

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.551.004 - PR (2019/0216579-2)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : L7 IMOVEIS LTDA
OUTRO NOME : LR7 IMÓVEIS LTDA.
ADVOGADO : FAGNER FRANCISCO CASTILHO - PR043493
AGRAVADO : EDILENE BUTURI MACHADO
AGRAVADO : JOSE PAULO MACHADO
ADVOGADO : TATIANE DE CÁSSIA VIESE - PR063458

DECISÃO

Cuida-se de agravo (art. 1042 do CPC/15) interposto por L7 IMOVEIS LTDA contra decisão de inadmissibilidade de recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado (fl. 575, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C COBRANÇA. PEDIDOS JULGADOS IMPROCEDENTES. ALEGADA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO VERBAL DE CORRETAGEM. PARA FAZER JUS AO RECEBIMENTO DA COMISSÃO, É INDISPENSÁVEL QUE SE COMPROVE A AUTORIZAÇÃO PARA INTERMEDIAR A VENDA, A APROXIMAÇÃO DAS PARTES E A OBTENÇÃO NAS CONDIÇÕES CONVENCIONADAS DO RESULTADO PREVISTO NO CONTRATO DE MEDIAÇÃO. PROVA COLIGIDA AOS AUTOS QUE NÃO CORROBORA A TESE INAUGURAL. DESATENDIMENTO AO ÔNUS PREVISTO NO ARTIGO 373, I, DO CPC/15. PEDIDO IMPROCEDENTE. RECURSO NÃO PROVIDO.

Embargos de declaração opostos e rejeitados.

Nas razões do recurso especial, aponta, além de divergência jurisprudencial, ofensa aos arts. 722; 724; 725; 726; 422 e 884 do Código Civil, bem como o artigo 373, incisos I e II, do Código de Processo Civil.

Sustenta, em síntese, ser devida a corretagem, porquanto devidamente comprovada nos autos a aproximação e intermediação da venda.

Contrarrazões às fls. 689/699, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, negou-se processamento ao recurso.

Daí o agravo, em que as recorrentes impugnam a decisão agravada.

Contraminuta (fl. 742/748, e-STJ).

É o relatório.

Decido.

A irresignação não merece prosperar.

1. Com relação a comissão de corretagem, a Corte de origem entendeu não ser a mesma devida nos seguintes termos:

Embora, aparentemente, os compradores tenham tomado conhecimento do imóvel por intermédio da autora, quando estiveram no condomínio visitando

Superior Tribunal de Justiça

“ ” acompanhados de um Corretor um outro imóvel que trabalhava na autora (Sergio), não se pode olvidar que o negócio em si (discussão do preço, oferecimento de proposta, eventual negociação e/ou alteração das cláusulas contratuais, toda a documentação para regularização do imóvel e obtenção do financiamento, etc.) foi realizado diretamente entre as partes, da Imobiliária autora, devendo-se destacar que a mera sem qualquer participação efetiva juntada do documento de mov. 1.13 (compra e venda revisada), por si só, não se mostra suficiente para comprovar a efetiva participação da Imobiliária na negociação. Vale dizer, a concretização do negócio não decorreu de qualquer atuação efetiva e concreta da autora.

(...)

Tendo sido, supostamente, celebrado contrato de corretagem de forma verbal entre as partes, para fazer jus à comissão, incumbiria à autora (art. 373, I, do CPC) provar não só a existência da avença e seus respectivos termos e condições, como também demonstrar os requisitos previstos no supracitado precedente.

Contudo, a apelante não logrou êxito em demonstrar que havia sido contratada com exclusividade pelos demandados para intermediar as negociações referidas na inicial.

Por fim, a mera autorização do requerido para que o imóvel fosse visitado não conduz à conclusão de que tenha sido acertado, previamente, o pagamento de comissão de corretagem.

Essa mera visitação não pode ser tida como uma efetiva aproximação entre as partes, hábil a conferir à autora o direito ao recebimento de comissão, notadamente porque não comprovou que a referida comissão tenha sido, efetivamente, acordada com o requerido, ainda que de forma verbal.

Harmoniza-se com as provas dos autos a afirmação dos réus, no sentido de que “inexistiu aceitação em relação à prestação de serviços de corretagem, de modo que apenas autorizou os compradores e o corretor representante da autora adentrar o local do imóvel a fim de fazerem uma visitação, mas não . autorizou em momento algum que a parte autora realizasse uma negociação em seu nome” Portanto, como dito, é certo que os requeridos lograram êxito em comprovar os fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do alegado direito da autora, nos exatos termos do artigo 373, II, do CPC/2015, ao passo que a autora não logrou êxito em comprovar os fatos constitutivos de seu alegado direito, nos termos exigidos pelo artigo 373, I, do CPC/15.

Para formar seu convencimento, o órgão julgador valeu-se do exame das circunstâncias fáticas do caso em análise, de forma que, alterar tal entendimento, notadamente considerando que a quantia estipulada não se mostra exorbitante, seria imprescindível o revolvimento do acervo fático e probatório, providência que encontra óbice no enunciado da Súmula 7 do STJ.

Em situações similares, a propósito, esta Corte Superior assim decidiu:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA CORRETAGEM. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem, acerca da existência ou não de contrato de corretagem, bem como sobre a efetiva participação do agravado no negócio jurídico de compra e venda do imóvel, implica o reexame dos fatos e provas constantes dos autos, providência

Superior Tribunal de Justiça

vedada em recurso especial, conforme o óbice disposto na Súmula 7/STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 296.121/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/09/2015, DJe 28/09/2015)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO. INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. MEDIAÇÃO E CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. COBRANÇA INDEVIDA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. INSCRIÇÃO INDEVIDA EM CADASTROS RESTRITIVOS DE CRÉDITO. DANO MORAL CONFIGURADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. O Tribunal estadual, soberano na análise das provas, entendeu que seria indevido o pagamento de comissão de corretagem pelo autor em relação ao contrato de compra e venda de imóvel, uma vez que não houve qualquer demonstração da prestação dos serviços.

2. Alterar o julgamento proferido pelo Tribunal a quo, no sentido de ser devido o pagamento da comissão de corretagem, seria necessária interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

3. A jurisprudência firmada neste Sodalício é no sentido de que o nos casos de protesto indevido de título ou inscrição irregular em cadastros de inadimplentes, o dano moral se configura in re ipsa, isto é, prescinde de prova.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1237491/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/05/2018, DJe 15/05/2018)

Inafastável, portanto, a incidência do teor da Súmula 7/STJ.

2. Do exposto, nego provimento ao agravo. com base no art. 85, § 11, do NCPC, majora-se em 10% (dez por cento) o valor dos honorários sucumbenciais fixados pela origem, em favor da parte recorrida.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 07 de outubro de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator