

**RECLAMAÇÃO Nº 39.359 - SP (2019/0349859-1)**

**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.** : LUCAS LAVINAS JARDIM ROBLES  
**INTERES.** : SIMONE PINEIRO BRESSAN ROBLES  
**ADVOGADOS** : ANDERSON CARLOS PEREIRA ARAÚJO - SP293692  
DOMINGOS SÁVIO COELHO DE AQUINO TANAKA - SP304801

**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 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS 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. 733 e-STJ).*

Os embargos de declaração opostos acabaram rejeitados (fls. 745/747 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 e o Pedido de Reserva, os quais atestariam a ciência dos promitentes compradores.

Alega que os mesmos documentos que o 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.**

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, ponderou que

*"Não se vislumbra no contrato o valor destacado da comissão de corretagem (f. 14/16). A planilha de cálculos da imobiliária (f. 77/79) não se coaduna com o que restou determinado pelo STJ" (fl. 512 e-STJ).*

Por outro lado, toda a argumentação da reclamante parte da premissa de que foi cumprido o dever de informação a contento em diversos outros documentos. No entanto, para se verificar, no caso, se realmente a planilha acostada aos autos teria suficientemente preenchido o requisito exigido para transferência do ônus da comissão de corretagem,

# *Superior Tribunal de Justiça*

dependeria-se, 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), 28 de novembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator