



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 764.946 - RS (2005/0110867-6)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : IPROSUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO FAUSTO MIELE E OUTRO(S)
LUIZ CARLOS BRANCO E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONSTRUTORA BONAUER LTDA
ADVOGADOS : CECÍLIA DEBIASI DE LIMA ALMEIDA E OUTRO(S)
LUCIANE MARIA MENEGOTTO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COBRANÇA. SÚMULA Nº 83/STJ. QUESTÃO DECIDIDA COM BASE NAS CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS DA CAUSA. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Estando o acórdão recorrido em perfeita harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quanto à admissibilidade da prova testemunhal para a comprovação do contrato de corretagem, incide a Súmula nº 83 desta Corte, aplicável por ambas as alíneas do permissivo constitucional (AgRg no Ag 135.461/RS, Rel. Min. Antonio de Pádua Ribeiro, DJ 18.8.97).
2. Para prevalecer a pretensão em sentido contrário à conclusão do Tribunal de origem, que reconheceu a existência do contrato, mister se faz a revisão do conjunto fático dos autos, o que, como já decidido, é inviabilizado, nesta instância superior, pela Súmula nº 7 desta Corte.
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(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, João Otávio de Noronha, Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 16 de abril de 2013(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 764.946 - RS (2005/0110867-6)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo regimental interposto por IPROSUL - Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra decisão que negou seguimento ao recurso especial ante os óbices das Súmulas nºs 7 e 83 do Superior Tribunal de Justiça.

Inconformado, o agravante sustenta que

"(...)

Com o devido acatamento, em que pese o relatório/fundamento da presente decisão agravada fazer referência ao fato de que a jurisprudência dessa Egrégia Corte admite nos contratos de corretagem a forma verbal, a questão central do Recurso Especial interposto, que inclusive foi bem apanhada no despacho que admitiu o apelo máximo, é que o acórdão paradigma (constante dos autos) de origem do Tribunal de Alçada de Minas Gerais (Apelação Cível nº 388.880-0) é enfático em observar que, quando a contratação originária for expressa na forma escrita seu distrato deveria seguir a mesma forma, sob pena de violação do citado artigo 1093 do CCB/1916, que, diga-se, é hipótese dos autos.

Portanto, ainda que tenha esse Egrégio Superior Tribunal de Justiça consolidado sua jurisprudência no sentido de admitir a forma verbal para o contrato de corretagem, o que não se nega, tendo em conta a jurisprudência colacionada no decisum ora agravado, na realidade o que efetivamente se discute é o fato de que, se o contrato se iniciou de forma escrita não deveria ter se encerrado da mesma forma? Com o devido acatamento e respeito sob este prisma deve ser lida a hipótese dos autos.

Em relação à incidência da Súmula 07/STJ, mais uma vez, com o devido acatamento e respeito, por óbvio que a hipótese levantada supra não se subsume a tal condicionamento, de modo que in casu não o que se perquirir sobre reexame de provas.

(...)" (fls. 609/610).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 764.946 - RS (2005/0110867-6)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Sem razão o agravante.

O IPROSUL - Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, interpôs recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AGRAVO RETIDO. Equivocada a decisão que indeferiu a contradita de quem já foi sócio da autora e inclusive assinou os contratos formados entre as partes. Evidente interesse da testemunha na solução da lide.

MÉRITO. Ocorrência do fato extintivo do direito da autora, qual seja o distrato tácito do ajuste firmado entre as partes, justamente em vista da total incapacidade daquela de dar conta dos encargos a que se obrigou.

Mesmo não houvesse prova do distrato tácito, à autora só assistiria o direito à comissão, ainda que por metade, na hipótese de venda direta ou por outra imobiliária, se nas épocas em que as vendas se sucederam, aquela continuasse a divulgar o empreendimento e a atuar efetivamente para que as vendas ocorressem.

Ausência, ademais, de prova acerca da existência de saldo devedor relativamente a comissões pagas pela ré.

AGRAVO RETIDO E PRIMEIRO APELO PROVIDOS. SEGUNDO APELO IMPROVIDO. UNÂNIME" (fl. 504).

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 525/531).

Nas razões do apelo nobre, sustentou o recorrente que foram violados os artigos 141 e 1.093 do Código Civil de 1916 (arts. 227 e 472 do CC/2002) e 401 do Código de Processo Civil.

Para tanto, alegou que o contrato de corretagem firmado de forma expressa (escrito) só poderia ter seu distrato firmado da mesma forma.

Afirmou, ainda, que *"a improcedência da demanda, acatando-se o recurso da recorrida foi embasado inteiramente na prova testemunhal produzida, entrando em contradição ao estabelecido nos artigos 141 do CCB de 1.916 (artigo 227 do CCB atual) e artigo 401 do CPC, como antes já referido, havendo ofensa expressa a estes dispositivos" (fl. 541).*

Sem razão, contudo.

Com efeito, firme no quadro fático dos autos, o Tribunal local decidiu a controvérsia firme nos seguintes fundamentos:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"(...) mesmo que os contratos tenham sido firmados por escrito, não há necessidade de que eventual distrato tivesse de ser feito pela mesma maneira. Até porque a jurisprudência tem entendido que o contrato de corretagem pode ser firmado inclusive verbalmente, razão pela qual é de admitir que o distrato seja feito pela mesma via.

Ademais, o art. 1093 do Código Civil revogado tem sido interpretado pela jurisprudência no sentido de que a forma do contrato seja observada para o distrato quando aquela for prescrita em lei. Assim, por exemplo, o contrato de compra e venda de bem imóvel, que deve ser realizado por escritura pública, só pode ser distratado da mesma maneira. Ao contrário, se o ajuste, mesmo podendo ser feito verbalmente, é ajustado por ato notarial, isso não significa que o distrato também precise ser feito da mesma forma, pois ele pode ser ajustado verbalmente.

(...)

Feita essa colocação, é possível concluir-se com certeza, pela ocorrência do fato extintivo do direito da autora, qual seja o distrato do ajuste firmado entre as partes, justamente em vista da total incapacidade da mesma de dar conta dos encargos a que se obrigou.

(...)

Ora, conforme as testemunhas ouvidas em juízo, pode-se depreender claramente que não agiu a autora com o devido empenho para efetuar a venda das unidades dos edifícios Residencial San Francisco e Residencial Manchester, pois ainda que se entenda que quando dos lançamentos dos empreendimentos houvesse alguma dificuldade em vista do Plano Real, que reduziu a atividade econômica, especialmente as transações imobiliárias, não há nenhuma justificativa razoável ao fato de que, a despeito de a autora ter exclusividade para venda, tenha conseguido vender apenas um apartamento em dez (Residencial Manchester) e quatro unidades de vinte e oito (Residencial San Francisco). Ainda mais quando tais vendas ocorreram no mesmo ano em que firmados os contratos entre as partes.

(...)

Certo, a autora sustenta que teria sido prejudicada pela realização de vendas diretamente pela construtora, inclusive com preços bem inferiores.

Todavia, cumpre referir que a ré só passou a vender diretamente as unidades depois que a autora realizou a intermediação de cinco delas, o que deixa evidente que a atuação da ré deu-se em vista de desídia da apelante.

Aliás, a própria sentença refere quando ocorreram às vendas das unidades dos dois edifícios, algumas vendidas inclusive no ano 2000, outras em 1998 e 1996.

Ocorre que conforme documentos acostados nos autos, relativamente ao edifício Manchester, cujo contrato foi firmado em maio de 1994, a autora limitou-se a divulgar tal empreendimento por um período extremamente exíguo, publicando o último anúncio (f 1. 31) em 24.11.94, o que é mais um indício veemente de que realmente ocorreu o distrato tácito dos contratos. Tivesse a autora continuado a divulgar os empreendimentos, teria trazido aos autos a respectiva comprovação, que não fez.

Assim, mesmo que o contrato assegurasse à autora exclusividade na venda de todas as unidades dos dois empreendimentos, inclusive com direito a perceber 50% da comissão na hipótese de venda direta pela construtora ou por intermédio de outra imobiliária, só se poderia cogitar da permanência do direito assegurado pelo ajuste se a autora, como sói acontecer dos contratos de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

corretagem, continuasse a divulgar os empreendimentos nos períodos em que ocorreram essas vendas diretas ou por intermédio de outra empresa (...).

Quer dizer que, mesmo ausente o distrato tácito dos contratos, o que se admite apenas para argumentar, à autora só assistiria o direito à comissão, ainda que por metade, na hipótese de venda direta ou por outra imobiliária, se nas épocas em que as vendas se sucederam, aquela continuasse a divulgar o empreendimento e a atuar efetivamente para que as vendas ocorressem, ainda que não fosse ela quem fizesse a efetiva intermediação.

(...)

Por isso, é irrelevante o afirmado pelas testemunhas no sentido de que a autora envidou todos os esforços para divulgar o empreendimento, pois tal só ocorreu nos primeiros meses de vigência dos contratos, não durante todo o período em que os imóveis estiveram à venda e foram realmente vendidos.

Disso tudo resulta que a ré desincumbiu-se a contento do ônus probatório, qual seja, o de demonstrar que a autora, a despeito da exclusividade inicial, dela abriu mão tacitamente porque não tinha meios para levar a cabo suas obrigações, pelo que não tem direito às comissões pelas vendas que não intermediou.

(...) (fls. 508/511 - grifou-se).

E outro não é o entendimento firmado há tempos nesta Corte Superior de Justiça, conforme se extrai dos seguintes arestos:

"PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. CORRETAGEM. PROVA TESTEMUNHAL. CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMOVEIS. INSCRIÇÃO. O ART. 401 DO CPC NÃO VEDA A PROVA EXCLUSIVAMENTE TESTEMUNHAL DE CONTRATO VERBAL DE INTERMEDIÇÃO PARA A VENDA DE IMÓVEIS, AINDA QUE A REMUNERAÇÃO TENHA VALOR SUPERIOR AO LIMITE ALI ESTIPULADO. A DECLARAÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE PELO STF DO ART. 7. DA LEI N. 4116/62, TORNA ILEGÍTIMAS AS EXIGÊNCIAS DE REGISTRO NO RESPECTIVO CONSELHO E A UTILIZAÇÃO DE CONTRATO PADRÃO, PREVISTO NO ART. 16, VI, DA LEI N. 6530/78" (REsp 13.508/SP, Rel. Ministro CLAUDIO SANTOS, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/12/1992, DJ 8/3/1993).

"PROCESSUAL CIVIL - CORRETAGEM - PROVA TESTEMUNHAL - MATERIA DE FATO.

I - O ART. 401 DO CPC NÃO VEDA A PROVA EXCLUSIVAMENTE TESTEMUNHAL DE CONTRATO VERBAL DE INTERMEDIÇÃO PARA A VENDA DE IMÓVEIS, AINDA QUE A REMUNERAÇÃO TENHA VALOR SUPERIOR AO LIMITE ALI ESTIPULADO.

II - MATÉRIA DE FATO E INSUSCETÍVEL DE REEXAME EM ESPECIAL (SUMULA N. 07 - STJ).

III - RECURSO NÃO CONHECIDO" (REsp 55.984/SP, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/3/1995, DJ 8/5/1995).

"COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONTRATO VERBAL. VALOR SUPERIOR AO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DECUPLO DO SALÁRIO MÍNIMO. HIPÓTESE EM QUE NÃO SE IMPÕE DECIDIR SE BASTANTE A PROVA TESTEMUNHAL, JÁ QUE RECONHECIDA A EXISTENCIA DE COMEÇO DE PROVA POR ESCRITO QUE ATENDE AO DISPOSTO NO ART. 402, I DO CPC" (REsp 99.457/DF, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/4/1997, DJ 19/5/1997).

"CORRETAGEM. PROVA EXCLUSIVAMENTE TESTEMUNHAL. ART. 401 DO CPC.

É admissível a prova exclusivamente testemunhal, quando não se tenha por objetivo provar a existência do contrato em si, mas a demonstração dos efeitos de fato dele decorrentes em que se envolveram os litigantes. Precedentes. Recurso especial conhecido e parcialmente provido" (REsp 187.461/DF, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 23/2/1999, DJ 28/6/1999).

"PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA. CORRETAGEM. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. INTERMEDIÇÃO. CONTRATO VERBAL. PROVAS. TESTEMUNHAS. DEMONSTRAÇÃO INEQUÍVOCA.

I. Ainda que não expressamente documentado por escrito, seria injusto deixar-se de remunerar um trabalho efetivamente acontecido apenas com base na interpretação hermética da norma.

II. Recurso especial não conhecido" (REsp 713.073/MT, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 22/3/2005, DJ 9/5/2005).

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONTRATO VERBAL. PROVA TESTEMUNHAL. COMPROVAÇÃO DOS EFEITOS.

1. É possível prova exclusivamente testemunhal para comprovar a intermediação para venda de imóvel e demonstrar os efeitos dos fatos em que as partes estiveram envolvidas e as obrigações daí decorrentes.

2. Não merece conhecimento recurso especial fundado em dissídio jurisprudencial ante a não realização do devido cotejo analítico e a conseqüente ausência de demonstração de similitude fática e jurídica entre o acórdão recorrido e o paradigma.

3. Agravo regimental desprovido" (AgRg no Ag 1.106.104/RO, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 10/5/2011, DJe 18/5/2011).

No mais, ao contrário do que pretende fazer crer a parte agravante, a pretensão recursal encontra-se sim inviabilizada pelo óbice da Súmula nº 7 desta Corte Superior de Justiça.

A propósito:

COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONTRATO VERBAL. PEDIDO CERTO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO VALOR PACTUADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 07/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE SENTENÇA ILÍQUIDA. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

(...)

3. A definição do valor pactuado para a corretagem constitui fundamento do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

direito pleiteado, sendo sua comprovação imprescindível à procedência da pretensão autoral.

4. Inviável, em sede de recurso especial, o reexame das provas dos autos, a fim de se demonstrar a comissão estabelecida para a intermediação, conforme inteligência da Súmula n. 7/STJ.

5. Recurso especial não conhecido" (REsp 324.125/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 10/2/2009, DJe 26/2/2009).

"PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CORRETAGEM. INTERMEDIAÇÃO. SERVIÇOS CARACTERIZADOS. CONTRATO VERBAL. VIOLAÇÃO AO ART. 535 CPC. INEXISTÊNCIA. PROVAS. TESTEMUNHAS. DEMONSTRAÇÃO INEQUÍVOCA. SÚMULA N. 7/STJ" (EDcl no REsp 713.073/MT, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 25/4/2006, DJ 29/5/2006).

Em vista do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2005/0110867-6

**AgRg no
REsp 764.946 / RS**

Números Origem: 1000812842 70006442321

EM MESA

JULGADO: 16/04/2013

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : IPROSUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ CARLOS BRANCO E OUTRO(S)
GUSTAVO FAUSTO MIELE E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONSTRUTORA BONAUE LTDA
ADVOGADOS : LUCIANE MARIA MENEGOTTO
CECÍLIA DEBIASI DE LIMA ALMEIDA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : IPROSUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ CARLOS BRANCO E OUTRO(S)
GUSTAVO FAUSTO MIELE E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONSTRUTORA BONAUE LTDA
ADVOGADOS : LUCIANE MARIA MENEGOTTO
CECÍLIA DEBIASI DE LIMA ALMEIDA 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 Nancy Andrichi, João Otávio de Noronha, Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.