

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.471.451 - SP (2019/0078818-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ROGERIO JORQUEIRA DOS REIS**
ADVOGADO : **JUAN SIMON DA FONSECA ZABALEGUI - SP266033**
AGRAVADO : **GAFISA SPE-111 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
AGRAVADO : **GAFISA VENDAS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA**
ADVOGADO : **THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213**

DECISÃO

Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial, fundado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, interposto por ROGÉRIO JORQUEIRA DOS REIS contra v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 214):

"AÇÃO DECLARATÓRIA. Alegação de inexistência da prestação de serviço de corretagem. Pedido de restituição da comissão de corretagem paga. Improcedência do pedido. Inconformismo. MÉRITO. Recorrente que sustenta impossibilidade de prestação do serviço de comissão por empresa do mesmo grupo econômico que a vendedora. Ofensa ao artigo 722 do Código Civil. Inocorrência. Sentença preservada. Recurso desprovido."

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega violação aos arts. 1.030, I, "b" do Código de Processo Civil de 2015, bem como ao art. 722 do Código Civil, ao argumento, entre outros, que "(...) *Aqui NÃO se debate a abusividade de cláusula contratual que transfere ao comprador a responsabilidade pelo pagamento da comissão e, sim, se uma imobiliária que pertence ao mesmo grupo econômico da vendedora, pode prestar-lhe serviço de corretagem sem que se viole o artigo 722 do Código Civil, que determina isonomia e equidistância das partes do intermediador (...)*". (fl. 233)

Contrarrazões às fls. 242-252.

É o relatório. Decido.

Cumprе 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.

Com efeito, ao apontar violação ao art. 722 do CC, o recorrente defende a tese de que a prestação de serviço de corretagem deve ser feita por pessoa imparcial e equidistante das partes, de modo que por serem do mesmo grupo econômico (imobiliária e vendedora), incabível a cobrança de comissão de corretagem.

Por sua vez, o TJ-SP, com arrimo no acervo fático-probatório, consignou que a existência do grupo econômico não importa em nulidade do negócio, pois as demandadas são pessoas jurídicas distintas, não havendo subordinação entre elas a caracterizar relação de dependência que inviabilize a prestação do serviço de forma regular. Confira-se excerto do v. acórdão estadual (fl. 216):

"Extrai-se dos autos que, desde a fase pré-contratual, o autor tinha conhecimento da corretora, bem como da incorporadora. Não obstante, também foi previsto no preço total do empreendimento o pagamento da comissão de corretagem à prestadora requerida.

Com efeito, o fato das empresas serem ligadas a um mesmo grupo econômico, não leva necessariamente a subordinação ou dependência entre elas, o que, de fato, contrairia o mencionado artigo 722 do Código Civil. No presente caso vislumbra-se que, por tratar-se de empreendimento de grande porte, há o estabelecimento de padrão para as negociações. Denota-se, dessa forma, que há terceirização da atividade de comercialização por corretores, o que não interfere a validade da intermediação, pois, são justamente tais profissionais que concretizam o resultado final pretendido, qual seja, de aquisição da unidade.

Imperioso reconhecer, destarte, que em que pese o grupo comercial, não importa nulidade do negócio. Ressalta-se o destacado pelo juízo a quo: 'As rés são pessoas jurídicas distintas, com personalidade jurídica, objeto, capital, distintos também. Não se vislumbra subordinação a caracterizar relação de 'dependência' que inviabilize a prestação do serviço de forma regular'." (grifou-se)

Da leitura do excerto ora transcrito, verifica-se que a pretensão de alterar o entendimento firmado pelo Tribunal de origem, no tocante à inexistência de subordinação ou

dependência entre as empresas, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório e análise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme dispõem as Súmulas de n. 7 e 5 do STJ. Nessa linha de inteligência, confira-se:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA NÃO CONFIGURADA. EMPRESAS PERTENCENTES AO MESMO GRUPO ECONÔMICO. ANÁLISE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO.

1. Recurso especial cuja pretensão demanda reexame de cláusulas contratuais e de matéria fática da lide, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. A incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o exame de dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual o Tribunal de origem deu solução à causa.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 1269089/PR, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 04/12/2018, DJe 10/12/2018 - grifou-se)

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.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos ao recorrido de 12% para 13% sobre o valor atualizado da causa, observando eventual gratuidade de justiça.

Publique-se.

Brasília (DF), 27 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator