

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 298.360 - MS (2013/0040315-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ELDORADO BRASIL CELULOSE S/A**
ADVOGADOS : **RODOLFO SOUZA BERTIN - MS009468**
: **GUSTAVO BARBAROTO PARO E OUTRO(S) - SP121227**
AGRAVADO : **WILSON GODINHO NARVAEZ E OUTRO**
ADVOGADO : **ALESSANDER PROTTI GARCIA E OUTRO(S) - MS009276**

DECISÃO

Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, interposto por ELDORADO BRASIL CELULOSE S/A contra v. acórdão do Eg. Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, assim ementado:

"EMENTA - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - CORRETAGEM - PRELIMINAR FORMULADA EM CONTRARRAZÕES DE NÃO CONHECIMENTO DE PARTE DO RECURSO - NÃO CONHECIDA - RECORRENTE QUE NÃO FEZ O PEDIDO OBJETO DA PRELIMINAR ARGUIDA NO ATO DE RECORRER. AUSÊNCIA DE INTERESSE.

Se o recorrente não formulou em suas razões recursais o pedido objeto da preliminar arguida pelos apelados, não merece conhecimento a preliminar levantada.

MÉRITO - AÇÃO DE COBRANÇA - COMISSÃO DE CORRETAGEM PROVA SUFICIENTE DA EXISTÊNCIA DA INTERMEDIÇÃO QUE RESULTOU NA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL OBJETO DA INTERMEDIÇÃO - DIREITO DOS CORRETORES À COMISSÃO - PROVA DO FATO QUE PODE SER FEITA POR VIA DE TESTEMUNHAS - FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO DOS AUTORES EVIDENCIADO - PEDIDO ACOLHIDO EM PRIMEIRO GRAU

A prova da existência da intermediação do corretor na compra e venda de imóvel pode ser feita por via testemunhai, que é o que ordinariamente acontece em casos dessa natureza.

Provando os autores que efetivamente participaram da intermediação da

compra e venda do imóvel, a comissão de corretagem lhes é devida, no valor estipulado pelas próprias partes contratantes, no contrato que celebraram.

COMISSÃO DE CORRETAGEM - CONTRATO CELEBRADO - PAGAMENTO INICIAL DO PREÇO - ULTERIOR DISCUSSÃO ENTRE OS CONTRATANTES SOBRE OS TERMOS DA AVENÇA - IRRELEVÂNCIA PARA FINS DE PERCEPÇÃO DO DIREITO À COMISSÃO - CONDENAÇÃO MANTIDA.

O direito do corretor à comissão de corretagem decorre da aproximação das partes e do resultado útil obtido com essa espécie de serviço prestado, levando as partes à celebração do contrato de compra e venda, do qual, inclusive, parte dos pagamentos foram efetuados pela adquirente. Ulterior desavença entre os partícipes da relação jurídica negocial não retira do corretor o direito à comissão. Inteligência, no caso, do artigo 725 do Código Civil de 2002.

COMISSÃO DE CORRETAGEM - VALOR FIXADO ENTRE COMPRADOR E VENDEDOR NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA - PROVA DA PARTICIPAÇÃO DE UM TERCEIRO CORRETOR QUE NÃO FOI SUJEITO ATIVO DA RELAÇÃO PROCESSUAL - VALOR INTEGRAL QUE É DEVIDO A TODOS OS CORRETORES QUE ATUARAM NA INTERMEDIÇÃO - REDUÇÃO DO VALOR DA CONDENAÇÃO À EFETIVA QUOTA-PARTE PERTENCENTE AOS DOIS AUTORES - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Se da prova dos autos resulta que além dos dois autores houve a participação de um terceiro corretor, o qual veio a falecer logo depois de celebrado o negócio, não têm eles direito de receber a comissão de corretagem na integralidade, 100%, mas sim de 66,333%, ou de 33,333% cada um, que corresponde às suas quota-partes, preservando-se o direito dos herdeiros do outro corretor, cuja participação também foi decisiva para que o negócio jurídico compra-e-venda fosse celebrado entre vendedora e adquirente.

Recurso conhecido e parcialmente provido." (fls. 541/542)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 578/584).

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega violação dos arts. 401 do Código de Processo Civil de 1973, e 722 e 725 do Código Civil de 2002, sustentando, em síntese, que (a) não é possível comprovar o contrato de corretagem exclusivamente por prova testemunhal porque extrapola em muito o décuplo do maior salário mínimo vigente no país; (b) a recorrente não pode ser responsabilizada pelo pagamento da comissão porque não contratou o serviço; (c) não é devida a comissão de corretagem porque o negócio imobiliário não se aperfeiçoou.

Apresentadas contrarrazões às fls. 624/631.

É o relatório.

De início, cumpre salientar que o presente recurso será examinado à luz do Enunciado 2 do Plenário do STJ: "Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos

os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça".

O Tribunal de origem consignou ser possível a comprovação da corretagem por meio de prova exclusivamente testemunhal, nos seguintes termos:

"A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que é possível a comprovação da corretagem por prova exclusivamente testemunhal, tal qual restou decidido em primeira instância:

"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. "

(STJ - AgRç no Ag 1106104/R0 - Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (1123) Órgão Julgador: T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento: 10/05/2011; Data da Publicação/Fonte: DJe 18/05/2011)" (fl. 545, g.n.)

O entendimento adotado está em consonância com a jurisprudência pacífica do STJ, no sentido de que os limites previstos no art. 401 do CPC são mitigados nas hipótese de contratos de corretagem. Incide, na hipótese, o óbice da Súmula 83/STJ. A propósito, os seguintes precedentes:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OFERECIMENTO DE ALEGAÇÕES FINAIS. INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL. CONTROVÉRSIA FÁTICA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. CONTRATO DE CORRETAGEM. PROVA TESTEMUNHAL.

1. É inviável, em sede de recurso especial, o exame de alegação em desacordo com a premissa fática estabelecida no acórdão recorrido.

2. Tendo o Tribunal a quo firmado o entendimento de que a parte teve oportunidade de apresentar seus memoriais, a afirmação em sentido contrário configura evidente controvérsia de fato, cuja

análise é vedada pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. Ausente o exame da matéria pelo Tribunal de origem, mesmo diante da oposição de embargos declaratórios, incide a Súmula n. 211/STJ.

4. No caso, a tese de cerceamento de defesa pelo indeferimento tácito do pedido de prova pericial, a despeito do manejo de embargos de declaração, não foi examinada pela Corte local. Por esse motivo, os argumentos não podem ser apreciados na instância superior, haja vista a ausência de prequestionamento da matéria.

5. A prova testemunhal é suficiente para confirmar os efeitos oriundos de contrato de corretagem não escrito, ainda que o seu valor seja superior ao décuplo do salário mínimo. Precedentes.

6. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 408.659/DF, Rel. **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 17/11/2015, DJe 26/11/2015, g.n.)

"PROCESSO CIVIL. COBRANÇA DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCINDÍVEL A INSCRIÇÃO NO CRECI. INEXISTÊNCIA DE INFRINGÊNCIA AO ART. 401, CPC, UMA VEZ QUE O OBJETIVO PRINCIPAL DA DEMANDA NÃO É PROVAR A EXISTÊNCIA DO CONTRATO EM SI, MAS A DEMONSTRAÇÃO DOS EFEITOS DECORRENTES DO PACTO.

1. É possível a cobrança de valores decorrentes de intermediação exitosa para a venda de imóvel, sendo prescindível a inscrição do autor no CRECI, pois é livre o exercício do trabalho e vedado o enriquecimento ilícito do vendedor.

2 Em verdade, não é permitido provar-se exclusivamente por depoimentos testemunhais a existência do contrato em si, mas a demonstração dos efeitos dos fatos que envolveram as partes, assim como da prestação de serviços, afigura-se perfeitamente admissível, conforme precedentes da Corte.

3. A mera transcrição de parte do voto paradigma, sem, contudo, providenciar-se a demonstração analítica, apontando os pontos divergentes entre os julgados, não induz ao conhecimento do dissídio. 4. De outro lado, " não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida". Súmula 83/STJ.

Recurso não conhecido."

(REsp 185.823/MG, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 14/10/2008, DJe 03/11/2008, g.n.)

O Tribunal *a quo* expressamente consignou que o contrato de promessa de compra e venda do imóvel prevê a responsabilidade da recorrente pelo pagamento da comissão, *in verbis*:

"No que tange ao argumento de que a comissão não é obrigação da apelante porque o contrato de compra e venda pactuado entre as partes impõe, na cláusula 22, que 'a corretagem será devida pela COMPRADORA que efetuará o pagamento' -, bem como que a concretização do negócio ainda não está concluída, motivo pelo qual o adimplemento da obrigação da corretagem pactuada ainda não fora realizado, também não lhe assiste razão.

Referida cláusula 22 estabelece que a "corretagem será devida pela COMPRADORA que efetuará o pagamento diretamente aos corretores, sendo que, para tanto, será descontado do saldo do preço R\$500.000,00 (quinhentos mil reais)." (fl. 27)

A COMPRADORA bem se vê do contrato, é a ré apelante, FLORAGUA AGROFLORESTAL LTDA., e por isto a ação foi em face dela dirigida.

O fato de que seria descontado do preço a quantia de R\$ 500.000,00, como consta da referida cláusula, não transfere essa obrigação para os vendedores, mas mantém-se com a compradora, que assumiu, pelo contrato, o dever de pagar a comissão.

Se esse desconto, de R\$ 500.000,00 foi ou não feito no preço, como ali previsto, trata-se de questão estranha aos autores e trata-se, também, de relação jurídica que se passa entre as partes contratantes, compradora e vendedores, e não altera a legitimidade da ré no polo passivo desta ação, posto ser sua a obrigação expressa no contrato de pagar a comissão." (fls. 553/554, g.n.)

Nesse contexto, para se chegar à conclusão diversa acerca da responsabilidade da recorrente pelo pagamento da comissão de corretagem, seria necessário proceder à análise e interpretação de cláusulas contratuais e ao reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência incompatível com a via estreita do recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7/STJ.

Por fim, o Tribunal de origem, ao entender que o contrato de compra e venda restou aperfeiçoado de modo a ser devida a comissão de corretagem, consignou que o fato de contrato ser objeto de litígio após seu fechamento não interfere no pagamento da comissão, uma vez que não possui relação com a atividade dos corretores, que atingiu sua finalidade, nos seguintes termos:

"De mais a mais, o douto juízo muito bem apontou que os motivos que impedem o pagamento integral do preço são objetos de outra ação proposta pela apelante, e não possui qualquer ligação com a atividade desempenhada pelos corretores, os quais são isentos da responsabilidade advinda do cumprimento das cláusulas contratuais pactuadas.

Se o contrato de compra e venda foi posteriormente objeto de litígio

entre comprador e vendedor, com o desconto ou não desse valor do preço, bem assim como na questão atinente ao preço do negócio ou qualquer outra cláusula contratual, existindo discussão judicial acerca de seu cumprimento, restritamente quanto às obrigações pactuadas entre comprador e vendedor, não há responsabilidade dos corretores nesse ponto.

Por isso, é devida sua comissão e a sentença, aliás, trouxe farto entendimento doutrinário e jurisprudencial sobre a matéria." (fl. 554)

Contudo, tal fundamento, autônomo e suficiente à manutenção do v. acórdão recorrido, não foi impugnado nas razões do recurso especial, convocando, na hipótese, a incidência da Súmula 283/STF, segundo a qual *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles"*.

Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, b, do RISTJ, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Brasília (DF), 05 de fevereiro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator