

RECLAMAÇÃO Nº 38.002 - SP (2019/0139732-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECLAMANTE : **CARMEM AURORA ESTIMA CODO**
RECLAMANTE : **ELMO ANTONIO CODO**
ADVOGADOS : **PEDRO DA VEIGA MIRANDA - SP259252**
: **JUAN SIMON DA FONSECA ZABALEGUI - SP266033**
: **CLODOALDO CESAR SOUZA DE LIMA - SP254873**
RECLAMADO : **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
INTERES. : **TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA E OUTRO**
ADVOGADOS : **CARLOS ALBERTO ESCOBAR MARCOS - SP089067**
: **DANIEL DOS ANJOS CIMIRRO - SP370887**

EMENTA

RECLAMAÇÃO. ALEGAÇÃO DE QUE O TRIBUNAL DE ORIGEM TERIA APLICADO ERRONEAMENTE A TESE FIRMADA PELO STJ, POR OCASIÃO DO JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL N. 1.599.511/SP. CLÁUSULA QUE IMPÕE AO PROMITENTE COMPRADOR A OBRIGAÇÃO DE PAGAR A COMISSÃO DE CORRETAGEM, INSERTA 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, O QUE NÃO SE DEU NA ESPÉCIE, DE ACORDO COM A MOLDURA FÁTICA DELINEADA NA ORIGEM. VERIFICAÇÃO. PRETENSÃO DE REVOLVIMENTO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. DESCABIMENTO. MANIFESTA IMPROCEDÊNCIA. SEGUIMENTO NEGADO.

DECISÃO

Trata-se de reclamação apresentada por Carmem Aurora Estima Codo e outro, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 318):

AGRAVO INTERNO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. DEVER DE INFORMAÇÃO. VALIDADE (TEMA 938). AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DO DESACERTO DA APLICAÇÃO DO ENTENDIMENTO ESTABELECIDO PELO STJ EM JULGAMENTO REPETITIVO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Em sua exordial, os reclamantes aduzem, em suma, que, no caso concreto, "restou incontroversa a relação de dependência, porém, a demanda foi julgada improcedente sob a fundamentação de que der válida a cláusula que transferiu ao comprador a obrigação de remunerar o corretor, julgando-a improcedente com fulcro na tese formada pelo TEMA Repetitivo 938 do STJ. Com a devida vênia, não se buscou a devolução dos valores pagos por abusividade de cláusula contratual alguma e, sim, por violação ao artigo 722 do Código Civil" (e-STJ, fl. 6).

Brevemente relatado, decido.

Os reclamantes argumentam, em síntese, que o Tribunal de origem aplicou erroneamente a tese firmada no julgamento do REsp n. 1.599.511/SP, sob o rito dos recursos repetitivos.

Segundo foi decidido no mencionado precedente, considera-se válida a cláusula que impõe ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, inserta 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.**

O julgado recebeu a seguinte ementa, com destaque para a tese relevante para o deslinde da presente controvérsia:

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 24/08/2016, DJe 06/09/2016, sem grifos no original).

O Tribunal de origem, com esteio nos elementos fático-probatórios acostados aos autos, reconheceu, peremptoriamente, a observância do requisito atinente à inequívoca e prévia ciência do promitente comprador acerca do valor, em destaque, a título de comissão de corretagem, e aquele a título de compra e venda da unidade imobiliária, por ocasião da assinatura do contrato, em estrita atenção à tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça

É o que, claramente, se constata de seus termos (e-STJ, fl. 319):

[...] Com efeito, julgado o Recurso Especial n. 1.599.511/SP, sob o regime dos recursos repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça decidiu ser válida 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.

Confira-se a fls. 290/292.

Neste contexto, o acórdão recorrido (fls.240/244) está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluir pela validade da cobrança da comissão de corretagem que foi devidamente contratada.

A Turma Julgadora assinalou: “Da leitura dos documentos trazidos às fls. 42/45, verifica-se que há plena clareza quanto à transferência da obrigação do pagamento da corretagem ao consumidor, com previsão clara e específica do valor a ser pago a título de corretagem. Assim, comprovou a parte ré ter informado previamente o preço total da aquisição da unidade com destaque do valor da comissão da corretagem. Indevida, portanto, restituição” (cf. fls. 243/244).

Indiscutível, pois, a aplicação do regime dos recursos repetitivos.

Como se observa, o Tribunal de origem aplicou detidamente a tese firmada por esta Corte de Justiça, sob o rito dos recursos repetitivos, a não comportar

nenhuma censura. Veja-se, assim, que a pretensão posta tem por propósito o revolvimento de matéria fático-probatória, providência descabida no âmbito da presente instância especial, não apenas por meio de recurso especial, mas também por meio de reclamação.

Diante da manifesta improcedência do pedido, a considerar que a reclamação, com esteio no art. 988, IV, do CPC/2015, destina-se a garantir a observância de precedente proferido em julgado de casos repetitivos, e não a, a pretexto de seu descumprimento, revolver questões fático-probatórias.

Diante disso, na esteira dos fundamentos acima delineados, nego seguimento à presente reclamação, diante de sua manifesta improcedência, nos termos do art. 34, XVIII, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

Publique-se.

Brasília, 05 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator