

Superior Tribunal de Justiça

RECLAMAÇÃO Nº 38.986 - SP (2019/0289504-3)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
RECLAMANTE : LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A.
RECLAMANTE : LPS ONLINE CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204
ULISSES PENACHIO - SP174064
SAMANTHA MARTONI PIRES GABRIEL - SP286761
RECLAMADO : TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
INTERES. : RAFAEL DE LIMA DA SILVA ASSIS
ADVOGADOS : RENATO DE OLIVEIRA RAMOS - SP266984
ANDERSON ROSANEZI - SP234164

EMENTA

RECLAMAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO OBJETIVANDO A RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. APLICAÇÃO DE TESE FIRMADA NO JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO. AUSÊNCIA DE *FUMUS BONI IURIS* E *PERICULUM IN MORA*. PEDIDO LIMINAR INDEFERIDO.

DECISÃO

Na ação de reparação de dano material ajuizada por Rafael de Lima da Silva Assis contra LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. e outra, foi proferida sentença de procedência parcial do pedido, ficando as rés condenadas, solidariamente, à devolução de 90% dos valores pagos pelo autor, descontada a corretagem, na aquisição do imóvel.

Inconformadas, as rés recorreram da sentença, sustentando ausência de responsabilidade solidária, uma vez que não participaram do compromisso de compra e venda, prestando, tão somente, serviço de intermediação imobiliária e assessoria técnica e documental. Aduzem que a comissão de corretagem bem como a taxa SATI são devidas, sendo o pagamento de responsabilidade do comprador.

A Décima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento ao recurso e declarou que é inexigível a cobrança dos valores de corretagem do promitente comprador, "sendo de rigor a devolução pelas rés, cuja legitimidade para a restituição é patente, porque economicamente beneficiárias dos pagamentos aludidos no exórdio" (e-STJ, fl. 618).

Superior Tribunal de Justiça

Retornando os autos à julgamento, em observação à regra do art. 1.040, II, do CPC/2015, o acórdão primevo foi mantido, ao fundamento de que (e-STJ, fl. 795, sem grifos no original):

[...] No tocante ao serviço de corretagem, em decorrência de contratos imobiliários, mormente aqueles envolvendo imóvel na planta, com compra em stand de vendas, mister observar que, usualmente, o contrato de corretagem é estabelecido entre o vendedor e o corretor, ao passo que o negócio jurídico principal é celebrado entre o vendedor e o terceiro o interessado na realização do negócio, isto é, o comprador.

Em suma, não há relação contratual direta entre o corretor e o terceiro adquirente. Logo, em princípio, cabe ao vendedor incumbente pagar a comissão de corretagem.

Todavia, consoante entendimento esposado pelo C. STJ no julgamento do REsp nº. 1.599.511/SP, é válida a cláusula que transfere para o adquirente a obrigação de pagar a comissão de corretagem, exigindo-se apenas transparência nessa atribuição.

Confira-se:

'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 destaque do valor da comissão de corretagem' (REsp nº. 1.599.511/SP, j. de 24/08/2016, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino).

No caso em apreço, contudo, não há cláusula contratual transferindo ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, tornando admissível a devolução desses valores.

Diante da decisão que negou seguimento do recurso especial, as ora reclamantes interpuseram agravo interno, ao qual foi negado provimento pela Câmara Especial de Presidentes do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em sessão virtual, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 941):

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.

Por intermédio da presente reclamação, ajuizada com fundamento nos arts.

Superior Tribunal de Justiça

988 e seguintes do CPC/2015 e 187 do RISTJ, a LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. e LPS Online Consultoria de Imóveis Ltda., alegam, em síntese, que o acórdão proferido pela Câmara Especial de Presidentes do TJSP divergiu do entendimento assentado pelo STJ no julgamento do REsp n. 1.599.511-SP, sob o rito dos recursos repetitivos, no qual foi reconhecida a validade da cláusula negocial que transfere para o adquirente de bem imóvel o ônus do pagamento a título de corretagem imobiliária.

Asserem que esgotaram todas as instâncias ordinárias, "uma vez que houve interposição de Recurso de Apelação, oposição de Embargos de Declaração, interposição de Recurso Especial, Agravo Interno, e, por fim, novos Embargos de Declaração, sem o devido esclarecimento que será discutido na presente Reclamação" (e-STJ, fl. 9).

Destacam, ainda, que "a presente Reclamação é medida adequada para rechaçar o acórdão proferido pela Câmara Especial de Presidentes do E. TJSP, uma vez que o respeitável aresto não considerou a legalidade da cobrança das comissões de corretagem nos termos da tese pacificada no julgamento REsp nº 1.599.511/SP, cuja aplicação é obrigatória" (e-STJ, fl. 31).

Diante disso, pleiteiam a concessão de liminar para que seja determinada a suspensão da tramitação do processo originário, nos termos do art. 989, II, do CPC/2015. No mérito, pedem "seja julgada procedente, para que seja cassado ou reformado o acórdão proferido pelo Tribunal *a quo* nos autos do processo nº 0045912-94.2011.8.26.0564, para que, finalmente e em consonância à tese fixada por este STJ, seja reconhecida a legalidade da cobrança patrocinada pelas Reclamantes a título de corretagem imobiliária" (e-STJ, fl. 32).

Brevemente relatado, decido.

Para o deferimento do pedido de suspensão dos efeitos da decisão exarada pela autoridade reclamada e imprescindível a demonstração conjugada dos dois requisitos autorizadores de sua concessão, quais sejam, o *periculum in mora* e o *fumus boni iuris*.

No caso, as ora reclamantes interpuseram agravo interno contra a decisão da Presidência do TJSP que negou seguimento ao recurso especial, ao fundamento de que o acórdão recorrido não encontra-se em sintonia com a orientação firmada pelo STJ

Superior Tribunal de Justiça

no julgamento do REsp n. 1.599.511/SP, submetido ao rito dos recursos repetitivos.

Sustentaram que o referido precedente não teria aplicação à espécie, uma vez que o autor estava ciente dos valores envolvidos na transação e concordou com todos os termos do negócio jurídico. Defendeu a existência de previsão, em diversos documentos, do valor da corretagem, com destaque ao total a ser pago pelo promitente comprador.

Todavia, o recurso foi desprovido pela Câmara Especial de Presidentes daquele Tribunal, sob a consideração de que, "no caso em apreço, contudo, não há cláusula contratual transferindo ao comprador a obrigação de pagar comissão de corretagem, tornando admissível a devolução desses valores" (e-STJ, fl. 942).

Aliás, no julgamento da apelação, o Colegiado estadual afastou a cobrança da referida verba, ao fundamento de não ter sido observado o direito de informação, uma vez que foi constatado que não há cláusula contratual transferindo ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, tornando admissível a devolução desses valores.

Assim, em análise perfunctória da matéria, e sem vinculação ao juízo de mérito a ser feito oportunamente, constato que as requerentes não demonstraram a plausibilidade do direito invocado correspondente à probabilidade de êxito da reclamação.

Do mesmo modo, não há a indicação de nenhum ato concreto que comprove a existência do *periculum in mora*, requisito, também, indispensável à concessão da medida ora vindicada.

Ante o exposto, indefiro o pedido liminar.

Nos termos do art. 989 do CPC/2015: a) oficie-se a autoridade reclamada para que preste informações; e b) cite-se o beneficiário da decisão impugnada para, caso haja interesse, apresentar contestação.

Após, abra-se vista ao Ministério Público.

Publique-se.

Superior Tribunal de Justiça

Brasília, 1º de outubro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

