



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GAB. DESEMBARGADOR LEANDRO DOS SANTOS

ACÓRDÃO

RECLAMAÇÃO Nº 0001576-44.2017.815.0000

RELATOR : Desembargador LEANDRO DOS SANTOS

RECLAMANTE: MRV Engenharia e Participações S/A

ADVOGADOS : Ivan Isaac Ferreira Filho (OAB/PB 20.279-A) e Rodrigo Gonçalves Oliveira (OAB/PB 17.259)

RECLAMADA : Primeira Turma Recursal de Campina Grande

INTERESSADA: Joelma Maria Franco

ADVOGADO : João Fábio Ferreira da Rocha (OAB/PB 18.810)

RECLAMAÇÃO. ALEGAÇÃO DE OFENSA A JURISPRUDÊNCIA DO STJ CONSOLIDADA EM EM SEDE DE DEMANDA REPETITIVA. INOCORRÊNCIA. DECISÃO DA TURMA RECURSAL QUE RECONHECE A LEGALIDADE DA TAXA DE CORRETAGEM, MAS DETERMINA A DEVOLUÇÃO EM FACE DE O NEGÓCIO NÃO HAVER SE CONCRETIZADO. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. IMPOSSIBILIDADE. IMPROCEDÊNCIA.

- Realizando o cotejo entre a Decisão Reclamada e o que restou assentado no REsp n.º 1.551.951-SP, vê-se que a Decisão da 1ª Turma Recursal Permanente de Campina Grande, ao decidir pela devolução da taxa de corretagem, não o fez por considerar ilegal a existência da referida cláusula contratual. O que foi firmado na Decisão ora Reclamada, é que embora reconhecendo a legalidade da existência da cláusula de taxa corretagem, no caso específico dos autos, ela deveria ser devolvida, tendo em vista o negócio não ter se concretizado pela Construtora em face de o Promitente/Comprador não ter obtido aprovação para financiamento bancário do imóvel.

- Conforme proclama o art. 968, IV, do CPC, a Reclamação é o instituto processual adequado para garantir a observância de Acórdão proferido em julgamento de resolução de demandas repetitivas, não podendo ser utilizada como sucedâneo recursal visando a rediscussão da matéria.

Vistos, relatados e discutidos estes autos acima identificados:

ACORDA a Primeira Seção Especializada do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, em **JULGAR IMPROCEDENTE** a presente Reclamação, nos termos do voto do Relator e da certidão de julgamento de fl. 182.

RELATÓRIO

MRV Engenharia e Participações S/A interpôs a presente Reclamação, alegando que a Decisão da Primeira da Turma Recursal de Campina Grande considerou ilegal a cobrança da “taxa de corretagem”, contrariando o Acórdão proferido, em julgamento de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, pelo Superior Tribunal de Justiça, nos autos do Recurso Especial nº 1.551.951/SP, que reconheceu a legalidade da cobrança da referida tarifa, desde que cumprido o dever de informação.

Às fls. 161/161v o pedido liminar foi deferido, sobrestando-se os efeitos da Decisão reclamada até o julgamento final da presente Reclamação.

Devidamente intimada, a Reclamada não apresentou as informações, conforme certidão de fl. 173.

Instada a se manifestar, a Procuradoria de Justiça opinou pela improcedência da Reclamação, tendo em vista que não houve compra e venda de imóvel entre a empresa reclamante e a parte interessada, de modo que a contratação do serviço de corretagem para intermediar as tratativas não se concretizou (fls. 174/177).

É o relatório.

VOTO

Tem-se que a Resolução nº 03/2016 do Superior Tribunal de Justiça “delegou” a este Tribunal de Justiça a competência para verificar se a decisão de Turma Recursal Estadual afronta ou não a jurisprudência do STJ, cabendo o julgamento à Seção Especializada.

Dito isso, verifico que toda a irresignação da Reclamante se concentrou na alegação de que a Decisão da Primeira Turma Recursal de

Campina Grande considerou ilegal a cobrança da “taxa de corretagem”, contrariando o Acórdão proferido, em julgamento de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, pelo Superior Tribunal de Justiça, nos autos do Recurso Especial nº 1.551.951/SP, que reconheceu a legalidade da cobrança da referida tarifa, desde que cumprido o dever de informação.

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 1551951/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

Todavia, realizando o cotejo entre a Decisão Reclamada e o que restou assentado no REsp n.º 1.551.951-SP, vê-se que a Decisão da 1ª Turma Recursal Permanente de Campina Grande, ao decidir pela devolução da taxa de corretagem, não o fez por considerar ilegal a existência da referida

cláusula contratual. Ao contrário, fez até a clara menção de que a simples existência da referida disposição contratual não poderia ser tida como abusiva em face do aludido precedente do Superior Tribunal de Justiça (fls. 156/157.)

O que foi firmado na Decisão, ora Reclamada, é que embora reconhecendo a legalidade da existência da cláusula de taxa corretagem, no caso específico, ela deveria ser devolvida, tendo em vista o negócio não ter se concretizado pela Construtora em face de o Promitente/Comprador não ter obtido aprovação para financiamento bancário do imóvel.

Com efeito, conforme proclama o art. 968, IV, do CPC, a Reclamação é o instituto processual adequado para garantir a observância de Acórdão proferido em julgamento de resolução de demandas repetitivas, não podendo ser utilizada como forma de rediscutir a matéria.

Ementa: RECLAMAÇÃO. OFENSA AO ENTENDIMENTO DO STJ. INEXISTÊNCIA. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. INVIABILIDADE PELA VIA ELEITA. EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. Não se amoldando a questão posta em liça a quaisquer das hipóteses previstas nos artigos 105, I, f, da CF e 988 do CPC/2015, não servindo a reclamação como sucedâneo recursal, deve a presente ação ser extinta, de plano. Lições doutrinárias. Precedentes do STJ. Outrossim, a parte autora não esgotou as instâncias ordinárias, por não apresentar incidente de uniformização de jurisprudência, restando desatendido o disposto no art. 988, §5º, II, do CPC. RECLAMAÇÃO EXTINTA SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. (Reclamação Nº 70073435216, Câmara da Função Delegada dos Tribunais Superiores, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Paulo Roberto Lessa Franz, Julgado em 14/11/2017) .

No entanto, ainda que este não seja o objeto da presente Reclamação, é de se admitir, nos termos do art. 725 do Código Civil, que a remuneração será devida ao corretor quando ele conseguir o resultado previsto no contrato de mediação, descabendo quando o negócio principal não se aperfeiçoou em razão da impossibilidade de obtenção do financiamento, situação involuntária, que à primeira vista não se pode equiparar ao arrependimento das partes.

Logo, resta evidenciado que a 1ª Turma Recursal de Campina Grande ao proferir o Acórdão reclamado, não o fez em dissonância com a jurisprudência vinculante que trata da matéria.

Por tais razões, em harmonia com o parecer ministerial,
JULGO IMPROCEDENTE A PRESENTE RECLAMAÇÃO.

É o voto.

Presidiu a sessão, com voto, o Excelentíssimo Senhor Desembargador José Ricardo Porto, Presidente em exercício. **Relator, o Excelentíssimo Senhor Desembargador Leandro dos Santos.** Participaram ainda do julgamento os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Oswaldo Trigueiro do Valle Filho e Luiz Sílvio Ramalho Júnior.

Presente à sessão a representante do Ministério Público, a Excelentíssima Senhora Doutora Vasti Cléa Marinho Costa Lopes, Procuradora de Justiça.

Primeira Seção Especializada Cível, Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 13 de junho de 2018.

Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
Relator