

Superior Tribunal de Justiça

RECLAMAÇÃO Nº 38.538 - SP (2019/0219734-8)

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
RECLAMANTE : GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ CARLOS TORRES NEVES OSÓRIO E OUTRO(S) - RJ011316
MATHEUS FELIPE COUTINHO BLOISE - RJ156414
MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
RECLAMADO : TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
INTERES. : VALERIA APARECIDA CARVALHO

DECISÃO

1. Trata-se de reclamação, com pedido de liminar, ajuizada contra decisão do Tribunal de origem, que negou provimento ao agravo interno, nos seguintes termos (fl. 1.120):

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.

A reclamante alegou, em síntese, que o acórdão reclamado contrariou a tese fixada pela Segunda Seção, no julgamento do REsp nº 1.599.511/SP, segundo a qual é válida a cobrança do valor de comissão de corretagem quando o dever de informação tiver sido cumprido em fase pré-contratual, como ocorreu *in casu*, uma vez que referido valor foi devidamente discriminado na proposta apresentada aos adquirentes.

Liminar indeferida pela Presidência desta Casa e parecer do Ministério Público opinando pela improcedência da reclamação.

É o relatório.

2. As hipóteses de cabimento da reclamação, consoante o novo CPC, são as seguintes:

Art. 988. Caberá reclamação da parte interessada ou do Ministério Público para:

- I - preservar a competência do tribunal;
- II - garantir a autoridade das decisões do tribunal;
- III - garantir a observância de enunciado de súmula vinculante e de decisão do Supremo Tribunal Federal em controle concentrado de constitucionalidade;
- IV - garantir a observância de acórdão proferido em julgamento de

Superior Tribunal de Justiça

incidente de resolução de demandas repetitivas ou de incidente de assunção de competência;

Ainda que a Lei n. 13.256/2016 tenha alterado o inciso IV para dele extirpar a admissão da reclamação contra decisão contrária a precedente proferido em julgamento de casos repetitivos por este Tribunal Superior, o inciso V do § 5º desse artigo rende ensejo ao seu ajuizamento em casos tais, desde que tenham sido esgotadas as instâncias ordinárias e que não tenha havido o trânsito em julgado da decisão reclamada:

§ 5º É inadmissível a reclamação:

I – proposta após o trânsito em julgado da decisão reclamada; (Incluído pela Lei nº 13.256, de 2016) (Vigência)

II – proposta para garantir a observância de acórdão de recurso extraordinário com repercussão geral reconhecida ou de acórdão proferido em julgamento de recursos extraordinário ou especial repetitivos, quando não esgotadas as instâncias ordinárias.

No caso em julgamento, a reclamação foi ajuizada antes do trânsito em julgado da decisão reclamada e com o esgotamento da instância ordinária, mostrando-se em tese cabível o seu manejo.

Contudo, a toda evidência, não procede a alegação de aplicação equivocada da tese jurídica consagrada em sede de recurso especial julgado sob o rito previsto no art. 543-C do CPC/1973 ao caso concreto.

O cerne da controvérsia cinge-se à validade da cobrança da comissão de corretagem no caso concreto, sendo certo que a Segunda Seção consagrou a tese de que tal cobrança é viável desde que tenha sido previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor dessa comissão.

Confira-se a ementa do recurso repetitivo:

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

Superior Tribunal de Justiça

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)

No caso concreto, entretanto, o Tribunal de origem foi suficientemente claro ao afirmar que tal dever de informação ao consumidor não foi observado pela reclamante.

Confira-se o seguinte trecho do voto condutor do agravo interno (fl. 1.121):

Neste contexto, o acórdão recorrido (fls. 331/337) está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluir pela invalidade da cobrança da comissão de corretagem, diante da falta de clareza e transparência do contrato respectivo.

Destaca-se o seguinte trecho do julgado: “Na hipótese o contrato firmado entre as partes (fls. 23/55) não aponta o valor da comissão de corretagem e sequer especifica a responsabilidade dos autores pelo pagamento da referida comissão. Portanto, não se admite a cobrança apartada da comissão de corretagem” (fls. 336).

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

Impende salientar a impossibilidade de revisão de matéria fática em sede de reclamação ajuizada em sede de agravo interno intentado contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual tal medida é defesa em virtude da incidência da Súmula 7 do STJ.

4. Ante o exposto, julgo improcedente o pedido da reclamação.

Brasília (DF), 07 de outubro de 2019.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator