

RECLAMAÇÃO Nº 39.178 - SP (2019/0320091-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECLAMANTE : **ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA**
ADVOGADOS : **MARCUS VINICIUS GONÇALVES GOMES E OUTRO(S) - RJ117199**
JOSÉ EDUARDO FONTES MAYA FERREIRA - SP210703
MATHEUS FELIPE COUTINHO BLOISE - SP355636
RECLAMADO : **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
INTERES. : **JEAN LEOPOLDO SIMAO E OUTRO**
ADVOGADOS : **ANA LUCIA NOBREGA E SILVA - SP050349**
FABIANA PRACIANO OLIVEIRA - SP308763

DECISÃO

Trata-se de reclamação, com pedido de tutela antecipada, amparada nos artigos artigos 105, inciso I, alínea "f", do Constituição Federal, 988, incisos I e IV, do Código de Processo Civil e 187 e 192 do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, proposta por **ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA 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. 1.297 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 legalidade da transferência ao consumidor do pagamento da comissão de corretagem, desde que observado o dever de informação.

Aduz que *"A conclusão dos autos de que não houve previsão acerca da imputação da cobrança de corretagem ao consumidor e que os valores não estão claros não prospera e é contrária ao contexto fático-probatório dos autos"* (fl. 7 e-STJ).

Argumenta que os ora interessados foram devidamente informados do seu dever de arcar com o pagamento da comissão de corretagem, constando dos autos declaração específica sobre tal ônus, bem como proposta em que consta cláusula no mesmo sentido e planilha destacando o efetivo custo da taxa em comento.

Ressalta que *"o pagamento da comissão de corretagem, não trouxe*

qualquer oneração à parte autora, já que o referido preço já estava englobado no valor final de venda (valor total do negócio imobiliário = valor do imóvel + valor da comissão), sendo destacado, meramente, com fins de informação" (fl. 9 e-STJ).

Pugna, em caráter de antecipação de tutela, 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

"Com efeito, julgado o Recurso Especial nº 1.599.511/SP, sob o regime dos recursos repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça decidiu ser válida a 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 o destaque do valor da comissão de corretagem. Confira-se a fls. 1249/1251.

Neste contexto, o acórdão recorrido (fls. 988/992) está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluir pela invalidade da cobrança da comissão de corretagem, diante da falta de informação clara a esse respeito no contrato.

Destaca-se o seguinte trecho do julgado: 'No caso concreto, os requisitos não foram atendidos. Com efeito, no documento de fl. 65, consta o valor da proposta de R\$ 439.998,00, superior ao do imóvel com juros, R\$ 412.359,30, mas inexistente sequer menção à comissão de corretagem, a qual é discriminada em documento separado (fl. 66). Ocorre que, embora o contrato de venda e compra tenha sido firmado no dia 29/02/2012, a planilha relativa à comissão de corretagem foi impressa

apenas no dia seguinte. Destarte, conclui-se que os autores adquirentes não foram informados previamente da referida cobrança e o valor da comissão de corretagem também não foi destacado do valor do bem adquirido, de modo que restou descumprido o dever de informação das promitentes vendedoras acerca da obrigação do promitente comprador de pagar referida comissão' (fls. 991).

Indiscutível, pois, a aplicação do regime dos recursos repetitivos (fl. 1.298 e-STJ - grifou-se).

Por outro lado, toda a argumentação da reclamante 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, pois, *"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), 26 de novembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator