AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.448.262 - RJ (2019/0038169-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	CRISTINA MARIA ALVARENGA CORREA
ADVOGADOS	:	RAPHAEL JORIO FILHO E OUTRO(S) - RJ062988 LUIZ VINICIUS DA SILVA JARDIM - RJ161608
AGRAVADO	:	CRHISTY ANE MELO BASTOS
AGRAVADO	:	ROBERTO SANTOS LOBAO BARROSO
ADVOGADO	:	CRHISTY ANE MELO BASTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ088919

DECISÃO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fls. 452-453, e-STJ):

> Ação de cobrança. Corretagem. Contrato Verbal. Sentença de improcedência à míngua de provas dos fatos constitutivos do direito alegado pela autora. Apelação. Provas documental - troca de e-mails entre as partes e declaração firmada pelo comprador do imóvel - e testemunhal insuficientes à comprovação do contrato de corretagem dito avençado com a autora, malgrado suficiente à demonstração de que o comprador, ele sim, era cliente de sua colega de escritório.
>
> Imóvel posto à venda pela proprietária, a ré, ela própria corretora de imóveis, anunciando-o pelos jornais e por placa por ela própria afixada em seu terreno que dava contas de que à venda se encontrava o imóvel, com seu número de telefone de modo a ensejar o contato direto dos interessados, circunstância que, desde logo, confere plausibilidade à afirmação de que na placa estava escrito que não aceitava corretores, como aliás afirmado por seu ex caseiro...
>
> Isso porque a regra de experiência bem indica que o vendedor que contrate corretagem, não tornaria público seu telefone, seja em atenção ao pacto avençado, seja para evitar ser importunado, e muito menos arcaria com custos da placa e de anúncios em jornal, se tais despesas correriam, como de ordinário correm, à conta do corretor que houvesse contratado...
>
> Não é inusitado, mas, pelo contrário, é da prática recorrente no mercado de imóveis a de que corretores, tanto que tomem conhecimento de que determinado imóvel está à venda, se ativem para vendê-lo, malgrado nada tenham ainda contratado com o respectivo proprietário. E o imóvel, no caso, localizado no valorizado bairro de Itacoatiara, região oceânica de Niterói, se exibia como um

> autêntico "filet mignon" na perspectiva do mercado.
> Ademais, uma vez que a autora e sua colega de escritório tinham o comprador como cliente, é razoável que comprador e vendedora – a ré – não se conhecessem, até porque a autora não iria abrir mão de seu comprador apresentando-a à ré sem nada haver com essa avençado, mas excedeu-se ao pretender receber comissão da ré, a proprietária, porque seu cliente, ao que insinua a prova era outro, o comprador, em face do qual não aviara demanda qualquer.
> Fato constitutivo do pedido posto em juízo quanto à ré não demonstrado, induvidosamente.
> Honorários recursais.
> Sentença publicada na vigência do CPC/2015, em ordem a atrair o arbitramento de honorários sucumbenciais recursais, nos termos do art. 85, §11, do citado diploma processual e em conformidade com o Enunciado Administrativo n. 7 do Superior Tribunal de Justiça, observada a gratuidade judicial concedida à autora em 1º grau.
> Recurso não provido.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados apelo acórdão de fls. 476-481, e-STJ.

Nas razões do recurso especial, a agravante aponta violação aos artigos 722, 723, 724, 725, do Código Civil, alegando que faz jus ao recebimento da comissão de corretagem, porquanto intermediou a venda do imóvel dos recorridos, e que conseguiu o comprador para o imóvel, fazendo a mediação e acompanhando todo o processo de compra e venda do terreno. Aduz que sem ela os recorridos não conseguiriam efetuar a venda do imóvel.

Contrarrazões às fls. 504-513, e-STJ.

O recurso especial não foi admitido na origem, conforme decisão de fls. 516-520, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

O recurso especial não merece prosperar em razão da incidência da Súmula 7/STJ.

Com efeito, ao solucionar a controvérsia, o Tribunal de origem consignou o seguinte (fls. 456 e 461, e-STJ):

> Na hipótese dos autos, além de a ré negar os fatos articulados pela autora, não lograra a apelante juntar aos autos provas mínimas dos fatos constitutivos de seu direito, ônus que, nos termos do artigo 373, I do CPC/15, era só seu, por isso que apenas juntara à inicial as fotocópias do documento de identificação junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (índice 19) e da escritura pública de compra e venda do imóvel (índices 20/22); troca de um e-mail em 25/03/13 (índices 25/26), com vistas ao levantamento de informações sobre a existência de dívidas fiscais do imóvel e a declaração manuscrita firmada, aos 27/10/15, pelo comprador do imóvel, Sr. Marcos Nasser (índice 27).
> A 1ª ré, tal como afirmado perante este relator, pusera o imóvel à venda, anunciando-o pelos jornais e por placa por ela própria, afixada em seu terreno, que dava contas de que à venda se encontrava o imóvel, com seu número de telefone de modo a ensejar o contato direto dos interessados, circunstância que, desde logo, confere plausibilidade à afirmação de que na placa estava escrito que não aceitava corretores, como, aliás, afirmado por seu ex caseiro.
> [...]
> De tudo isso se extrai, no mínimo, que a autora não logrou provar a existência do contrato ainda que verbal, de intermediação celebrado com a ré, ônus que era só seu, por isso que fato constitutivo de seu pedido.

Como se vê, o Tribunal de origem solucionou a controvérsia à luz do conjunto fático-probatório dos autos, concluindo que a recorrente não tem direito ao recebimento da comissão de corretagem na espécie, de sorte que para modificar o acórdão recorrido, seria necessário o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial em razão da Súmula 7/STJ: "*A pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial*".

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OBRIGAÇÃO DE

> RESULTADO. PARTICIPAÇÃO NA CONCLUSÃO DO NEGÓCIO. INEXISTÊNCIA.
> REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. CONFIRMAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.
> 1. O contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas de resultado, de maneira que somente é cabível a comissão de corretagem quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na efetiva venda do imóvel.
> 2. O Tribunal a quo afirmou que, embora o recorrente tenha iniciado as tratativas, não demonstrou a efetiva participação na conclusão do negócio por seu intermédio.
> 3. Na medida em que a convicção firmada deu-se com base nos elementos fáticos dos autos, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido, nos moldes em que ora postulada, demandaria a análise do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.
> 4. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgRg no AREsp 514.317/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 16/9/2015).

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida**,** observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, e a eventual concessão da gratuidade da justiça.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 15 de abril de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora