



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 634.216 - SP (2014/0322228-6)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : PAULO ANTÔNIO DO NASCIMENTO
ADVOGADO : JOSÉ SIMEÃO DA SILVA FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARIA ALICE JUSTO MENDES
ADVOGADO : SÍLVIO CABRAL FILHO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE EXCLUSIVIDADE. S. 7/STJ.

1. A tese defendida no recurso especial demanda o reexame do contexto fático e probatório dos autos, vedado pela Súmula 7/STJ.
2. À caracterização do dissídio jurisprudencial, nos termos dos artigos 541, parágrafo único, do Código de Processo Civil e 255, parágrafos 1º e 2º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, é necessária a demonstração da similitude de panorama de fato e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados.
3. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 16 de abril de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 634.216 - SP (2014/0322228-6)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Cuida-se de agravo regimental interposto por Paulo Antônio do Nascimento contra decisão de fls. 268/269 e-STJ, que negou seguimento ao recurso especial por entender aplicável à hipótese a Súmula 7/STJ, bem como pela ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial alegado.

Em suas razões, o agravante defende a reforma da decisão agravada porquanto não aplicável ao caso a Súmula 7/STJ. Reitera as razões do recurso especial, por entender que não poderia a decisão ratificar o entendimento do Tribunal de origem, que considerou a simples aproximação das partes como insuficiente para a cobrança da comissão de corretagem.

Requer a reforma da decisão.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 634.216 - SP (2014/0322228-6)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Não assiste razão ao agravante.

Com efeito, não obstante os argumentos expendidos, verifica-se que a tese jurídica veiculada nas razões do regimental não é capaz de modificar o posicionamento anteriormente firmado. Em assim sendo, mantém-se, na íntegra, por seus próprios fundamentos, a decisão ora agravada, nos seguintes termos:

Trata-se de agravo nos próprios autos, interposto contra decisão que não admitiu recurso especial, este fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal.

O acórdão recorrido, do Tribunal de Justiça de São Paulo, ficou assim ementado (fl. 197 e-STJ):

DIREITO CIVIL. CONTRATO DE MEDIAÇÃO. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. SIMPLES APROXIMAÇÃO DAS PARTES. COMISSÃO INDEVIDA. A simples aproximação das partes com a divulgação da notícia quanto a disponibilidade de venda do imóvel, não gera direito à comissão de corretagem, que só poderá ser exigida quando o intermediador tiver participado da formação do consentimento dos contratantes durante as combinações preliminares.

Recurso provido.

No recurso especial, apontou-se contrariedade aos artigos 186, 187, 726 e 727, do Código Civil. Buscou o recorrente caracterizar a atividade de intermediação na compra e venda de imóvel entre a recorrida alienante e terceiro, fazendo jus à remuneração contratada. Citou jurisprudência pretensamente favorável à sua tese.

O Tribunal de origem não admitiu o recurso, por entender não configuradas as contrariedades alegadas, e firme na consonância do acórdão com a jurisprudência desta Corte.

No agravo, o recorrente ratifica as violações indicadas no especial, e pleiteia a reforma da decisão.

Assim delimitada a controvérsia, passo ao exame do recurso.

Conforme se depreende da ementa acima transcrita, o acórdão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recorrido concluiu que a intermediação inicial, efetuada pelo agravante, não resultou na conclusão do negócio jurídico, o que se concretizou posteriormente sem sua participação. Desse modo, fica claro que a reforma do acórdão demandaria reexame do acervo fático probatórios dos autos, o que esbarra no óbice da Súmulas 7 do STJ.

Por fim, o dissídio jurisprudencial não foi comprovado nos moldes exigidos pelo art. 255, § 1º e 2º, do RISTJ, pois a recorrente não procedeu ao cotejo analítico, mencionando as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Com efeito, só seria devida corretagem por negócio realizado, se sua conclusão se der como fruto de sua mediação, o que não se verifica no caso, em que não havia acordo de exclusividade e a realização do negócio se deu em virtude de tratativas diretas entre as partes, como se deduz do seguinte excerto do voto condutor do acórdão (fl. 205 e-STJ):

In casu, todavia, não houve intermediação do autor na negociação entre o pretendente comprador e a ré, aliás, nem sequer houve proposta de compra pela mesma pessoa que acabou negociando diretamente com o proprietário.

Assim, as partes interessadas diretamente iniciaram e concluíram o negócio imobiliário sem a colaboração do corretor, que se limitou apenas a promover a aproximação casual entre comprador e vendedor.

Enfim, pelo existente nos autos, inviável o reconhecimento do direito de comissão do autor, diante da sua não participação nos entendimentos, discussões e propostas que teriam ensejado a concretização da venda.

Nesse sentido, vale transcrever a seguinte ementa e trecho de voto proferido em julgado desta Corte:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SÚMULA 284/STF. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VIOLAÇÃO AO ART. 131 DO CPC. DESCONSIDERAÇÃO DAS PROVAS COLHIDAS NOS AUTOS.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

INEXISTÊNCIA DE CORRELAÇÃO ENTRE A APROXIMAÇÃO E O RESULTADO ÚTIL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.

1. A ausência de esclarecimento acerca de quais seriam os vícios de omissão e contradição constantes do aresto recorrido inviabiliza o conhecimento do recurso especial pela alegada violação ao art. 535 do CPC. Incide, na espécie, por analogia, a súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. A pretexto de violação ao art. 131 do Código de Processo Civil, pretendem os recorrentes seja reexaminada a prova dos autos para se concluir pela desnecessidade de pagamento da comissão de corretagem, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 698715/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 4/8/2014)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CORRETAGEM. COMISSÃO. NEGÓCIO NÃO REALIZADO. MERA APROXIMAÇÃO DAS PARTES.

O contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas sim uma obrigação de resultado.

Recurso não conhecido.

(REsp 208508/SC, Relator Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, DJ 11/11/2002)

Com efeito, considerar o contrário demandaria a revisão do contexto fático traçado nas instâncias ordinárias, o que é vedado pela S. 7/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0322228-6 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 634.216 / SP**

Números Origem: 00053652620078260152 20130000416305 53652620078260152 86207

EM MESA

JULGADO: 16/04/2015

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PAULO ANTÔNIO DO NASCIMENTO
ADVOGADO : JOSÉ SIMEÃO DA SILVA FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARIA ALICE JUSTO MENDES
ADVOGADO : SÍLVIO CABRAL FILHO

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : PAULO ANTÔNIO DO NASCIMENTO
ADVOGADO : JOSÉ SIMEÃO DA SILVA FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARIA ALICE JUSTO MENDES
ADVOGADO : SÍLVIO CABRAL FILHO

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.