

**RECLAMAÇÃO Nº 37.919 - SP (2019/0124097-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**RECLAMANTE** : FIBRA MZM DIADEMA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA  
**ADVOGADOS** : JÚLIO NICOLAU FILHO E OUTRO(S) - SP105694  
BRUNO STEFANO DE OLIVEIRA CANHETE - SP310997  
ADRIANA NAVARRO DE OLIVEIRA - SP169164  
**RECLAMADO** : TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
**INTERES.** : RENATA DE OLIVEIRA PAIVA E OUTRO  
**ADVOGADOS** : JULIO CESAR ALVES E OUTRO(S) - SP207977  
MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859  
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

**DECISÃO**

Trata-se de reclamação, com pedido de liminar, ajuizada por FIBRA MZM DIADEMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., na forma prevista pelo art. 988 do CPC/2015, por meio da qual é noticiada suposta contrariedade ao entendimento firmado no julgamento, sob o rito dos recursos repetitivos, do REsp n. 1.551.951/SP, com a seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. ALEGAÇÃO DE ABUSIVIDADE. TEORIA DA ASSERÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA. VALIDADE DA CLÁUSULA. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). COBRANÇA. DESCABIMENTO. ABUSIVIDADE.

1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor.

2. CASO CONCRETO: 2.1. Aplicação da tese ao caso concreto, rejeitando-se a preliminar de ilegitimidade.

2.2. "Validade da 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" (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP).

2.3. "Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel" (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP).

2.4. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem e procedência do pedido de restituição da SATI.

3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO, EM PARTE.

(REsp n. 1.551.951/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016.)

Destaca ser devida a comissão de corretagem, pois (e-STJ fls. 11/12):

JAMAIS PODERIAM OS ÓRGÃOS COLEGIADOS AD QUEM IGNORADO OS

DOCUMENTOS ANEXOS À CONTRATAÇÃO, OU SEJA, NÃO PODERIAM TER CONSIDERADO APENAS O CONTRATO E SEU QUADRO-RESUMO QUANDO HAVIA ESCLARECIMENTO EXPRESSO EM DOCUMENTO APARTADO QUE INTEGROU A CONTRATAÇÃO E FOI ASSINADO PELOS AUTORES.

(...)

14. Ou seja, o instrumento contratual não se perfaz apenas na promessa de compra e venda, mas em todos os demais instrumentos que foram apresentados ao consumidor, SOBREMANEIRA A PLANILHA DE VALORES APRESENTADA E SUBSCRITA PELOS AUTORES ADQUIRENTES.

(...)

16. E, NA PROPOSTA, QUE, POR SUA NATUREZA, É ANTERIOR À EFETIVA CONTRATAÇÃO E INTEGRA O CONTRATO, CONSTAM TODOS OS VALORES, QUAIS SEJAM, O VALOR TOTAL, O VALOR DO PREÇO CONTRATUAL E O VALOR DESTACADO DAS COMISSÕES DE CORRETAGEM (VIDE NOVAMENTE FL. 213 e 218 DOS AUTOS ORIGINAIS):

Nesse contexto, requer liminarmente a suspensão do processo na origem. No mérito, pede procedência da presente reclamação.

Liminar indeferida (e-STJ fls. 655/657).

Foram opostos embargos de declaração (e-STJ fls. 665/668).

Contestação apresentada (e-STJ fls. 676/688).

Informações prestadas às fls. 690/723 (e-STJ).

Parecer do Ministério Público Federal pela improcedência da reclamação (e-STJ fls. 729/735).

É o relatório.

Decido

Informou o TJSP que o acórdão reclamado transitou em julgado na data de 22/4/2019 (e-STJ fl. 691):

Contra o v. acórdão, a apelante, ora reclamante, interpôs recurso especial e, em 23.01.2018, esta Presidência da Seção de Direito Privado negou seguimento ao recurso, com base no art. 1.030, I, "b", CPC (art. 543-C, § 7º, I, CPC 1973), em razão do tema repetitivo n. 938 e, no mais, inadmitiu o reclamo com base no art. 1.030, V, CPC.

Contra mencionada decisão, Fibra MZM FE Construções, Incorporações e Participações Ltda. interpôs agravo interno e agravo com fundamento no art. 1.042 do CPC.

O agravo em recurso especial foi remetido ao Superior Tribunal de Justiça em 12.06.2018 e autuado sob o nº 1308024/SP (2018/0140538-3). A Corte Superior não conheceu do recurso.

A Câmara Especial de Presidentes do Tribunal de Justiça de São Paulo, por votação unânime, negou provimento ao agravo interno, em julgamento realizado em 27.09.2018.

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados, em votação unânime, em 02.04.2019.

O v. acórdão transitou em julgado em 22.04.2019.

Nos termos do art. 988, § 5º, do CPC/2015, é inadmissível a reclamação proposta após o trânsito em julgado da decisão reclamada.

Na hipótese dos autos, o acórdão do TJSP transitou em julgado na data de 22/4/2019 e a reclamação foi ajuizada em 2/5/2019. Portanto, inadmissível o presente feito.

Mesmo que superado o referido óbice, sem razão a reclamante.

A Constituição Federal prevê, em seu art. 105, I, "f", as hipóteses de reclamação ao STJ. Confira-se:

Art. 105. Compete ao Superior Tribunal de Justiça:

I - processar e julgar, originariamente:

[...]

f) a reclamação para a preservação de sua competência e garantia da autoridade de suas decisões; [...]

No caso dos autos, não houve usurpação de competência nem descumprimento, pela autoridade reclamada, de alguma decisão proferida por esta Corte, de modo a justificar a presente ação.

No julgamento do recurso especial, estabeleceu-se a tese da "Validade da 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" (REsp n. 1.599.511/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016).

Destacou-se no referido repetitivo que:

[...] há o reconhecimento da necessidade de clareza e transparência na previsão contratual acerca da transferência para o comprador ou promitente-comprador (consumidor) do dever de pagar a comissão de corretagem.

Para cumprir essa obrigação, deve a incorporadora informar ao consumidor, até o momento celebração do contrato de promessa de compra e venda, o preço total de aquisição da unidade imobiliária, especificando o valor da comissão de corretagem, ainda que esta venha a ser paga destacadamente.

Conclui-se este tópico, portanto, no sentido de que o dever de informação é cumprido quando o consumidor é informado até o momento da celebração do contrato acerca do preço total da unidade imobiliária, incluído nesse montante o valor da comissão de corretagem.

Assim, decidiu o Tribunal de origem que não foi cumprido o dever de informação, pois (e-STJ fl. 21):

(...) o acórdão recorrido (fls. 301/309) está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluir pela ilegalidade da cobrança da comissão de corretagem dos compradores, ante a falta de comprovação de sua livre pactuação no negócio celebrado entre as partes.

Destaca-se o seguinte trecho do julgado: “Contudo, não restou comprovada a livre opção dos consumidores para a contratação dos serviços, pois não há do instrumento contratual de conteúdo (fls. 25/66), o que inclui o 'quadro resumo', previsão clara e expressa sobre a quantia de R\$26.783,08 (fls. 68/84), relativa à comissão de corretagem, logo, a exigência do encargo conflitou com o dever de informação previsto no artigo 31 do Código de Defesa do Consumidor, norma cogente que rege a questão. Tendo em vista que os adquirentes não foram suficientemente avisados quanto à natureza do pagamento, o princípio do 'pacta sunt servanda' restou violado, o que implica na obrigatoriedade de devolução desse valor, mas na forma simples, uma vez que não comprovada à má-fé.” (fls. 309).

# *Superior Tribunal de Justiça*

Portanto, reconhecido o descumprimento do dever de informar, é devida a restituição da comissão de corretagem nos termos do REsp n. 1.599.511/SP.

Diante do exposto, julgo IMPROCEDENTE a reclamação.

Publique-se e intimem-se.

Brasília-DF, 28 de novembro de 2019.

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator