



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1865046 - SC (2020/0053607-3)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : ORLANDO JOSÉ BECKER
ADVOGADO : CLÁUDIO PEREIRA DE JESUS E OUTRO(S) - DF014905
AGRAVADO : BECKER CONSTRUCAO CIVIL LTDA
ADVOGADOS : GIANE BRUSQUE BELLO - SC012303
FERNANDA MARTINS PIACENTINI BRASIL - SC017359

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESULTADO ÚTIL NÃO ALCANÇADO. COMISSÃO INDEVIDA. 1. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NO SENTIDO DE QUE A PARTE AGRAVANTE NÃO FOI CAPAZ DE COMPROVAR O FATO CONSTITUTIVO DO SEU DIREITO. REVISÃO OBSTADA PELAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 2. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO. 3. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. 4. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local (acerca do fato de que a parte agravante não foi capaz de comprovar que a sua intermediação teria sido definitiva para o resultado útil do negócio) incorrerá em reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, o que é inviável devido ao óbice das Súmulas 5 e 7/STJ, não sendo o caso de reavaliação das provas.

1.1. Com efeito, o acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que a simples "aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra e venda de imóvel, não justifica, por si só, o pagamento de comissão" (AgInt no AREsp 1.552.123/MT, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/3/2020, DJe 25/3/2020).

2. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do NCPC, devendo ser analisado caso a caso.

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 15 de agosto de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1865046 - SC (2020/0053607-3)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : ORLANDO JOSÉ BECKER
ADVOGADO : CLÁUDIO PEREIRA DE JESUS E OUTRO(S) - DF014905
AGRAVADO : BECKER CONSTRUCAO CIVIL LTDA
ADVOGADOS : GIANE BRUSQUE BELLO - SC012303
FERNANDA MARTINS PIACENTINI BRASIL - SC017359

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESULTADO ÚTIL NÃO ALCANÇADO. COMISSÃO INDEVIDA. 1. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NO SENTIDO DE QUE A PARTE AGRAVANTE NÃO FOI CAPAZ DE COMPROVAR O FATO CONSTITUTIVO DO SEU DIREITO. REVISÃO OBSTADA PELAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 2. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO. 3. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. 4. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local (acerca do fato de que a parte agravante não foi capaz de comprovar que a sua intermediação teria sido definitiva para o resultado útil do negócio) incorrerá em reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, o que é inviável devido ao óbice das Súmulas 5 e 7/STJ, não sendo o caso de reavaliação das provas.

1.1. Com efeito, o acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que a simples "aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra e venda de imóvel, não justifica, por si só, o pagamento de comissão" (AgInt no AREsp 1.552.123/MT, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/3/2020, DJe 25/3/2020).

2. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do NCPC, devendo ser analisado caso a caso.

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por Orlando José Becker contra decisão desta relatoria proferida nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 1.332):

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO VERIFICADA. INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. RESULTADO ÚTIL NÃO OBTIDO. REVISÃO DA CONCLUSÃO ESTADUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM INDEVIDA. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Nas razões recursais (e-STJ, fls. 1.349-1.361), alega que o corretor tem direito a verba honorária, em razão da sua intermediação entre as partes, ainda que outro imóvel tenha sido adquirido.

Pugna pelo afastamento do óbice da Súmula 7 desta Corte.

Pleiteia a reconsideração da decisão agravada ou o encaminhamento do feito para julgamento pelo órgão colegiado.

Impugnação apresentada às fls. 1.364-1.378 (e-STJ), na qual almeja a parte agravada a aplicação das multas previstas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão.

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem concluiu, com base no conjunto fático-probatório, que o agravante não possui direito ao recebimento de comissão de corretagem da venda efetuada pela Becker Construção Civil Ltda. do imóvel localizado na rua Bocaiúva ao Ministério Público do Estado de Santa Catarina, sob os seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 1.162-1.187, sem grifo no original):

No caso em liça, antecipo, não vejo como reconhecer que o negócio entabulado pela ré, Construtora Becker, e pelo Ministério Público do Estado, envolvendo o imóvel situado na rua Bocaiúva, nesta Capital, tenha ocorrido por força da intermediação sustentada na inicial ou, mesmo, da aproximação levada a efeito pelo autor.

Com efeito, para o sucesso da pretensão inicial perseguida, era de todo indispensável comprovasse o apelante que, após ter apresentado o imóvel para parte interessada, aproximou o vendedor e o comprador e empreendeu inequívocas tratativas para consumação do negócio. E, na espécie, nada disso ocorreu, notadamente em relação ao imóvel efetivamente adquirido pelo Ministério Público.

Flui dos autos - e isso, gize-se, da própria exposição dos fatos na inicial, e, ainda, da contestação e dos depoimentos uníssonos das sete testemunhas ouvidas - que o autor, Orlando Becker, que já havia atuado como corretor na aquisição, pelo Ministério Público, de anterior imóvel, situado na Rua Pedro Ivo, no centro desta Capital, procurou a ré, na pessoa de seu primo, Paulo Becker, dono da construtora, para manifestar o interesse do órgão ministerial em manter a expansão das suas instalações, a despeito da venda já concretizada do edifício Verbena, posteriormente denominado "Campos Salles". O fez em relação à ré, frise-se, como o fez em favor de pelo menos outras três empresas, para as quais também intermediou a elaboração de propostas, todas envolvendo a edificação de um empreendimento que contemplasse as necessidades do pretendo comprador no terreno localizado

em frente Ed. Campos Salles, na rua Pedro Ivo esquina com a rua Felipe Schmidt.

Nesse particular, duas observações importantes: a primeira é que o empreendimento ofertado estava localizado na rua Pedro Ivo, sendo certo que o respectivo terreno ainda não era de propriedade de nenhuma das construtoras/empresas proponentes, então representadas pelo autor. A segunda é que, ao levar pelo menos quatro propostas diferentes ao MP, uma delas em nome da Construtora Becker, o apelante não representava de nenhum modo - quanto mais com exclusividade - os interesses do Ministério Público e não detinha nenhum tipo de informação privilegiada.

E assim se afirma, com convicção, porque, primeiro, não era nova a intenção do pretenso comprador em manter a ampliação das suas instalações e melhorar a logística do órgão, a qual já vinha se arrastando desde, pelo menos, 2009 (tanto que constituiu promessa de campanha da administração eleita para o biênio 2011-2013 a locação ou a aquisição de novo prédio), bem como porque o Ministério Público, recebeu, ao todo, mais de vinte propostas distintas tratando do empreendimento em questão. Além disso, quando da apresentação da "primeira proposta" pela Construtora Becker, aquela envolvendo o terreno da Pedro Ivo, o Ministério Público já trabalhava com proposta anterior, efetuada pela Construtora Beco Castelo - a qual, gize-se, jamais contou com nenhum tipo de participação de Orlando Becker. É dizer, não havia informação privilegiada, não havia representação exclusiva de interesses, não havia "acesso diferenciado" do autor ao Ministério Público. Tanto não havia, que a primeira proposta apresentada pela Construtora Becker, em 28.06.2012, restou arquivada, prosseguindo o Ministério Público em tratativas apenas com a construtora Beco Castelo, mesmo porque se revelou que somente referida empresa tinha poderes para transacionar o terreno situado na rua Pedro Ivo, esquina com a Felipe Schmidt, que, nada obstante, foi alvo das quatro propostas apresentadas por Orlando.

Pois bem, após o arquivamento dessa primeira proposta, o que alega o autor é que diligenciou junto à construtora ré, cientificando-lhe do desinteresse do pretenso comprador e instruiu-lhe a encontrar terreno diverso para dar seguimento às tratativas. Alega, ainda, que foi dolosamente afastado das negociações pelo dono da construtora ré, tudo com a finalidade de não pagar a respectiva comissão, caracterizando o abuso de direito.

O que fica claro, portanto e em primeiro lugar, é que **a pretensão autoral de percebimento da comissão de corretagem se funda apenas na "aproximação" que entende ter levado a efeito o autor, entre a Construtora Becker e o Ministério Público, tornando incontroversa a inexistência de diligência posterior por parte dele no que pertine à concretização do negócio.**

E a notificação extrajudicial de fls. 154 e sgs., a propósito, é clara nesse sentido.

Depois, tenho que o acervo probatório produzido não permite concluir pela veracidade das alegações concernentes ao afastamento doloso do apelante das negociações.

O que se colhe dos autos é, que arquivada a primeira proposta, apresentada em junho de 2012, e passados aproximadamente três meses, por volta de setembro, outros corretores - dois, especificamente, Roger Maisonnave e Francisco Lemos - empreenderam tratativas com Paulo Becker acerca da

venda de alguns terrenos e acabaram por ofertar-lhe aquele situado na rua Bocaiúva, próximo à Casa do Barão, o qual, frise-se, estava à venda desde 2009 com exclusividade pelos referidos corretores.

O terreno, tanto ou mais que o da Pedro Ivo, atendia aos interesses do Ministério Público, dada a proximidade com a sua sede, localizada na chamada "Casa do Barão". Tanto que lhe fora ofertado o terreno, pela primeira vez, pelos corretores Maisonnave e Lemos, em setembro de 2009, com renovação da proposta em 04.07.2012, sendo evidente que, já nas tratativas para sua aquisição pela construtora, foi ventilada por ela própria, juntamente com os corretores que detinham exclusividade na venda do terreno, a possibilidade de que ali se erigisse o empreendimento desejado pelo órgão ministerial.

A manifestação favorável do órgão, contudo, veio acompanhada de uma série de exigências (fls. 207 e 208/209) e, a partir da concretização da aquisição do terreno, em outubro de 2012, durante mais de um ano, as partes, intermediadas pelos corretores Maisonnave, Lemos e Cabral, permaneceram em negociações e tratativas, agora quanto à venda do empreendimento ao Ministério Público. Nesse interregno, pontue-se, houve até mesmo o arquivamento da proposta de aquisição pelo órgão, dado o embargo sofrido pelas obras iniciais realizadas pela construtora, com o corte desautorizado de vegetação, retomando-se as negociações apenas após a superação desse e de outros inúmeros percalços.

O negócio de compra e venda do imóvel edificado concretizou-se, de fato, apenas em dezembro de 2013, quando o terreno já havia sido adquirido pela construtora ré há mais de um ano e passou a ser incorporado, conforme entraves administrativos e, também, judiciais permitiam, já independentemente do interesse do Ministério Público, que, como dito, só veio a ser efetivamente confirmado mais tarde. Por outras e por melhores palavras: houve uma primeira proposta apresentada pela Construtora Becker ao Ministério Público, de fato, intermediada pelo autor, Orlando Becker, em junho de 2012, envolvendo terreno localizado na rua Pedro Ivo, que não interessou ao pretendo comprador, sendo por isso, sumariamente arquivada. Passados três meses, terreno diverso, localizado na rua Bocaiúva, foi ofertado à construtora requerida pelos corretores que detinham a exclusividade sobre a sua comercialização, assim como conheciam o interesse do Ministério Público na área, tanto que já lhe haviam oferecido o imóvel, diretamente, em pelo menos duas oportunidades anteriores, a primeira delas em meados de 2009, a segunda em julho de 2012. Esses corretores, tendo alcançado a venda do terreno para a construtora, passaram a empreender esforços para que essa lograsse vendê-lo, incorporado, ao Ministério Público, o que, a despeito de sinalização positiva em setembro de 2012, só veio a ser efetivado em dezembro de 2013, **sem qualquer participação do autor, o qual, portanto, não faz jus à correlata comissão.**(...)

Nesse sentido, **não existindo prova de que ocorreu a prestação de serviços e de que a venda do imóvel se realizou não em razão da intermediação do autor**, mas daquela empreendida por corretores diversos, que, inclusive, detinham exclusividade para a venda do terreno objeto do negócio efetivamente concretizado, e **revelando a instrução que não houve o afastamento doloso e deliberado do autor quanto às negociações, mas o surgimento de oportunidade de negócio diversa,**

em imóvel diverso, propiciada por corretores também diversos, nada justifica receba o apelante a contraprestação buscada.

Portanto, fica evidente que a argumentação expendida pela parte recorrente, a fim de justificar que a sua intermediação teria sido definitiva para o resultado útil do negócio, está em contrariedade ao cenário fático delineado pelo Tribunal estadual, portanto, imutável na presente via especial, de maneira que não comporta acolhimento, em atenção ao óbice das Súmulas 5 e 7 desta Corte Superior.

Outrossim, o acórdão recorrido encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que "a mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra e venda de imóvel, não justifica, por si só, o pagamento de comissão" (AgInt no AREsp 1.552.123/MT, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/3/2020, DJe 25/3/2020).

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VENDA DE IMÓVEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 7 DO STJ. PREJUDICADO. CONSENSO ENTRE AS PARTES QUANTO AOS ELEMENTOS ESSENCIAIS DO NEGÓCIO. AUSÊNCIA. COMISSÃO INDEVIDA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de cobrança de comissão de corretagem em razão de venda de imóvel.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.
4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
6. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
7. Só é devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio. Precedentes.
8. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.(AgInt no AREsp 1626556/MT, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 27/08/2020)

No tocante à divergência jurisprudencial constata-se a ausência de similitude fática dos acórdãos paradigmas e o acórdão recorrido, notadamente quanto à tese recursal de direito à comissão de corretagem pela venda de imóvel distinto daquele que supostamente teria ocorrido a intermediação do negócio.

Desse modo, tendo em vista que as alegações feitas no agravo interno não são capazes de alterar o convencimento anteriormente manifestado, permanece íntegra a decisão agravada.

Por fim, quanto ao pleito de aplicação de multa, contido na impugnação ao agravo interno, esta Corte Superior tem entendido que o mero não conhecimento ou a improcedência do agravo interno não acarreta imposição da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, tornando-se imprescindível para tal desiderato que seja nítido o descabimento do recurso, o que não se verifica na espécie.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.865.046 / SC

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0053607-3

Número de Origem:

03252878620148240023 0325287862014824002350001 325287862014824002350001

Sessão Virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ORLANDO JOSÉ BECKER

ADVOGADO : CLÁUDIO PEREIRA DE JESUS E OUTRO(S) - DF014905

RECORRIDO : BECKER CONSTRUCAO CIVIL LTDA

ADVOGADOS : GIANE BRUSQUE BELLO - SC012303

FERNANDA MARTINS PIACENTINI BRASIL - SC017359

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CORRETAGEM

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ORLANDO JOSÉ BECKER

ADVOGADO : CLÁUDIO PEREIRA DE JESUS E OUTRO(S) - DF014905

AGRAVADO : BECKER CONSTRUCAO CIVIL LTDA

ADVOGADOS : GIANE BRUSQUE BELLO - SC012303

FERNANDA MARTINS PIACENTINI BRASIL - SC017359

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 16 de agosto de 2022