

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.340.242 - SP (2018/0196355-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : BRASIL BROKERS PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADOS : MARCUS VINICIUS GONÇALVES GOMES - SP252311
MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
FABIO RAIMUNDO - SP377245
JOSÉ EDUARDO FONTES MAYA FERREIRA E OUTRO(S) - SP210703
AGRAVADO : MARIA ODETE TORRES DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : APARECIDO GONÇALVES FERREIRA - SP142719
LEANDRO RODRIGO DA SILVA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) - SP286208
INTERES. : AVANCE PARTICIPACAO E ADMINISTRACAO LTDA
ADVOGADO : PAULA REGINA OVÍDIO SAGUNS E OUTRO(S) - SP157254

DECISÃO

Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial, fundado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, interposto por BRASIL BROKERS PARTICIPAÇÕES S/A contra v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 242-243):

"ILEGITIMIDADE DE PARTE — Alegação, por parte da apelante Brasil Brokers, de que seria parte ilegítima, vez que não participou de qualquer transação envolvendo as demais partes - Essa apelante seria apenas sócia da outra corre Legitimidade evidente, pois a apelante, à luz da teoria da aparência, faz parte do grupo todo, que envolve a apelante Avance — Relação de consumo • evidente — Diante de tal situação, toda a cadeia de fornecimento deve ser responsabilizada — Preliminar rejeitada.

CORRETAGEM - Ação de indenização — Ação que visa a devolução e valor pago, a título de comissão de corretagem, para aquisição e um imóvel - Provas produzidas que estão a indicar que o negócio do qual a corre Avance teria atuado como corretora na venda de um imóvel construído ou incorporado pela outra corre, cujo negócio não atingiu resultado útil — Pagamento da comissão que foi a única verba dispendida pela autora — Cobrança dessa comissão que exige a presença de requisitos, para ser reconhecida - Requisitos ausentes — Restituição que se impõe, sob pena de verdadeiro enriquecimento ilícito - Recursos improvidos."

Os embargos de declaração foram rejeitados, vide acórdão às fls. 264-270.

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega violação ao art. 28, § 2º,

do Código de Defesa do Consumidor, além dos arts. 110, 724 e 725 do Código Civil, ao argumento, entre outros, que: a) não possui legitimidade para figurar no polo passivo da demanda; e b) estão cumpridos os requisitos para a percepção da comissão de corretagem.

É o relatório. Decido.

Cumpre observar que o recurso especial foi interposto contra acórdão publicado publicado já na vigência do CPC de 2015, aplicando-se ao caso o Enunciado Administrativo n.º 3 do Plenário do STJ: *"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"*.

O recurso em apreço não merece prosperar.

Em relação à legitimidade passiva, o Tribunal de origem concluiu que a recorrente deveria responder pela comissão de corretagem, pois faz parte do mesmo grupo econômico (BRASIL BROKERS) e, à luz de CDC, toda cadeia fornecedora deve responder. A título elucidativo, confira-se o trecho do v. acórdão estadual (fl. 245):

"A preliminar de ilegitimidade de parte não vinga, e merece a rejeição.

Na verdade, a Avance Negócios faz parte do grupo da Brasil Brokers, e, à luz do CDC, toda a cadeia fornecedora deve responder. Evidente, ainda, que a relação aqui discutida é de consumo.

Ora, fazendo parte do grupo econômico, pois a documentação trazida indica tal fato (fls. 13 - proposta de preço e condições de pagamento — onde se vê o nome da Brasil Brokers logo abaixo do nome da Avance), ambas as rés devem responder pelo pleito inicial, pois a conclusão que se chega é a de que a Brasil Borkers é a incorporadora/construtora, e a Avance é a correta, de seu grupo, que está encarregada das vendas.

Assim, o pagamento havido, de comissão, e por ser a Brasil sócia da Avance, atinge a Brasil Brokers, o que impõe o reconhecimento de sua legitimidade, conforme bem reconheceu o Juízo." (grifou-se)

Observa-se que a decisão recorrida não destoa da jurisprudência desta Corte, no sentido de que "é solidária a responsabilidade de todos os fornecedores que se beneficiem da cadeia de fornecimento" (AgInt no AREsp n. 1.312.486/DF, Relator Ministro

RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2018, DJe 16/11/2018).

Nesse sentido, estando a decisão recorrida de acordo com a jurisprudência desta Corte, o apelo especial encontra óbice na Súmula n. 83/STJ.

Prosseguindo nas razões do apelo especial, tem-se que, ao apontar violação aos arts. 110, 724 e 725 do CC, a recorrente sustenta que faz jus à comissão de corretagem, pois o motivo da rescisão da promessa de compra e venda decorre de única e exclusiva vontade do recorrido. Por sua vez, o TJ-SP, com arrimo no acervo fático-probatório, assim dirimiu a controvérsia (fls. 246-249):

"Na verdade, o negócio não se materializou, e não há 410 resultado útil a ser reconhecido.

Como se sabe, para que a comissão seja devida, é necessário que os três requisitos estejam presentes. E esses requisitos são: I) a autorização do vendedor para que haja a intervenção do mediador na realização do ato negociai, II) a aproximação das partes pela ação do mediador e III) a realização do negócio.

E de aproximação não há que se falar, pois a autora deve ter se dirigido ao stand de vendas, onde foi atendida por um corretor que lá se encontrava, e, embora detivesse autorização da proprietária para tanto, a realização do negócio não se efetivou, pois o financiamento não foi obtido.

Como para a comissão ha que se ter presentes os três requisitos, na ausência de um deles, a comissão, ou honorários, não será devida.

A se manter o entendimento 'das apelantes, estar-se-ia prestigiando verdadeiro enriquecimento ilícito, sem causa.

(...)

Diante desse quadro, e não surtindo da atuação das apelantes resultado útil e concreto, não se há falar em qualquer remuneração, motivo pelo qual a solução preconizada pelo Juízo de Primeiro Grau encontra-se correta, e de acordo com a doutrina e jurisprudência dominante."
(grifou-se)

Da leitura do excerto ora transcrito, verifica-se que o Tribunal de origem concluiu que o promitente comprador não deveria arcar com a comissão de corretagem, uma vez que não houve resultado útil e concreto da atuação dos corretores.

Sobre o tema, tem-se que a iterativa jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que a mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra e venda de imóvel, não justifica, por si só, o pagamento de comissão. Nessa linha de intelecção, confirmam-se os seguintes:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. MERA APROXIMAÇÃO DAS PARTES. AUSÊNCIA DE PARTICIPAÇÃO EFETIVA NO RESULTADO ÚTIL DO NEGÓCIO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra e venda de imóvel, não justifica, por si só, o pagamento de comissão.

(...)

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 1351916/SC, Rel. **Ministro RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 11/12/2018, DJe 18/12/2018 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CORRETAGEM. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO AO ART. 373, INCISOS I E II, DO CPC/2015. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS N.º 5 E 7 DO STJ. MERA APROXIMAÇÃO DAS PARTES. AUSÊNCIA DE PARTICIPAÇÃO EFETIVA NO RESULTADO ÚTIL DO NEGÓCIO.

(...)

4. A mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra e venda de imóvel, não justifica, por si só, o pagamento de comissão.

(...)

6. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO."

(AgInt no REsp 1773051/RS, Rel. **Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/10/2019, DJe 08/11/2019 - grifou-se)

No caso, infere-se que a pretensão de alterar o entendimento firmado pelo Tribunal de origem, no tocante à ausência de resultado útil e concreto a ensejar o pagamento da comissão de corretagem, ensejaria o revolvimento do suporte fático-probatório, o que é

Superior Tribunal de Justiça

inviável em sede de recurso especial, conforme dispõe a Súmula n. 7/STJ.

Com essas considerações, conclui-se que o apelo não merece prosperar.

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), 27 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator