SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 764135 - SP (2015/0205374-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	MARCEL CHAIN NAKLER
ADVOGADOS	:	WALTER JOBIM NETO - RS004657
		SÉRGIO QUINTERO E OUTRO(S) - SP135680
		RICARDO MUNARSKI JOBIM - RS047849
AGRAVADO	:	Q CORPORATE S/A
ADVOGADOS	:	DOUGLAS NADALINI DA SILVA - SP172338
		PEDRO LUIZ SERRA NETTO PANHOZA E OUTRO(S) - SP316280
AGRAVADO	:	CASA BAHIA COMERCIAL LTDA
ADVOGADOS	:	DOMINGOS GERALDO COSTA DIAS - SP162006
		JORGE YOKOYMA - SP084849
		WILSON ROBERTO BARROS - SP265069
		LUIZ AUGUSTO MONTANHER TIAGO E OUTRO(S) - SP320697

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OBRIGAÇÃO DE PAGAR. COMITENTE.

1. Na espécie, o ora agravante, corretor de imóveis, foi contratado por uma empresa para prospectar imóveis que se encaixariam nas instruções do contratante.

2. Nessa hipótese, a eventual comissão de corretagem é devida, em tese, pelo comitente, ou seja, a empresa que contratou os serviços do profissional. Não tem, portanto, a ora recorrida, vendedora do imóvel, obrigação de pagar a comissão de corretagem, pois o corretor com ela não tem nenhum vínculo contratual.

3. Agravo interno desprovido. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 05/03/2024 a 12/03/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 12 de março de 2024.

Documento eletrônico VDA40616705 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 14/03/2024 21:04:11
Código de Controle do Documento: 43eb605f-6fd6-451b-bf35-9ce053ca7e1d

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA40616705 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 14/03/2024 21:04:11
Código de Controle do Documento: 43eb605f-6fd6-451b-bf35-9ce053ca7e1d

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 764135 - SP (2015/0205374-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	MARCEL CHAIN NAKLER
ADVOGADOS	:	WALTER JOBIM NETO - RS004657
		SÉRGIO QUINTERO E OUTRO(S) - SP135680
		RICARDO MUNARSKI JOBIM - RS047849
AGRAVADO	:	Q CORPORATE S/A
ADVOGADOS	:	DOUGLAS NADALINI DA SILVA - SP172338
		PEDRO LUIZ SERRA NETTO PANHOZA E OUTRO(S) - SP316280
AGRAVADO	:	CASA BAHIA COMERCIAL LTDA
ADVOGADOS	:	DOMINGOS GERALDO COSTA DIAS - SP162006
		JORGE YOKOYMA - SP084849
		WILSON ROBERTO BARROS - SP265069
		LUIZ AUGUSTO MONTANHER TIAGO E OUTRO(S) - SP320697

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OBRIGAÇÃO DE PAGAR. COMITENTE.
1. Na espécie, o ora agravante, corretor de imóveis, foi contratado por uma empresa para prospectar imóveis que se encaixariam nas instruções do contratante.
2. Nessa hipótese, a eventual comissão de corretagem é devida, em tese, pelo comitente, ou seja, a empresa que contratou os serviços do profissional. Não tem, portanto, a ora recorrida, vendedora do imóvel, obrigação de pagar a comissão de corretagem, pois o corretor com ela não tem nenhum vínculo contratual.
3. Agravo interno desprovido. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno manejado por MARCEL CHAIN NAKLER contra decisão monocrática de fls. 1.168-1.171, que negou provimento ao recurso especial do ora agravante.

Fixou o julgamento ser a comissão de corretagem de responsabilidade do comitente, ou seja, quem contratou os serviços, e não, no caso concreto, a pessoa colocada como ré, na ação intentada pelo ora agravante.

Ainda deixou assente a decisão que diversos dispositivos alegados como malferidos (arts. 333 e 343, §§ 3º e 4º, ambos do CPC/73; arts. 35, I, e 36, II, da Lei 8.906/94; art. 23 do Código de Ética da OAB) não foram prequestionados (Súmula 211/STJ).

Documento eletrônico VDA40466266 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 04/03/2024 01:42:47
Código de Controle do Documento: cb2e3cbb-b522-4589-bc8b-ebe9696ae764

Não se conforma o recorrente, argumentando que houve, sim, prequestionamento e que tem direito a receber a comissão de corretagem, porque foi quem aproximou as partes.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 1.196-1.203).

É o relatório.

VOTO

A súplica não merece ser acolhida.

Quanto ao prequestionamento, não há nada a alterar na decisão agravada, pois não foram, mesmo, as matérias referentes aos arts. 333 e 343, §§ 3º e 4º, ambos do CPC/73; arts. 35, I, e 36, II, da Lei 8.906/94; e art. 23 do Código de Ética da OAB decididas no Tribunal de Justiça. E, note-se, não se aplica o prequestionamento ficto ao caso concreto, dado que o recurso está sob a égide do CPC/1973.

Ainda que fosse possível, só há como acolher prequestionamento ficto, nos termos do entendimento consagrado nesta Corte, quando se alega, nas razões recursais, violação ao art. 1.022 do CPC, ausente na espécie; ou no mínimo ao art. 535 do CPC/1973, à guisa de uma eventual interpretação extensiva. Esse dispositivo também não consta como vulnerado.

No mais, equivoca-se o recorrente ao tentar mostrar que a decisão agravada teria divergido de dois julgados desta Corte.

É que, em ambos os precedentes, a tese fixada é de que, tendo o corretor aproximado as partes, ainda que o negócio não se concretize, terá ele direito à comissão correspondente. Contudo, na espécie, esse não é o cerne da questão, valendo dizer que o julgado agravado em nenhum momento negou esse entendimento.

Foi fixado que a parte, colocada pelo ora recorrente no polo passivo da ação de cobrança, não tem obrigação de pagar nenhuma comissão, porque não é ela o comitente, ou seja, não contratou os serviços de corretagem.

Com efeito, do que se colhe das próprias alegações do autor da presente ação de cobrança (inicial de fls. 4-5), o ora recorrente, corretor de imóveis, estava procurando um imóvel para ser comprado pelo que denomina de Grupo Comolatti e, nesse mister, teria firmado parceria de corretagem com outra imobiliária, cujos responsáveis conheciam um potencial vendedor de bens que poderia se encaixar nos critérios do seu cliente, o Grupo Comolatti.

A ação, portanto, foi mal endereçada, pois figura como ré a pessoa jurídica, Casa Bahia Comercial Ltda, que vendera, tempos depois, aqueles mesmos bens imóveis, a uma outra pessoa jurídica, ao que parece, pertencente àquele Grupo Comolatti.

Nesse contexto, o comitente, ou seja, a pessoa que deve arcar com a comissão de corretagem, não é a ré, Casa Bahia Comercial Ltda, com quem o autor, ora recorrente, nunca teve nenhuma relação, verbal ou escrita, de serviços de corretagem.

Essa é a regra do art. 722 do Código Civil:

Documento eletrônico VDA40466266 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 04/03/2024 01:42:47
Código de Controle do Documento: cb2e3cbb-b522-4589-bc8b-ebe9696ae764

> *Art. 722.* ***Pelo contrato de corretagem, uma pessoa****, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência,* ***obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.***

Na espécie, uma pessoa, o ora recorrente, obrigou-se a obter para a segunda pessoa, o Grupo Comolatti, um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.

Teria o recorrente, como ele mesmo narrou na inicial da ação, encontrado dois imóveis com características que poderiam atender aos interesses do seu cliente.

Flávio Tartuce, ao discorrer sobre a responsabilidade do comitente e citando um julgado desta Corte, diz:

> *A respeito de quem tem o dever de pagar essa remuneração, conforme se retira de julgamento publicado no informativo n. 556 do STJ, isso "depende, em muito, da situação fática contratual objeto da negociação, devendo ser considerado quem propõe ao corretor nela intervir."*
> *(...)*
> ***Em face dessas dúvidas ou omissões e em virtude da proposta dirigida inicialmente ao corretor, conforme acima exposto, é justo que a obrigação de pagar a comissão de corretagem seja de quem efetivamente contrata o corretor, isto é, do comitente, que busca o auxílio daquele, visando à aproximação com outrem cuja pretensão, naquele momento, está em conformidade com seus interesses, seja como comprador ou como vendedor.***
> *Ressalte-se ainda que, quando o comprador vai ao mercado, pode ocorrer que seu interesse se dê por bem que está sendo vendido já com a intervenção de corretor. Aí, inexistindo convenção das partes, não lhe compete nenhuma obrigação quanto à comissão de corretagem, pois o corretor já foi anteriormente contratado pelo vendedor.*
> ***Diferente é a hipótese em que o comprador, visando à aquisição de bem, contrate o corretor para que, com base em seu conhecimento de mercado, busque bem que lhe interesse. Nessa situação, a tratativa inicial com o corretor foi do próprio comprador" (STJ, REsp 1.288.450/AM, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 24.02.2015, DJe 27.02.2015)****.*
> (Manual de Direito Civil: volume - 11. ed. - Rio de Janeiro, Forense; MÉTODO, 2021, página 787)

