

Superior Tribunal de Justiça

RECLAMAÇÃO Nº 38.367 - SP (2019/0190321-9)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECLAMANTE : HESA 97 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECLAMANTE : HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADOS : MARCELO ROITMAN - SP169051
AMANDA RODRIGUES MAZZEO - SP359315
RECLAMADO : TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
INTERES. : RODRIGO DE MELO RAFAEL MENDES
INTERES. : CLAUDIA DOS SANTOS NOGUEIRA MENDES

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 HESA 97 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. e HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. 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. 24 e-STJ).

As reclamantes sustentam 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.

Aduzem 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.

Argumentam que os ora interessados *"foram, sim, prévia e amplamente informados de seu dever de quitar a corretagem, tanto que receberam e assinaram 'Planilha de Cálculo' (doc. 07) discriminando o valor do preço e da corretagem"* (fls. 5/6 e-STJ).

Defendem que esta Corte

"considerou plenamente válida a cobrança da incorporadora aos adquirentes de valores de comissão de corretagem, ainda que não haja cláusula no contrato especificando os mencionados valores, desde que tenha 'pactuado essa transferência na fase das tratativas', uma vez que 'a proposta

Superior Tribunal de Justiça

integra o contrato (cf. art. 30 do CDC)' (fl. 13 e-STJ).

Pugnam, 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.

O pedido de liminar foi indeferido pela Presidência desta Corte às fls. 206/207 (e-STJ).

O Ministério Público Federal, em seu parecer (fls. 214/219 e-STJ), opinou pela improcedência da reclamação.

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

"(...) as informações não foram claras, suficientes e precisas das condições do negócio, principalmente de forma discriminada, de todos os encargos a incidir sobre a transação que seriam de responsabilidade dos compradores.

No caso dos autos, a comissão de corretagem não consta expressamente do contrato.

O preço certo e ajustado para a compra do imóvel consta do item 4 - Do Preço/Forma de pagamento (fl. 190), no preço total de R\$569.894,00; porém não qualquer menção à comissão de corretagem e taxa SATI ou outra cláusula contratual que preveja a transferência da responsabilidade ao promitente comprador pelo pagamento da intermediação e assessoria técnica imobiliária.

*Alegam as apelantes que a planilha enviada pela LPS retrata a legalidade da cobrança; ocorre que o documento **confeccionado em momento posterior** não comprova que os compradores receberam as informações necessárias quando da efetiva celebração do contrato.*

É dizer no caso em apreço não se cumpriu a exigência de clareza quanto à cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, com a prévia informação

Superior Tribunal de Justiça

quanto ao preço total da aquisição da unidade autônoma, com o valor da comissão em destaque, tornando devida a restituição" (fls. 94/95 e-STJ - grifou-se).

Por outro lado, toda a argumentação das reclamantes 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.

"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, julgo improcedente a reclamação.

Publique-se.

Intime-se.

Brasília (DF), 1º de outubro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator