RECLAMAÇÃO Nº 37.278 - SP (2019/0017068-5)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECLAMANTE	:	H M 30 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	CAROLINE MIAN BERNARDELI - SP307543
		MONICA ELISA MORO DE SOUZA E OUTRO(S) - SP298437
		BEATRIZ MONIELLI ANDRADE - SP410599
RECLAMADO	:	TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
INTERES.	:	PAULO ROGERIO DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	JOÃO SMOLII - SP083144
		FLÁVIA ANDRÉIA DA SILVA CARDOSO - SP293551

DECISÃO

Trata-se de reclamação constitucional contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A reclamante sustenta que o acórdão reclamado viola o recurso especial repetitivo n. 1.551.968/SP. Destaca que (e-STJ fls. 12/13):

> Conforme já mencionado acima, este E. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA FIRMOU ENTENDIMENTO AO JULGAR O RECURSO REPETITIVO MENCIONADO (REsp 1.599.511) no sentido de ser VÁLIDA A CLÁUSULA QUE TRANSFERE AO COMPRADOR O DEVER DE PAGAR A COMISSÃO DE CORRETAGEM, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.
> E nestes termos, conforme elucidado nos autos principais (cópia integral, anexa) o Interessado tinha plena ciência de que efetuaria o pagamento da taxa de corretagem diretamente à empresa intermediadora, por quem efetivamente os serviços de corretagem foram prestados.
> Prevê expressamente a cláusula VI do Quadro Resumo do Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial Sob Condições Resolutivas, conforme se verifica do contrato juntado pelo e ASSINADO Autor no processo original (fls. 29 do processo principal):
> (...)
> Diante de todo o exposto, é simples e evidente constatar que a conclusão adotada no acórdão combatido desautoriza a decisão deste Colendo Superior Tribunal de Justiça, pois há a expressa previsão contratual no sentido de justificar o pagamento da taxa de corretagem pelo promitente comprador – esposando-se ao entendimento desta Corte.

Por fim, requer liminarmente a suspensão do processo n. 1000512-84.2015.8.26.0019. No mérito, pleiteia a procedência da reclamação (e-STJ fls. 1/13).

Liminar indeferida pela Presidência do STJ (e-STJ fls. 494/495).

Informações prestadas (e-STJ fls. 509/544).

Parecer do Ministério Público Federal pelo não conhecimento da reclamação nos seguintes termos (e-STJ fl. 546):

> RECLAMAÇÃO. HIPÓTESES DE CABIMENTO. AUSÊNCIA. UTILIZAÇÃO COMO SUCEDÂNEO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. NÃO CONHECIMENTO DA RECLAMAÇÃO.
> 1. A reclamação não pode servir como sucedâneo recursal, nem se constitui meio hábil para atacar o teor de decisões de instâncias inferiores.

2. Parecer pelo não conhecimento da reclamação.

É o relatório.

Decido.

A Constituição Federal prevê, em seu art. 105, I, "f", as reclamações para o STJ. Confira-se:

> Art. 105. Compete ao Superior Tribunal de Justiça:
> I - processar e julgar, originariamente:
> (...)
> f) a reclamação para a preservação de sua competência e garantia da autoridade de suas decisões;
> (...)

A hipóteses dos autos não atende ao regramento dos arts. 105, I, "f", da CF e 988 do CPC/2015.

Na origem, proferiu-se sentença de procedência em que a reclamante foi condenada a restituir os valores pagos a título de corretagem. Interposta apelação, o TJSP decidiu (e-STJ fl. 67):

> Apelação Compromisso de compra e venda de imóvel Pretensão de restituição de valores pagos pelo adquirente a título de comissão de corretagem Admissibilidade, em tese, de contratação nestes termos, conforme orientação firmada pelo STJ no Resp. nº 1.599.511/SP - Dever de informação - Necessidade de informação prévia e adequada quanto a assunção da obrigação e valor da comissão de corretagem Inobservância no caso concreto Cobrança indevida.
> Recurso improvido.
> Compromisso de compra e venda de imóvel Pretensão de restituição de valores pagos pelo adquirente a título de comissão de corretagem Alegação de ilegitimidade passiva pela incorporadora ou vendedora Não caracterização Cadeia de consumo e contrato coligado a determinar solidariedade entre vendedor e corretores Precedente do STJ (REsp 1.551.968/SP). Preliminar rejeitada.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 75/77).

A reclamante interpôs recurso especial com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF. Alegou que não houve ofensa ao dever de informação, além da validade da cláusula contratual que estipula o pagamento da comissão de corretagem pelo promitente comprador.

O recurso foi analisado por esta Corte Superior, que assim decidiu (e-STJ fl. 90/91):

> Quanto à comissão de corretagem, a jurisprudência desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.599.511/SP, submetido ao rito dos recursos especiais repetitivos, consolidou o entendimento 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. Confira-se:
>
> > 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 n. 1599511/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016.)

