

Superior Tribunal de Justiça

RECLAMAÇÃO Nº 38.991 - SP (2019/0290356-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECLAMANTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : CLAUDIA FRANCISCO BRITO MARZAGÃO E OUTRO(S) - SP143954
HÉLIO YAZBEK - SP168204
SAMANTHA MARTONI PIRES GABRIEL - SP286761
RECLAMADO : TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
INTERES. : JAIRO PINTO DE MORAES JUNIOR E OUTRO
ADVOGADOS : RAFAEL DE ABREU LUZ - SP259597
THOMAZ MORENO ALTINO - SP279024

DECISÃO

Trata-se de reclamação amparada nos artigos artigos 105, inciso I, alínea "f", do Constituição Federal, 985, § 1º, e 988, inciso IV, e seguintes do Código de Processo Civil e 187 e 192 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. 580 e-STJ).

A reclamante sustenta que o acórdão ora reclamado deixou de homenagear 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 os ora interessados *"foram informados, através da assinatura de mais de um documento, tanto de sua obrigação de pagar pela corretagem imobiliária devida pelo negócio, quanto dos valores envolvidos"* (fls. 19 e-STJ).

Defende que esta Corte

"não exigiu que a responsabilidade do adquirente pelo pagamento das verbas de corretagem – tampouco os valores envolvidos – estivesse expressa somente no instrumento de venda e compra do bem imóvel,

Superior Tribunal de Justiça

mas apenas que esta responsabilidade estivesse clara o suficiente, ainda que em outros documentos acessórios' (fl. 19 e-STJ).

Alega que o caso em apreço contém os mesmos documentos considerados hábeis pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do paradigma repetitivo invocado para comprovar a ciência prévia do adquirente.

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.

A Corte ora reclamada, no caso em comento, concluiu que

"No caso presente, conclui-se que este dever de informação que deve nortear o negócio, de fato, não foi observado.

Pelo contrário.

O que se denota dos autos é que as informações pertinentes à comissão de corretagem ficaram mesmo obscuras para o consumidor.

Primeiro, o contrato de fls. 106/121 não traz especificação de que caberia aos autores arcar com o valor da corretagem.

Além disso, os documentos juntados aos autos demonstram que aludidas informações, notadamente o valor total devido a esse título, restaram fragmentadas em diversos documentos separados, de modo desorganizado, prejudicando a clareza e a transparência que se requer neste tipo de negócio, consoante a tese firmada pelo E. Superior Tribunal de Justiça, de modo que não há como se afirmar que os compradores estavam plenamente cientes da contratação e principalmente do respectivo valor a ser pago.

Não foi observado, portanto, o dever de transparência inerente às relações de consumo, que obriga '(...) Clareza sobre a situação jurídica do consumidor. Transparência jurídica significa que o consumidor deve saber quais são seus direitos e deveres obrigacionais, oriundos do contrato. A transparência sobre a situação jurídica pretende dar para o consumidor a

Superior Tribunal de Justiça

possibilidade de saber os seus deveres e direitos pelo contrato' (FABIAN, Christoph. O dever de informar no direito civil. São Paulo: RT, 2002, p. 61)" (fl. 399 e-STJ - grifou-se).

Por outro lado, toda a argumentação das reclamantes parte da premissa de que foi cumprido o dever de informação a contento, o que faz com que a análise da reclamação dependa inevitavelmente da interpretação de cláusulas contratuais e do revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, procedimentos incabíveis na presente via.

Esclareça-se que, ainda que dos autos constem os mesmos documentos tratados no Recurso Especial Repetitivo nº 1.599.511/SP, há menção expressa no julgado ora reclamado que *"as informações pertinentes à comissão de corretagem ficaram mesmo obscuras para o consumidor"*.

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), 27 de setembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator