



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 772.746 - SP (2015/0216127-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : MIGUEL MASULLO
ADVOGADO : MARCELO GOMES FRANCO GRILLO E OUTRO(S)
AGRAVADO : SERGIO MACHADO ASSUMPCAO
AGRAVADO : MARIA ISABEL DE SOUZA ARANHA MELARAGNO
ADVOGADO : MARCELO FREITAS FERREIRA DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : LUCIO ZAHOUL IMOVEIS LTDA - EPP
ADVOGADO : UBALDO JUVENIZ DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. VENDA DE IMÓVEL. CORRETAGEM. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ.

1. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.
2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ.
3. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha (Presidente) e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 23 de fevereiro de 2016(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 772.746 - SP (2015/0216127-7)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por MIGUEL MAZULLO contra decisão (fl. 372 e-STJ) que conheceu do agravo para negar seguimento ao recurso especial.

O agravante alega, em síntese, não ser o caso de reexame de provas e que a questão referente à cláusula de exclusividade foi debatida no acórdão recorrido (e-STJ fls. 375/382).

Ao final, pugna pela reforma da decisão agravada.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 772.746 - SP (2015/0216127-7)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

A irresignação não merece prosperar.

Os argumentos expendidos nas razões do regimental são insuficientes para autorizar a reforma da decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios fundamentos:

"(...)

Os autos dão conta de que Sérgio Machado Assumpção e outra propôs ação de consignação em pagamento em face de Lúcio Zahoul Imóveis Ltda. e Miguel Masullo.

Alegam os autores que

'Em 20 de agosto de 2009, o co-Réu Miguel Masullo apresentou aos Autores o sr. Jairo Paciornik Coslovsky, o qual estava interessado em comprar o imóvel pertencente aos Autores, situado na Avenida Dr. Francisco Loup, 1957, na Praia de Maresias, no Município de São Sebastião - SP.

(...)

Após meses de negociação, o sr. Jairo e os Autores celebraram o 'Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos de Bem Imóvel', em 10 de dezembro de 2009, pelo qual negociaram a cessão dos direitos possessórios sobre o imóvel referido pelo preço de R\$ 1.800.000,00 (hum milhão e oitocentos mil reais) (doc. 03). Por conta desse negócio, ficou acertado que os Autores pagariam R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a título de comissão de corretagem.

Mas em 17 de novembro de 2009, ou seja, antes da assinatura do referido instrumento particular, o patrono que esta subscreve recebeu e-mail do sr. Adriano de Castro, corretor de imóveis da co-Ré Lucio Zahoul Imóveis, informando que teria direito a 50% (cinquenta por cento) da comissão de corretagem do imóvel.

(...)

Além disso, o sr. Adriano de Castro enviou por e-mail proposta de minuta de contrato relativo à venda do imóvel em discussão, no qual consta que a comissão de corretagem seria dividida em igualdade entre Miguel Mazullo e Lucio Zahoul Imóveis S/C Ltda., nestes termos:

'7 - Acordam as partes que a comissão devida a LUCIO ZAHOUL IMÓVEIS S/C LTDA., e a Miguel Mazullo, empresas intermediadoras do presente negocio, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), será paga pelos Vendedores, da seguinte forma: R\$ 50.000,00 no pagamento da letra 'b.1'; R\$ 25.000,00 no pagamento da letra 'b.2' e R\$



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

25.000,00 no pagamento da letra 'b.3' da cláusula segunda deste. Na hipótese da desistência de alguma das partes sem motivo real para tal, a parte desistente arcará com a comissão devida as imobiliárias.' (doc. 05)

Como o co-Réu Miguel Mazullo foi quem apresentou aos vendedores o comprador do imóvel, sr. Jairo Parciornik Coslovsky, bem como finalizou o negócio, os Autores pagaram ao sr. Miguel, em 19 de janeiro de 2010, a primeira metade da comissão de corretagem, ficando combinado com ele que o pagamento da segunda metade seria feito após o pagamento da última parcela do preço do imóvel, a ocorrer em 10 de março de 2010, conforme o recibo anexo (doc. 06).

Entretanto, em 29 de janeiro de 2010 os Autores foram notificados extra-judicialmente para pagar, no prazo de 5 (cinco) dias, a quantia de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para a co-Ré Lúcio Zahoul Imóveis, a título de comissão de corretagem pela cessão onerosa dos direitos possessórios do imóvel em Maresias, sob pena se serem tomadas medidas judiciais.

(...)

Com a notificação acima, ficou configurado que, sobre a segunda parcela de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) relativa à comissão de corretagem pela venda do imóvel acima, há disputa entre os dois co- Réus, ambos pretendentes ao crédito. Ou seja, há discussão sobre a legitimação de direito material extrajudicial.

(...)

E como neste caso incumbe aos vendedores o pagamento da corretagem, sendo certo também que, se pagarem a segunda parcela para um dos pretendidos credores, tendo conhecimento da disputa sobre ela, assumirão os riscos do pagamento nos termos do artigo 344 do Código Civil, fica evidente que os Autores têm dúvida séria e fundada sobre quem deva legitimamente receber o pagamento, justificando assim o ajuizamento desta ação com base no artigo 895 do Código de Processo Civil, cujo pedido deverá ser julgado procedente' (e-STJ fl. 2/6).

A ação foi julgada procedente para 'declarar extinta a obrigação referente à segunda parcela da corretagem (a primeira foi paga a Miguel, a corroborar ser dele o direito exclusivo de receber o valor) e de que a quantia depositada é de direito exclusivo de Miguel Masullo' (e-STJ fl. 199).

A sentença de primeiro grau foi reformada em grau de apelação pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nos termos do acórdão assim ementado:

'Ação de consignação em pagamento. Comissão de corretagem. Verificada a participação da corré nas tratativas de compra e venda do imóvel. Distribuição do valor consignado entre os corréus. Inteligência do artigo 728 do CC. Recurso parcialmente provido' (e-STJ fl. 265).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O recorrente alega violação dos artigos 726 e 728 do Código Civil. Sustenta que foi o único corretor de imóveis responsável pela concretização do negócio. Aduz, ainda, que o tribunal recorrido não se manifestou sobre a existência de cláusula de exclusividade no contrato realizado entre ele e o proprietário do imóvel.

A respeito das negociações em relação à venda do imóvel ora em questão assim se manifestou o tribunal de origem:

'Infere-se dos documentos amealhados aos autos que a corré também participou das tratativas de venda do imóvel.

Com efeito, depreende-se dos e-mails trocados entre a corré, o pretendo comprador e o vendedor, que, desde maio de 2009, Jairo Paciornik Coslovsky buscava comprar imóvel, tendo, entretanto, optado, em primeiro lugar, por locar o bem em questão (fls. 80, 82, 84, 85 e 86).

Após a celebração da locação (01.9.09), a vendedora, ora autora, enviou e-mail para a corré com a última versão do instrumento para venda do imóvel (fls. 14/18 e 88).

Não obstante, a corré encaminhou a minuta revisada para o vendedor, ora autor, tendo este a mandado para seu advogado (fls. 90).

Posteriormente, a corré solicitou ao advogado do vendedor que a minuta lhe fosse novamente encaminhada, ao argumento de problemas na abertura do arquivo eletrônico (fls. 91).

Na mesma data, a corré remeteu o contrato para Fernando Sanchez, a quem denominou de pessoa de confiança do pretendo comprador (fls. 91 e 94/96).

Ora, a venda do imóvel se deu em momento posterior aos e-mails mencionados - 10 de dezembro de 2009 (fls. 29) -, sendo certa a participação da corré nas tratativas da venda do bem, haja vista a ausência de prova apta a infirmá-los.

De outra banda, é estreme de dúvida que Miguel Masullo também participou da negociação, fato este confirmado pelos autores e não negado pela corré.

Desse modo, à luz do disposto no artigo 728 do Código Civil, de rigor a distribuição do valor consignado, na proporção de metade para cada corréu, na medida em que este constitui o objeto da dúvida dos autores, ressaltando-se a possibilidade de a corré se insurgir em sede adequada para buscar a parcela do montante pago extrajudicialmente" (e-STJ fls. 266/267).

Assim, o eventual conhecimento do presente especial, no que se refere às questões relativas à existência de mais de um corretor nas negociações de venda do imóvel, demandaria nova incursão fático-probatória que, como se sabe, é interdita a esta Corte Superior na via especial. Não é outra a inteligência do verbete sumular n.º 7 deste Superior Tribunal de Justiça: 'A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial'.

Por fim, no que diz respeito à existência de cláusula de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

exclusividade, verifica-se que não foi objeto de debate pelo tribunal, sequer de modo implícito, e embora opostos embargos de declaração com a finalidade de sanar omissão porventura existente, não indicou a parte recorrente a contrariedade ao art. 535 do Código de Processo Civil.

Nessa circunstância, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: 'Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo.'

Nesse sentido:

'AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. PROTESTO DE TÍTULO. NULIDADE. PEDIDO DE DILIGÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. NECESSÁRIO REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 284/STF. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. O STJ não reconhece o prequestionamento pela simples interposição de embargos de declaração (Súmula 211). Persistindo a omissão, é necessária a interposição de recurso especial por afronta ao art. 535 do Código de Processo Civil, sob pena de perseverar o óbice da ausência de prequestionamento.

2. É firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que compete às instâncias ordinárias exercer juízo acerca das provas produzidas, haja vista sua proximidade com as circunstâncias fáticas da causa, cujo reexame é vedado em âmbito de recurso especial, a teor da Súmula 7 deste Tribunal.

3. Rever os fundamentos que levaram à conclusão acerca do protesto indevido e do dever de indenizar, no caso, demandaria o exame do conjunto probatório, o que é vedado na instância especial, segundo dispõe a Súmula 7/STJ.

4. Incabível a alegação de divergência jurisprudencial sem a citação de acórdão paradigma. Incidência da Súmula 284 do STF.

5. Agravo regimental a que se nega provimento.' (AgRg no AREsp 431.782/MA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 6/5/2014, DJe 12/5/2014).

Ante o exposto, reconsidero a decisão de fl. 372 (e-STJ) e conheço do agravo para negar seguimento ao recurso especial".

Assim, não prosperam as alegações postas no regimental, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante de todo o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0216127-7

AgRg no
AREsp 772.746 / SP

Números Origem: 01197711720108260100 1197711720108260100 5830020101197710

EM MESA

JULGADO: 23/02/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SERGIO MACHADO ASSUMPCAO
AGRAVANTE	: MARIA ISABEL DE SOUZA ARANHA MELARAGNO
ADVOGADO	: MARCELO FREITAS FERREIRA DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
AGRAVANTE	: MIGUEL MASULLO
ADVOGADO	: MARCELO GOMES FRANCO GRILLO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: OS MESMOS
AGRAVADO	: LUCIO ZAHOU L IMOVEIS LTDA - EPP
ADVOGADO	: UBALDO JUVENIZ DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Corretagem

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: MIGUEL MASULLO
ADVOGADO	: MARCELO GOMES FRANCO GRILLO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: SERGIO MACHADO ASSUMPCAO
AGRAVADO	: MARIA ISABEL DE SOUZA ARANHA MELARAGNO
ADVOGADO	: MARCELO FREITAS FERREIRA DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO	: LUCIO ZAHOU L IMOVEIS LTDA - EPP
ADVOGADO	: UBALDO JUVENIZ DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha (Presidente) e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.