Ao concluir pela abusividade da cláusula contratual que prevê a incidência de comissão de corretagem, assim se manifestou o acórdão recorrido (e-STJ fls. 277/278)

> No caso sub judice não houve este prévio e adequado cumprimento do dever de informação, considerando que a proposta de compra do imóvel (fls. 25) apenas indica as condições do preço, sem maiores especificações sobre corretagem e atribuição de seu custeio ao adquirente.
> O instrumento de compromisso de venda e compra foi assinado em 12/06/2013 (fls. 48), enquanto o recibo de mediação contém a data de 13/06/2013 e outra ilegível (fls. 50). O pagamento ocorreu em 18/06/2013 (fls. 51).
> Logo, não houve prévia informação sobre a corretagem, tudo sendo definido no mesmo momento da contratação, o que afasta a regularidade da cobrança.

Para alterar tais fundamentos e concluir que não houve ofensa ao dever de informação, seria imprescindível a reavaliação das cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável em recurso especial, haja vista o teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

A questão posta na reclamação já foi apreciada no REsp n. 1.777.034/SP. No entanto, como o resultado não foi o esperado, a parte utiliza o presente instrumento processual como um segundo recurso contra a decisão do TJSP, uma nova oportunidade para provocar o reexame da matéria pelo STJ.

A insurgência em questão deve ser apresentada por meio do instrumento processual adequado, pois a reclamação não serve como sucedâneo de recurso. Nesse sentido:

> AGRAVO REGIMENTAL. RECLAMAÇÃO CONSTITUCIONAL. SUCEDÂNEO DE RECURSO. IMPOSSIBILIDADE.
> 1. Não cabe reclamação como sucedâneo de recurso a ser interposto perante a instância ordinária de decisão na fase de liquidação.
> 2. Hipótese em que a reclamante se insurge contra a forma como foi conduzida, pelo juízo de primeiro grau, a liquidação de sentença, abordando questões não decididas

pelo STJ no acórdão reclamado.
3. Agravo regimental a que se nega provimento.
(AgRg na Rcl n. 9.165/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/2/2013, DJe 4/3/2013.)

RECLAMAÇÃO. UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA. NÃO CABIMENTO.
1. A Reclamação é instrumento de matriz constitucional cuja função precípua é preservar a competência do Superior Tribunal de Justiça, bem como resguardar a autoridade de suas decisões. É nesse sentido o teor do art. 105, I, 'f' da Constituição Federal, e do art. 187 do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.
2. Com base nos referidos dispositivos, a utilização da reclamação sob a alegação de contrariedade à interpretação à lei federal adotada pelo STJ é repelida pela jurisprudência desta Corte Superior, segundo a qual a reclamação presta-se somente a preservar a sua competência ou garantir a autoridade de seus julgados tomadas no próprio caso concreto, não sendo viável como sucedâneo recursal (v.g. AgRg na Rcl 3512 / DF, Segunda Seção, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Dje 29/6/2009).
3. Na hipótese dos autos, verifica-se que o reclamante apenas apresenta sua inconformidade quantos aos atos praticados pelos reclamados que, no seu entender, divergiram da jurisprudência pacífica desta Corte, sem, contudo, indicar como teria ocorrido a usurpação de competência desta Corte, ou afronta a autoridade de sua decisão.
4. Reclamação não conhecida.
(Rcl n. 2.837/RJ, Relator Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 11/5/2011, DJe 17/5/2011.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NA RECLAMAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE USURPAÇÃO DA COMPETÊNCIA DO STJ OU DE DESCUMPRIMENTO DE SUAS DECISÕES. UTILIZAÇÃO INDEVIDA COMO SUCEDÂNEO RECURSAL. PRETENSÃO MANIFESTAMENTE INCABÍVEL.
1. A decisão que nega provimento a recurso de agravo de instrumento desafia a interposição de agravo regimental.
2. É incabível a utilização de reclamação como sucedâneo recursal. Precedentes: AgRg na Rcl 6.199/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, DJe 19/12/2011; Rcl 7.415/SP, Relator Ministro Humberto Martins, Primeira Seção, DJe 23/3/2012; e AgRg na Rcl 5.751/DF, Relator Ministro Herman Benjamin, Primeira Seção, DJe 9/9/2011.
3. Agravo regimental não provido.
(AgRg na Rcl n. 8.375/RJ, Relator Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 9/5/2012, DJe 15/5/2012.)

Em tais condições, não se encontram presentes os requisitos constitucionais para a propositura da reclamação.

Diante do exposto, com fundamento no art. 34, XVIII, do RISTJ, NÃO CONHEÇO da presente reclamação, extinguindo o processo sem resolução de mérito.

Publique-se e intimem-se.

Brasília-DF, 08 de abril de 2019.

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator