



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 626.125 - SC (2014/0314628-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : WILDISON MAURÍCIO DE BARROS
ADVOGADO : EDUARDO DE MELLO E SOUZA
AGRAVADO : USATI ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES SOCIETARIAS LTDA
ADVOGADOS : DOUGLAS DAL MONTE E OUTRO(S)
RAFAEL DE ASSIS HORN E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. A reapreciação da conclusão do aresto impugnado quanto a ser devida comissão de corretagem imobiliária encontra óbice, no caso concreto, na Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.
2. 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(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília (DF), 1º de outubro de 2015(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 626.125 - SC (2014/0314628-7)

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo regimental nos embargos de declaração interposto por Wildison Maurício de Barros contra decisão que negou seguimento ao recurso especial pelos seguintes fundamentos: incidência do óbice da Súmula nº 7 deste Superior Tribunal.

Inconformado, o agravante recorre, repisando a a inaplicabilidade da Súmula nº 7/STJ, ao argumento que

"As questões ventiladas no recurso especial dos ora agravantes em nenhum momento levam à reanálise do conjunto fático-probatório presente nos autos, visto que a matéria discutida é jurídica (incidência de comissão de corretagem). O recurso visa realçar um fato importante: se a moda pega, nenhum corretor que apresentar comprador a vendedor receberá pelo seu trabalho." (e-STJ fl. 1.028)

Sustenta, ainda, que o precedente desta Corte citado na decisão recorrida seria inaplicável ao presente caso.

Ao final, pugna pela reforma da decisão agravada.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 626.125 - SC (2014/0314628-7)

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, de modo que esta merece ser mantida por seus próprios fundamentos:

"Trata-se de agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas 'a' e 'c', da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão assim ementado:

'APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. AÇÃO AJUIZADA POR CORRETOR CONTRA VENDEDORA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO COM CONDENAÇÃO DA REQUERIDA AO PAGAMENTO DA COMISSÃO DE 5% SOBRE O VALOR DA VENDA, CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. INSURGÊNCIA DA REQUERIDA. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE INTERMEDIÇÃO EFETIVA DO REQUERENTE NA COMPRA E VENDA. SUBSISTÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA SE DEMONSTRADA ALÉM DA PACTUAÇÃO DA CORRETAGEM VERBAL OU ESCRITA, A EFETIVA CONJUGAÇÃO DAS PARTES E A OBTENÇÃO DO ACORDO DE VONTADES. ART. 725 DO CÓDIGO CIVIL. OBRIGAÇÃO DE RESULTADO. CONTRATOS DE COMISSÃO DE CORRETAGEM FIRMADOS ENTRE AS PARTES EM 12.01.1995 E 02.07.1996, AMBOS COM CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE, PRAZO DETERMINADO DE 30 (TRINTA) DIAS E COMISSÃO DE 5% SOBRE O VALOR DA VENDA. IMÓVEL VENDIDO SOMENTE EM 16.07.2001. AUSÊNCIA DE PROVA DA PRORROGAÇÃO VERBAL DO CONTRATO DE CORRETAGEM E DOS TRABALHOS DE INTERMEDIÇÃO DO AUTOR. VENDA PERFEITA E ACABADA PELA ATUAÇÃO DE OUTRO PROFISSIONAL CONTRATADO PELA PRÓPRIA COMPRADORA. INEXISTÊNCIA DO DEVER DE PAGAMENTO AO CORRETOR ORIGINÁRIO. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.' (e-STJ fl. 868).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

No recurso especial, alega-se, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 727 e 728 do CC, ao argumento que o recorrente tem direito ao pagamento da comissão de corretagem, haja vista sua participação na aproximação eficaz das partes viabilizadora do negócio jurídico de compra e venda do imóvel.

Contrarrazões apresentadas (e-STJ fls. 933/951).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DECIDO.

A pretensão recursal não merece acolhida.

No mérito, o tribunal de origem, à luz da prova dos autos, concluiu ser indevida a comissão de corretagem imobiliária porquanto não foi fruto da intermediação do requerente, conforme se extrai da leitura do voto condutor, merecendo destaque os seguintes trechos:

'Na espécie, constata-se que as partes efetivamente firmaram Contrato de Corretagem traduzido em duas Propostas de Venda do imóvel em questão, emitidas pela requerida/apelante, uma em 12.01.1995 (fl. 14) e outra em 02.07.1996 (fl. 15), ambas com validade de 30 (trinta) dias, com cláusula de exclusividade, comissão de 5% sobre o valor da venda e preço ajustado em R\$ 10.000.000,00 (dez milhões), a vista.

Vislumbra-se, também, que o imóvel foi vendido 5 (cinco) anos depois, ou seja, em 16.07.2001, para a SONAE Distribuição Brasil S/A, pelo preço de R\$ 12.220.000,00 (doze milhões duzentos e vinte mil reais), conforme Escritura Pública de Compra e Venda de fls. 48/50.

Ocorre que a alienação, adiante-se, não foi fruto da intermediação efetiva do autor/apelado.

Ao examinar atentamente os autos, constata-se a inexistência de prova de que houve prorrogação verbal do contrato de corretagem, apesar de oportunizada a sua produção.

Inexiste prova, igualmente, de que o autor/apelado foi responsável pela venda do imóvel a SONAE.

A única prova trazida pelo corretor acerca dos seus trabalhos se resume à declaração emitida por funcionário da SONAE (BIG), intitulado 'Gerente Geral', datada de 04.06.1998, dando conta de que recebeu um dossiê do terreno localizado na Beira Mar Norte (Hospital Naval) de propriedade da Portobello, oferecido por R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Nada mais existe a provar que foi o autor/apelado responsável pela concretização do negócio entre a USATI e a SONAE.

Estranhamente, o referido 'Gerente Geral' não foi arrolado como testemunha pelo requerente/apelado, a fim de elucidar ao juízo qual destinação foi dada ao mencionado dossiê.

Portanto, o autor/apelado não logrou êxito em comprovar que intermediou permanentemente as negociações até obter o sucesso do negócio, este pressuposto do pagamento da comissão, conforme até então fundamentado.' (e-STJ fls. 877/879)

Nesse contexto, denota-se que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor do enunciado da Súmula 7 deste Superior Tribunal.

Ademais, não cabe a este Superior Tribunal de Justiça reexaminar as premissas de fato que levaram o tribunal de origem a tal conclusão, sob pena de usurpar a competência das instâncias ordinárias, a quem compete amplo juízo de cognição da lide.

Além disso, o Tribunal de origem decidiu em consonância com o entendimento desta Corte Superior, no que se refere ao cabimento da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

remuneração de corretagem quando não alcançado o resultado útil da atividade.

Nesse sentido:

'CIVIL. CORRETAGEM. COMISSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO. RESULTADO ÚTIL. INEXISTÊNCIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. COMISSÃO INDEVIDA. HIPÓTESE DIVERSA DO ARREPENDIMENTO.

1. No regime anterior ao do CC/02, a jurisprudência do STJ se consolidou em reputar de resultado a obrigação assumida pelos corretores, de modo que a não concretização do negócio jurídico iniciado com sua participação não lhe dá direito a remuneração.

2. Após o CC/02, a disposição contida em seu art. 725, segunda parte, dá novos contornos à discussão, visto que, nas hipóteses de arrependimento das partes, a comissão por corretagem permanece devida. Há, inclusive, precedente do STJ determinando o pagamento de comissão em hipótese de arrependimento.

3. Pelo novo regime, deve-se refletir sobre o que pode ser considerado resultado útil, a partir do trabalho de mediação do corretor. A mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra de determinado bem, não justifica o pagamento de comissão. A desistência, portanto, antes de concretizado o negócio, permanece possível.

4. Num contrato de compra e venda de imóveis é natural que, após o pagamento de pequeno sinal, as partes requisitem certidões umas das outras a fim de verificar a conveniência de efetivamente levarem a efeito o negócio jurídico, tendo em vista os riscos de inadimplemento, de inadequação do imóvel ou mesmo de evicção. Essas providências se encontram no campo das tratativas, e a não realização do negócio por força do conteúdo de uma dessas certidões implica mera desistência, não arrependimento, sendo, assim, inexigível a comissão por corretagem.

5. Recurso especial não provido.'

(REsp 1183324/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/10/2011, DJe 10/11/2011- grifo nosso)

Ante o exposto, conheço do agravo para negar seguimento ao recurso especial.

Publique-se.

Intimem-se" (e-STJ fls. 1.004/1.007).

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

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0314628-7

**AgRg nos EDcl no
AREsp 626.125 / SC**

Números Origem: 023020053641 20120686474 20120686474000100 20120686474000200
20120686474000201 23020053641

EM MESA

JULGADO: 01/10/2015

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : WILDISON MAURÍCIO DE BARROS
ADVOGADO : EDUARDO DE MELLO E SOUZA
AGRAVADO : USATI ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES SOCIETARIAS
LTDA
ADVOGADOS : RAFAEL DE ASSIS HORN E OUTRO(S)
DOUGLAS DAL MONTE E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : WILDISON MAURÍCIO DE BARROS
ADVOGADO : EDUARDO DE MELLO E SOUZA
AGRAVADO : USATI ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES SOCIETARIAS
LTDA
ADVOGADOS : RAFAEL DE ASSIS HORN E OUTRO(S)
DOUGLAS DAL MONTE 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(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.