

Superior Tribunal de Justiça

RECLAMAÇÃO Nº 38.978 - SP (2019/0288732-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECLAMANTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : CLAUDIA FRANCISCO BRITO MARZAGÃO - SP143954
HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204
SAMANTHA MARTONI PIRES GABRIEL - SP286761
RECLAMADO : TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
INTERES. : REIZA MARTINS DOS SANTOS
ADVOGADO : MÁRCIO RONALDO BENTO - SP129572

DECISÃO

Trata-se de reclamação amparada nos artigos 988 e seguintes do Código de Processo Civil de 2015 e 187 e seguintes do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, proposta por ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA. contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"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" (fl. 702 e-STJ).

A reclamante sustenta que o acórdão ora reclamado afrontou o entendimento firmado no julgamento do Recurso Especial Repetitivo nº 1.599.511/SP que tratou da validade da cláusula contratual que transfere para adquirentes de bens imóveis o ônus de pagamento direto das verbas de corretagem imobiliária.

Aduz que o Tribunal de origem, equivocadamente, entendeu não ter sido dada a ciência prévia ao promitente-comprador acerca da transmissão do encargo e que, por isso, a cobrança teria sido considerada indevida.

Argumenta que foram opostos embargos de declaração para destacar que, no caso concreto, a cobrança dos encargos de intermediação estava expressamente prevista no Pedido de Reserva e na Planilha de Cálculo, documentos considerados pelo paradigma repetitivo invocado como hábeis para atestar a ciência prévia do promitente comprador.

No entanto, os referidos aclaratórios acabaram rejeitados.

Alega que, assim como na hipótese em apreço:

"- o caso concreto analisado por este C. STJ realmente não trazia um instrumento de venda e compra que tivesse uma cláusula expressa sobre a transferência do ônus em questão; e,

Superior Tribunal de Justiça

- esta foi pactuada em outros documentos, acessórios e concomitantes à contratação principal – plenos das informações necessárias para que a exigência de transparência fosse atendida" (fls. 25/26 e-STJ).

Defende que não é requisito de validade da cláusula de transferência do encargo um determinado lapso temporal específico entre cada ato negocial.

Pugna, em caráter de liminar, pela suspensão da demanda originária e, ao final, que a reclamação seja julgada procedente e cassado o acórdão da Corte de origem, reconhecendo-se a validade da cobrança da comissão de corretagem imobiliária.

É o relatório.

DECIDO.

Verifica-se, de início, que esta reclamação foi proposta antes do trânsito em julgado do acórdão reclamado e que as instâncias ordinárias foram devidamente esgotadas, encontrando-se preenchidos, portanto, os requisitos do § 5º do artigo 988 do Código de Processo Civil de 2015, que assim dispõe:

"(...)

§ 5º É inadmissível a reclamação:

I – proposta após o trânsito em julgado da decisão reclamada;

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." (grifou-se)

No entanto, a presente reclamação não merece prosperar.

Em todas as manifestações da Corte ora reclamada no caso em comento, a conclusão é no sentido de que

"Os contratos juntados com a contestação e com a reconvenção não trazem o destaque dos valores pagos a título de comissão de corretagem, de modo que os cheques dados pela requerente serviram para integralização do preço ajustado.

Não foi observado o dever de informação, de modo que, nos termos do repetitivo, a cobrança da comissão de corretagem é indevida" (fl. 508 e-STJ - grifou-se).

Por outro lado, toda a argumentação da reclamante parte da premissa do suposto cumprimento do dever de informação, fazendo com que a análise da reclamação dependeria inevitavelmente da interpretação de cláusulas contratuais, procedimento incabível na presente via.

Esclareça-se que, ainda que os documentos invocados pela reclamante possam

Superior Tribunal de Justiça

ser semelhantes àqueles tratados no Recurso Especial Repetitivo nº 1.599.511/SP, há menção expressa no julgado ora reclamado que deles não consta o destaque suficiente exigido para o fim de informação.

Assim, "*Consoante jurisprudência desta Corte, não caberá ao STJ avaliar, em sede de reclamação, o acerto ou desacerto das decisões proferidas pelas instâncias de origem, à luz da interpretação do contrato por elas empreendida*" (Rcl nº 34.813/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Publ. 26/9/2017).

Ante o exposto, indefiro de plano a reclamação.

Publique-se.

Intime-se.

Brasília (DF), 1º de outubro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

