

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.601.149 - RS (2016/0136102-7)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : **BOLOGNESI EMPREENDIMENTOS LTDA**
ADVOGADOS : **LUCAS BRAGA EICHENBERG E OUTRO(S) - RS048756**
RENATA MARIA GARCIA DE CARVALHO - RS072816
TAUÊ MARQUES NUÑEZ - RS099391
RECORRIDO : **LUCAS KOHLS NUNES**
ADVOGADO : **DANIELE FERRON D'AVILA - RS057616**
INTERES. : **FRANCO LIMA IMOVEIS LTDA**

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por BOLOGNESI EMPREENDIMENTOS LTDA em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL. PROGRAMA GOVERNAMENTAL DE HABITAÇÃO DENOMINADO MINHA CASA MINHA VIDA. COBRANÇA DE VALORES A TÍTULO DE COMISSÃO DE INTERMEDIÇÃO E CORRETAGEM. LEGITIMIDADE DA EMPRESA RESPONSÁVEL PELO EMPREENDIMENTO E DA CORRETORA. SOLIDARIEDADE. REPETIÇÃO EM DOBRO DO INDÉBITO. *Legitimidade da empresa demandada demonstrada pela prática de atos próprios de contratante, que autorizam a sua inclusão no pólo passivo da demanda. Constitui prática ilegal e abusiva a cobrança de valores a título de comissão de corretagem e intermediação que, muito embora contratualmente previstos, desvirtuam as regras do programa governamental de habitação Minha Casa, Minha Vida. A repetição em dobro do indébito se justifica mediante prova de que os valores cobrados indevidamente foram pagos pelo devedor. Condenação solidária de ambas as demandadas. (fl. 147)*

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 164/171).

Em suas razões, alega a parte recorrente violação dos arts. 724 e 725 Código Civil, Lei 11.977/09, art. 3º do Decreto 81.871/78, sob os argumentos de: (a) validade da transferência ao consumidor da obrigação de pagar a

Superior Tribunal de Justiça

comissão de corretagem; (b) inexistência de vedação à cobrança de comissão de corretagem no programa "minha casa, minha vida". Aduz, também, dissídio pretoriano.

Sem contrarrazões.

O recurso especial foi admitido no Tribunal de origem como representativo da controvérsia relativa ao tema n. 938 (*validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem e taxa de assessoria técnico-imobiliária - SATI*).

É o relatório.

Passo a decidir acerca do processamento do recurso.

O presente recurso especial merece ser processado como recurso repetitivo.

Com efeito, verifica-se nos tribunais de apelação a existência de uma multiplicidade de recursos acerca da transferência da comissão de corretagem ao consumidor, o que deu ensejo à afetação do tema n. 938, julgado na sessão do dia 06/09/2016.

Apesar do julgamento do tema n. 938, a controvérsia relativa às promessas de compra e venda celebradas no âmbito do programa "Minha Casa, Minha Vida" apresenta particularidades que merecem ser analisadas em uma afetação específica.

Desse modo, afeto à SEGUNDA SEÇÃO o julgamento do presente recurso para, nos termos do art. 1.040 do Código de Processo Civil, consolidar o entendimento desta Corte acerca da **"validade da transferência ao consumidor da obrigação de pagar a comissão de corretagem nas promessas de compra e venda celebradas no âmbito do programa 'Minha Casa, Minha Vida'".**

Determino a suspensão, em todo o território nacional, dos processos pendentes que versem sobre a questão ora afetada (cf. art. 1.037, inciso II, do

Superior Tribunal de Justiça

CPC/2015), ressalvadas as hipóteses de autocomposição, tutela provisória, resolução parcial do mérito e coisa julgada, de acordo com as circunstâncias de cada caso concreto, a critério do juízo.

Informe-se o Ministro Presidente e os demais Ministros da Segunda Seção, bem como dos Tribunais de apelação.

Faculta-se à Defensoria Pública da União, ao Ministério das Cidades e à Caixa Econômica Federal a oportunidade de se manifestarem nos presentes autos, no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

Aguarde-se pelo prazo de 30 (trinta) dias úteis a manifestação de demais órgãos ou entidades com interesse na controvérsia, computando-se o prazo após a divulgação deste *decisum* no site deste Tribunal Superior.

Recebidas as manifestações escritas ou decorrido *in albis* os prazos acima estipulados, estará encerrada a fase de intervenção de *amici curiae* nos presentes autos, devendo eventual pedido de intervenção posteriormente apresentado ser recebido como memorial e autuado em apenso, por ato ordinatório.

Após decorridos todos os prazos acima estipulados, abra-se vista ao Ministério Público Federal, pelo prazo de 15 (quinze) dias úteis (cf. art. 1.038, inciso III e § 1º, do CPC/2015).

Intimem-se.

Cumpra-se.

Brasília (DF), 09 de setembro de 2016.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator