

Superior Tribunal de Justiça

RECLAMAÇÃO Nº 38.995 - SP (2019/0291099-8)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECLAMANTE : LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A.
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. : ALESSANDRO CESAR MALAGOLI
INTERES. : DANIELE FERREIRA GOUVEA
ADVOGADOS : GABRIEL JOSE FRANCO DE GODOY BATISTA - SP305150
JOSE MARIA FRANCO DE GODOI NETO - SP309334

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 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"AGRAVOS INTERNOS. 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. 659 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 os próprios autores, ora interessados, juntaram na inicial a Planilha de Cálculo que disporia sobre a contratação dos serviços de corretagem e que, em contestação, ainda houve a juntada de outros documentos da fase pré-negocial – quais sejam: Proposta de Compra, o Pedido de Reserva e o Contrato de Corretagem Imobiliária –, os quais atestariam a ciência dos promitentes compradores.

Alega que os mesmos documentos que o Superior Tribunal de Justiça

Superior Tribunal de Justiça

considerou hábeis a dar plena ciência da transferência do encargo em comento foram desconsiderados pela Corte ora reclamada.

Defende que não é requisito para a cobrança da taxa de corretagem do comprador sua exclusiva previsão no instrumento de compra e venda do imóvel, podendo ser prevista em documentos acessórios os quais compõem o contrato.

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.

A liminar há de ser deferida.

Verifica-se, de início, que a presente 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)

Para se analisar a plausibilidade da apontada inobservância ao entendimento pacificado nesta Corte em julgamento de recurso repetitivo, importante, primeiramente, destacar o esclarecimento prestado por ocasião do julgamento do REsp nº 1.747.307/SP (DJe de 6/9/2018) pelo próprio Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, relator do Tema 938/STJ, acerca do que se entende por "informação prévia":

"Deveras, a 'informação prévia' referida no Tema 938/STJ tem por escopo proteger o consumidor de eventual acréscimo do preço após a aceitação da proposta.

[...]

O que realmente importa para a aplicação da tese firmada no Tema 938/STJ é verificar se a comissão de corretagem não foi escamoteada na fase pré-contratual, como se estivesse embutida no preço, para depois ser cobrada como um valor adicional, gerando aumento indevido do preço total. Desse modo, o fato de a proposta ter sido aceita no mesmo dia da celebração do contrato torna-se irrelevante, não merecendo guarida a distinção estabelecida pelo Tribunal de origem, no acórdão recorrido" (grifou-se).

Superior Tribunal de Justiça

A partir dessa premissa, deve-se analisar a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem.

Transcreva-se:

"Compulsando os autos denota-se que embora conste do quadro resumo referente ao negócio entabulado o destaque na composição do preço (imóvel + comissão de corretagem fls. 130), não houve ajuste prévio estabelecendo a obrigação dos promissários compradores de arcar com as despesas de corretagem, sendo repassada a obrigação no momento da assinatura do contrato, em 15/10/2012. Ainda, tanto o documento intitulado 'Proposta de preço e condições de pagamento' (fls. 131), quanto o documento 'Pedido de reserva' (fls. 132) não foram datados' (fl. 406).

Do excerto acima se pode concluir que, no caso concreto:

(i) não há dúvidas que, ao menos no momento da assinatura do contrato, foi efetuado o destaque necessário da comissão de corretagem da composição do preço total e informado que o seu respectivo pagamento caberia aos compradores; e

(ii) não ficou devidamente esclarecido de que forma os promitentes compradores acabaram surpreendidos com um acréscimo sobre um preço final pactuado no momento anterior.

Apenas a título de reforço de argumentação, convém ponderar que, ainda que não datados, o "Pedido de reserva" e a "Proposta de preço e condições de pagamento", tais documentos certamente não teriam datas posteriores ao da celebração do contrato.

Assim, considerando que não se pode descartar a hipótese de proposta de negócio e assinatura do contrato em um único dia, ainda que os referidos documentos tenham sido assinados na mesma data do contrato, não haveriam de ser ignorados, pois, como visto, *"o fato de a proposta ter sido aceita no mesmo dia da celebração do contrato torna-se irrelevante"*.

Ante o exposto, defiro a liminar para suspender a demanda originária (artigo 989, II, CPC/2015).

Solicitem-se informações ao Tribunal ora reclamado (artigo 989, I, CPC/2015).

Citem-se os ora interessados para apresentar contestação (artigo 989, III, CPC/2015).

Em seguida, abra-se vista ao Ministério Público Federal (artigo 991, CPC/2015).

Após retornem-me conclusos.

Publique-se.

Intimem-se.

Superior Tribunal de Justiça

Brasília (DF), 27 de setembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

