



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2340835 - DF (2023/0115440-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : MAURICIO JOAQUIM DE CASTRO
ADVOGADOS : GLAICON CORTES BARBOSA - DF021399
IGOR MOREIRA BRITO - DF067440
AGRAVADO : BEIRAMAR CONSULTORIA IMOBILIARIA S/A
ADVOGADOS : GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - DF038868
CAMILA DA CUNHA BALDUINO - DF052482

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. JUÍZO DE RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AÇÃO DE COBRANÇA DE CORRETAGEM CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. APROXIMAÇÃO DAS PARTES E RESULTADO OBTIDO POSTERIORMENTE. COMISSÃO DEVIDA. REVISÃO DA CONCLUSÃO ESTADUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. EM JUÍZO DE RETRATAÇÃO, AGRADO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Trata-se de agravo interno interposto por MAURÍCIO JOAQUIM DE CASTRO contra a decisão de fls. 482-484 (e-STJ), da Presidência desta Corte, que não conheceu do agravo em recurso especial, com base no art. 21-E, inciso V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, haja vista a ausência de impugnação a todos os fundamentos da decisão agravada.

Nas razões do agravo, a parte insurgente alega que refutou especificamente todos os fundamentos da decisão que inadmitiu o seu apelo especial.

No caso, cabe observar que a decisão do Tribunal de origem que inadmitiu o recurso especial foi impugnada pelo agravante, ainda que sucintamente, motivo pelo qual, com base no art. 259, § 6º, do RISTJ, reconsidero a decisão agravada, tendo em vista a inaplicabilidade da Súmula 182 do STJ, a fim de proceder ao exame do agravo em recurso especial.

Desse modo, passo ao exame do mérito recursal.

Trata-se de agravo contra decisão que não admitiu recurso especial

interposto por MAURÍCIO JOAQUIM DE CASTRO, com base no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, desafiando acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado (e-STJ, fl. 301):

APELAÇÃO CÍVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. APROXIMAÇÃO. COMPROVAÇÃO. ELEMENTOS DO CONTRATO COMPROVADOS. ÊXITO. DEMONSTRADO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.1. O Contrato de Corretagem está regulamentado dogmaticamente nos artigos 722 a 729, do Código Civil: comprovada a intermediação e o sucesso na Compra e Venda do imóvel, por atuação do corretor, é devida a remuneração.2. Recurso conhecido e parcialmente provido.

Os embargos de declaração foram rejeitados, conforme se verifica da seguinte ementa (e-STJ, fl. 354):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PROCESSO CIVIL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INTERMEDIÇÃO EFETIVAMENTE REALIZADA. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. DESCABIMENTO. REEXAME DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Caracteriza-se a inovação recursal quando a parte invoca tese não suscitada durante o curso do processo. 2. Os Embargos de Declaração têm fundamentação vinculada, a fim de sanar obscuridade, omissão ou contradição existentes na decisão embargada, além de corrigir eventual erro material. 3. Quando a matéria posta em julgamento foi enfrentada e debatida por completo, levando em consideração todos os documentos e alegações expostas pelo embargante, fica subentendido o anseio da parte em obter o reexame do julgado, incabível por ocasião dos Declaratórios. 4. Em relação ao prequestionamento dos dispositivos apontados pela Embargante, o Código de Processo Civil de 2015 consagrou o antigo posicionamento firmado pelo Supremo Tribunal Federal, segundo o qual é suficiente a mera oposição de Embargos de Declaração para se considerar prequestionada a matéria sobre a qual se pretenda interpor Recurso Especial ou Extraordinário, mesmo se ausente a sanção do vício. 5. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.

Em suas razões de recurso especial (e-STJ, fls. 365-396), o agravante alegou violação aos arts. 728, 884 e 885 do CC de 2002, bem como a existência de dissídio jurisprudencial.

Sustentou, em síntese, ser “descabido o pagamento da comissão de corretagem postulada, à míngua de prova da atuação plena e esforço eficaz por parte do corretor” (e-STJ, fl. 380).

Subsidiariamente, pontuou que houve "a intermediação de mais de um corretor ao presente caso, devendo ser pago ao recorrido apenas 50% (cinquenta por

cento) do valor da condenação” (e-STJ, fl. 395).

Requeru, dessa forma, o provimento do recurso.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 419-433).

O processamento do apelo especial não foi admitido pela Corte local, levando o insurgente a interpor o presente agravo.

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 458-473).

Brevemente relatado, decido.

De plano, vale pontuar que o recurso em análise foi interposto na vigência do NCP, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo n. 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: "Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC".

Ao decidir sobre a comissão de corretagem, a Corte estadual assim se manifestou (e-STJ, fls. 307-308):

Não desconheço a jurisprudência que diferencia, nas relações de compra e venda de imóveis, aproximação e intermediação imobiliárias. Na aproximação a relação também se estabelece a partir de um corretor de imóveis, sem, contudo, se reconhecer relevância ao seu papel para o fechamento do negócio e, conseqüentemente, para justificar o pagamento da comissão de corretagem. Na intermediação a relação se aperfeiçoa em consequência da intervenção do corretor, sendo devida a comissão de corretagem.

A divergência, no caso concreto, é quanto à ocorrência de aproximação ou de intermediação, em que a apelante realizou todas as etapas da corretagem, própria da intermediação, e, posteriormente, vendedor e comprador celebraram contrato de compra e venda do imóvel à margem daquela intermediação, frustrando a legítima expectativa de recebimento da comissão.

O contrato de corretagem é regulado pelos artigos 722 a 729 do Código Civil, e se dá quando 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 instruções recebidas (CC, art. 722). Não há dúvidas de que o réu atribuiu à autora poderes para intermediar a venda do imóvel, não havendo, contudo, uma comissão de corretagem expressamente pactuada, tanto que a autora invoca a tabela local do CRECI-DF.

A alegação de que a comissão de corretagem foi paga a outro corretor que, “por mera coincidência”, encontrou a mesma pessoa interessada na compra do mesmo imóvel, não afasta o direito da autora. Coincidências existem, mas, no caso, não estou convencido dela. Não há nenhuma evidência de que o referido corretor a quem foi paga a comissão de corretagem tenha tido

qualquer contato com o imóvel e o seu futuro adquirente antes da autora. Passa da mera aproximação as visitas dirigidas ao imóvel, o recebimento de proposta e a transmissão dessa proposta, feita pelo potencial comprador, ao vendedor, com quem o negócio foi efetivamente celebrado meses depois. A diferença entre aproximação e intermediação é tênue, mas não deve ser flexibilizada quando é sabido que a relação com o corretor é, muitas vezes, ingrata, não sendo raro que, para escapar da comissão de corretagem devida, vendedor e comprador se unem numa versão unívoca, que interessa a ambos, para prejudicar o intermediador e baratear os custos com a alienação do imóvel. No caso concreto, o réu pagaria R\$ 88.800,00. Teria pago R\$ 65.000,00, consolidando uma economia de R\$ 23.800,00. Os elementos constantes dos autos superam a mera aproximação. Como intermediação efetiva que houve, é devida à apelante a comissão de corretagem. Cabia ao vendedor, se fossem procedentes as razões invocadas para não pagar a comissão, rescindir o contrato antes de vender o imóvel. Vendido o imóvel para a mesma pessoa com quem a autora iniciou a negociação, composta de várias visitas ao imóvel e transmissão de propostas, é caso de intermediação e de pagamento da comissão. Como o imóvel foi vendido por R\$ 1.480.000,00 e o réu afirma ter pago R\$ 65.000,00, o que equivale a 4,4% de comissão de corretagem, esse deve ser o valor a ser pago à autora, mais consentâneo com o mercado, considerando-se ser um imóvel de elevado valor e, ainda, à falta de contrato específico sobre o percentual definido pelas partes.

Como se depreende das razões expendidas, a instância originária concluiu que ocorreu a aproximação/intermediação entre as partes, uma vez que a agravada realizou todas as etapas da corretagem, sendo que, "posteriormente, vendedor e comprador celebraram contrato de compra e venda do imóvel à margem daquela intermediação, frustrando a legítima expectativa de recebimento da comissão". Destacou, logo mais, que "os elementos constantes dos autos superam a mera aproximação. Como intermediação efetiva que houve, é devida à apelante a comissão de corretagem".

Desse modo, não há como infirmar as conclusões da Corte estadual (a respeito do cabimento da comissão de corretagem), porquanto imprescindível o reexame dos fatos e das provas constantes do feito, medida inadmissível no âmbito do apelo especial, ante o óbice disposto na Súmula 7 do STJ.

No que diz respeito à divergência jurisprudencial, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que a incidência do enunciado n. 7 da Súmula desta Corte impede o exame do recurso no que tange à alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

Ora, também com relação ao pedido subsidiário, o recurso especial se

revela inadmissível, porquanto, para se suplantar a conclusão a que chegou a Corte de origem quanto ao valor a ser efetivamente pago à título da comissão de corretagem, igualmente seria necessário revisitar o substrato fático-probatório da causa, providência vedada a este Tribunal, na via eleita pelo agravante, nos exatos termos da Súmula 7 do STJ.

Ante o exposto, em juízo de reconsideração, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela apresentação de recursos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios contra esta decisão, ensejará a imposição, conforme o caso, das multas previstas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

Publique-se.

Brasília, 02 de agosto de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator