

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Turma Uniformização - Juizados Especiais

Forum João Mendes Jr, 18ª Andar - sala 1824, Centro - CEP

01501-900, Fone: 11 2171-6177, São Paulo-SP

Processo nº: 0100935-64.2017.8.26.0968

Registro: 2018.0000040869**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Reclamação nº 0100935-64.2017.8.26.0968, da Comarca de Campinas, em que é reclamante X EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é reclamado 4ª TURMA CÍVEL DO COLÉGIO RECURSAL DE CAMPINAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Turma de Uniformização do Sistema dos Juizados Especiais do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Juizes PAULO SÉRGIO BRANT DE CARVALHO GALIZIA (Presidente sem voto), HELIANA MARIA COUTINHO HESS, CYNTHIA THOMÉ, CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI E GRACIELLA SALZMAN.

São Paulo, 2 de maio de 2018

Jorge Quadros**Relator**

Assinatura Eletrônica

RECLAMAÇÃO — Comissão de corretagem — Compromisso de compra e venda de imóvel — Acórdão desconsiderando distrato e determinando devolução da comissão, com base em culpa do promitente vendedor, por falta de financiamento ao promissário comprador — Meio transverso de inobservância de Recurso Especial Repetitivo — Tema 938 do C. Superior Tribunal de Justiça — Divergência entre o acórdão da turma recursal e a jurisprudência consolidada do Colendo Superior Tribunal de Justiça — Reclamação procedente.

Reclamação nº 0100935-64.2017.8.26.0968

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Turma Uniformização - Juizados Especiais

Forum João Mendes Jr, 18ª Andar - sala 1824, Centro - CEP

01501-900, Fone: 11 2171-6177, São Paulo-SP

Processo nº: 0100935-64.2017.8.26.0968

Vistos.

Trata-se de reclamação apresentada para afastar certos efeitos de acórdão de turma recursal, com fundamento no fato de que teria contrariado o Recurso Especial 1.599.511-SP, julgado como repetitivo pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Em suma, a parte reclamante sustenta que o acórdão teria confirmado sentença declarando nula comissão de corretagem, paga em compromisso de compra e venda de imóvel, a despeito de ter sido destacada e informada previamente, e pede seja revertido o julgado.

A parte contrária apresentou contestação.

O Ministério Público apresentou seu parecer.

É o relato do necessário.

A reclamação é procedente.

No julgamento do Recurso Especial Repetitivo 1.599.511-SP acima citado, o Colendo Superior Tribunal de Justiça firmou tese em favor da validade da cláusula de corretagem em compromisso de compra e venda de imóvel, desde que houvesse destaque:

(ii) 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; (vide REsp n. 1.599.511/SP)

O acórdão ora reclamado é a favor da devolução da comissão de corretagem, entendendo que a construtora teria dado causa à rescisão do contrato, na medida em que não teria conseguido obter financiamento para os promissários compradores (fls. 286).

Contudo, o próprio acórdão reconhece a existência de distrato, em que

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Turma Uniformização - Juizados Especiais

Forum João Mendes Jr, 18ª Andar - sala 1824, Centro - CEP

01501-900, Fone: 11 2171-6177, São Paulo-SP

Processo nº: 0100935-64.2017.8.26.0968

as partes acertaram a devolução de parte substancial do preço, sem menção à comissão de corretagem.

Ora, feito o distrato, por meio do qual as partes desconstituíram o negócio jurídico amigavelmente, não há como perquirir culpa, tampouco como falar em rescisão do contrato por inadimplemento.

Nesses termos, não há como falar em dever de restituição de todos os valores pagos, incluindo comissão de corretagem, e muito menos em inobservância da Súmula do STJ, citada pelos reclamados.

Nesse sentido, determinar-se a devolução da comissão de corretagem é deixar de observar o Recurso Especial Repetitivo 1.599.511-SP.

Diante do exposto, meu voto é por julgar PROCEDENTE a reclamação, de modo que o acórdão impugnado seja adequado ao Recurso Especial Repetitivo, nos termos do art. 992 do Código de Processo Civil.

Sem custas e honorários, dada a natureza da presente via impugnativa.

Jorge Quadros
Juiz Relator