Note-se que a espécie vertente subsume-se totalmente à lição transcrita, é dizer, o recorrente foi a campo, com as instruções do comitente, procurar imóveis para serem adquiridos. Quem lhe deve alguma comissão, em tese, é o seu contratante, o Grupo Comolatti, ainda mais porque, *in casu*, as partes, comprador e vendedora do bem, convencionaram, segundo afirmado pelo próprio recorrente, que a corretagem seria obrigação do comprador, justamente a pessoa que contratara o recorrente.

Nessa linha, o seguinte escólio doutrinário:

> ***O contrato de corretagem é aquele por qual alguém (o corretor), em troca de uma remuneração, se obriga a aproximar outrem (o comitente, o incumbente ou dono do negócio) de um terceiro pra a realização de um negócio.***
> ***No contrato de corretagem, há duas partes: o comitente, também chamado de incumbente ou dono do negócio, e o corretor.***

Documento eletrônico VDA40466266 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 04/03/2024 01:42:47
Código de Controle do Documento: cb2e3cbb-b522-4589-bc8b-ebe9696ae764

> *O corretor é um mediador! Aproxima pessoas interessadas na realização do negócio. Ele assume a obrigação de fazer consistente em obter um ou mais negócios em favor do comitente, conforme instruções recebidas. Ex.: corretor busca pessoa interessada em comprar o bem, em vender determinado bem, em celebrar um contrato de seguro etc.*
> (Direito civil / Carlos E. Elias de Oliveira, João Costa-Neto - Rio de Janeiro: Forense; MÉTODO, 2022, página 682)

O acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, portanto, não merece reparo, ao entender que a ré da ação não está obrigada ao pagamento da comissão de corretagem exigida, por não se ter obrigado a tanto para com o autor, o ora agravante, com quem não manteve vínculo contratual algum (fl. 909).

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA40466266 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 04/03/2024 01:42:47
Código de Controle do Documento: cb2e3cbb-b522-4589-bc8b-ebe9696ae764

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 764.135 / SP

Número Registro: 2015/0205374-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00195502320098260565 195502320098260565 20130000437719 20272009

Sessão Virtual de 05/03/2024 a 12/03/2024

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário
Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	MARCEL CHAIN NAKLER
ADVOGADOS	:	WALTER JOBIM NETO - RS004657
		SÉRGIO QUINTERO E OUTRO(S) - SP135680
		RICARDO MUNARSKI JOBIM - RS047849
AGRAVADO	:	Q CORPORATE S/A
ADVOGADOS	:	DOUGLAS NADALINI DA SILVA - SP172338
		PEDRO LUIZ SERRA NETTO PANHOZA E OUTRO(S) - SP316280
AGRAVADO	:	CASA BAHIA COMERCIAL LTDA
ADVOGADOS	:	DOMINGOS GERALDO COSTA DIAS - SP162006
		JORGE YOKOYMA - SP084849
		WILSON ROBERTO BARROS - SP265069
		LUIZ AUGUSTO MONTANHER TIAGO E OUTRO(S) - SP320697

ASSUNTO : DIREITO CIVIL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	MARCEL CHAIN NAKLER
ADVOGADOS	:	WALTER JOBIM NETO - RS004657
		SÉRGIO QUINTERO E OUTRO(S) - SP135680
		RICARDO MUNARSKI JOBIM - RS047849
AGRAVADO	:	Q CORPORATE S/A
ADVOGADOS	:	DOUGLAS NADALINI DA SILVA - SP172338

Documento eletrônico VDA40614680 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/03/2024 00:09:32
Código de Controle do Documento: 4c2feb1d-755f-469f-adbe-66e0649f179c

PEDRO LUIZ SERRA NETTO PANHOZA E OUTRO(S) - SP316280

AGRAVADO : CASA BAHIA COMERCIAL LTDA

ADVOGADOS : DOMINGOS GERALDO COSTA DIAS - SP162006

JORGE YOKOYMA - SP084849

WILSON ROBERTO BARROS - SP265069

LUIZ AUGUSTO MONTANHER TIAGO E OUTRO(S) - SP320697

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 05/03/2024 a 12/03/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 13 de março de 2024

Documento eletrônico VDA40614680 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/03/2024 00:09:32
Código de Controle do Documento: 4c2feb1d-755f-469f-adbe-66e0649f179c