV - os eventuais acréscimos e custos que incidirem sobre o valor do financiamento ou parcelamento.

O preço total, como o próprio nome indica, representa o quanto o consumidor terá que pagar para adquirir o produto ou contratar serviço, sem nenhum acréscimo pecuniário.

No âmbito dos negócios jurídicos bancários, as normas do Decreto n. 5.903/2006 referentes ao preço total têm sido aplicadas com efetividade, pois o Conselho Monetário Nacional passou a exigir, por meio da Resolução 3.517/2007, que o consumidor seja informado do Custo Efetivo Total – CET das operações bancárias. Esse mesmo dever de clareza também está presente nos negócios jurídicos em questão.

Nessa linha, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, mediante a Portaria n. 5107/2014, é bastante elucidativa, estatuiu o seguinte acerca do dever de informação:

Art. 1º - Os honorários de corretagem imobiliária, obedecida a tabela de honorários mínimos homologada pelo CRECI, podem ser cobrados pelo corretor de imóveis tanto do vendedor ou promitente vendedor quanto do comprador ou

promitente comprador, ou de ambos, desde que previamente informados.

Parágrafo único - No caso de serem os honorários de corretagem cobrados do comprador ou promitente comprador, deve ser observado:

a) A publicidade de produto imobiliário levado a comercialização, qualquer que seja a sua modalidade, deve conter informação clara sobre o preço total da transação, que já contera os honorários de corretagem, a serem abatidos do preço total e pagos diretamente ao corretor, ou corretores, encarregados da mediação;

b) No documento da intermediação imobiliária deve conter cláusula que indique o preço total da transação e a informação de que o valor dos honorários de corretagem, já incluído no preço total da intermediação, será pago diretamente ao Corretor, ou Corretores, encarregado(s) da intermediação imobiliária.

c) Havendo mais de um corretor de imóveis envolvidos no trabalho de corretagem, cada um deles emitira, contra o pagador, seu próprio recibo de honorários ou nota fiscal, pelo valor do quinhão que lhe couber na divisão dos honorários.

Portanto, há o reconhecimento da necessidade de clareza e transparência na previsão contratual acerca da transferência para o comprador ou promitente-comprador (consumidor) do dever de pagar a comissão de corretagem.

Para cumprir essa obrigação, deve a incorporadora informar ao consumidor, até o momento celebração do contrato de promessa de compra e venda, o preço total de aquisição da unidade imobiliária, especificando o valor da comissão de corretagem, ainda que esta venha a ser paga destacadamente.

Conclui-se este tópico, portanto, no sentido de que o dever de informação é cumprido quando o consumidor é informado até o momento da celebração do contrato acerca do preço total da unidade imobiliária, incluído nesse montante o valor da comissão de corretagem.”

No caso em análise, sendo incontroverso que o comprador foi devidamente informado acerca da transferência da responsabilidade pelo pagamento da comissão da corretagem e que, conforme os fundamentos contidos no recurso

Superior Tribunal de Justiça

repetitivo, é irrelevante o fato de esta informação ter se dado no mesmo dia celebração do contrato, devem ser julgados improcedentes os pedidos formulados na inicial.

Fica prejudicada, portanto, a análise dos pedidos subsidiários.

Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial para julgar improcedentes os pedidos contidos na petição inicial. Condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais fixo em 15% sobre o valor atualizado da causa, nos moldes do previsto pelo artigo 85, §§ 2º, I a IV, do Código de Processo Civil de 2015.

É como voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2019/0019552-9 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.793.665 / SP**

Número Origem: 10298444720158260100

PAUTA: 12/03/2019

JULGADO: 12/03/2019

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALFENAS INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS BONFIM DA SILVA E OUTRO(S) - SP132773
 FÁBIO CARUSO CURY - SP162385
 ANA CRISTINA GRECO MEDEIROS DE OLIVEIRA - SP158753
RECORRIDO : BRUNO ROGERINI DE SOUZA
ADVOGADO : JÚLIO CÉSAR FELTRIM CÂMARA - SP277072

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

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.