

Recurso Especial Cível nº 0028556-98.2019.8.19.0209

Recorrente: TARCISO PEREIRA DOS SANTOS – ME

Recorrido: CASA ORANGE S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL –
(QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.)

DECISÃO

Trata-se de recurso especial, tempestivo, fls. 578-589, interposto em face dos acórdãos da Quarta Câmara de Direito Privado, fls. 544-553 e fls. 571-576, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS. PARCERIA COMERCIAL PARA A COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS. CORRETOR CONTRATADO PARA COMERCIALIZAR LANÇAMENTOS DA EMPREITEIRA RÉ, EM REGIME DE EXCLUSIVIDADE. RESCISÃO DO AJUSTE PELA EMPREITEIRA, SEM AVISO PRÉVIO, APÓS UM ANO DE RELAÇÃO COMERCIAL. ABSORÇÃO, PELA RÉ, DA EQUIPE DE CORRETORES FORMADA PELO AUTOR, EM INFRINGÊNCIA À CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ESTABELECE A PROIBIÇÃO DE CONTRATAÇÃO DA EQUIPE ATÉ QUATROS MESES DA DATA DA RESCISÃO. PEDIDOS DE APLICAÇÃO DE MULTA CONVENCIONAL E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. APELO DA PARTE AUTORA POSTULANDO A INCIDÊNCIA DE MULTA PELO PERÍODO DE DOIS MESES, CORRESPONDENTE AO PERÍODO DE AVISO PRÉVIO DESCUMPRIDO, E NO VALOR INTEGRAL PREVISTO NO INSTRUMENTO, ALÉM DE PERDAS E DANOS PELO PERÍODO DE QUATRO MESES, CORRESPONDENTE ÀQUELE EM QUE ERA VEDADO À RÉ UTILIZAR OS SERVIÇOS DOS CORRETORES INTEGRANTES DA EQUIPE DO AUTOR. 1) *Infração*

consistente na falta de aviso prévio que não se protraí no tempo a autorizar sua incidência por duas vezes, como pretendido pelo autor. 2) Multa convencional que, ademais, não pode incidir no valor previsto no contrato (R\$ 500.000,00 – quinhentos mil reais), sob pena de ofensa ao art. 412 do Código Civil, uma vez que representa montante inequivocamente superior ao da remuneração média auferida pelo autor. 3) Penalidade que deve ter como parâmetro a contraprestação mensal devida ao autor, consistente em comissões de 3% sobre o valor de venda dos imóveis vendidos sob intermediação de sua equipe de corretores, nos termos da cláusula 27 do contrato. 4) Indenização por perdas e danos que se faz devida, na modalidade de lucros cessantes. 5) Valores devidos que devem, corresponder à média da comissão mensal do autor, a serem apurados em liquidação de sentença. 6) Verba que deve guardar correspondência com o período durante o qual havia legítima expectativa de continuidade da prestação dos serviços, não podendo, assim, se estender, para alcançar período posterior ao do encerramento da relação contratual. 7) Suposto prejuízo experimentado pelo autor decorrente da absorção de sua equipe de corretores pela ré antes do período autorizado no contrato não guarda relação com o conceito de perdas e danos previsto no art. 403 do Código Civil, pois dele não se origina um prejuízo efetivo, ou seja, passível de comprovação precisa, tampouco constitui causa direta e imediata do que se deixou de auferir em decorrência do fato. 8) Sentença de procedência parcial que se mantém. 9) Recurso ao qual se nega provimento.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. VÍCIOS NO ACÓRDÃO. INEXISTÊNCIA. PRETENSÃO DE MODIFICAR O JULGADO. EFEITO INFRINGENTE. IMPOSSIBILIDADE. VIA INADEQUADA. DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. PARTE AUTORA/EMBARGANTE QUE

DECAIU DE PARTE MÍNIMA DE SUA PRETENSÃO. ACOLHIMENTO DA TESE QUANTO À PRÁTICA DE INFRAÇÃO CONTRATUAL PELA RÉ/EMBARGADA AO RESCINDIR O CONTRATO SEM AVISO PRÉVIO, COM O CONSEQUENTE ACOLHIMENTO DOS 02 (DOIS) PEDIDOS FORMULADOS (CONDENAÇÃO DA RÉ/EMBARGADA AO PAGAMENTO DE MULTA CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS), AINDA QUE NÃO NO VALOR POSTULADO. APLICAÇÃO DA NORMA DO ART. 86, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. VÍCIO SANADO. EMBARGOS ACOLHIDOS EM PARTE PARA SANAR O VÍCIO DO JULGADO ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA.”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 1.022, II, e 489, §1º, IV do CPC e artigos 187, 421, 421-A e 422 todos do Código Civil. Aduz em suma, no mérito, que a multa deve ser apurada conforme cláusula contratual.

Contrarrazões, fls. 593-605.

É o brevíssimo relatório.

Cuida-se, na origem, de ação indenizatória, por absorção pela ré de equipe de corretores formados pelo autor, sendo devida multa contratual, a qual a sentença entendeu não ser aplicada cláusula do contrato, mas 3% sobre o valor de cada imóvel comprovadamente vendido por um de seus corretores. O Colegiado manteve a sentença.

O recurso não será admitido.

E isso, porque as razões de recurso não demonstram de modo específico qual o dispositivo que fora contrariado pela decisão recorrida, limitando-se o recorrente a alegar diversas matérias de forma aleatória ao longo das razões recursais, sem indicação da alínea em que se fundamenta o Recurso Especial.

Assim, a omissão da recorrente inviabiliza o julgamento do recurso, nos termos da **Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal** (*É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia*), aplicável por analogia ao caso.

Nesse caminhar, confira-se:

“PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. SERVIÇOS PÚBLICOS. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS ARTIGOS VIOLADOS. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 284/STF. DECRETO REGULAMENTAR 553/1976 DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 518/STJ. PROVIMENTO NEGADO. 1. É inadmissível o recurso especial que deixa de apontar o dispositivo de lei federal que o Tribunal de origem teria violado, incidindo no caso, por analogia, a Súmula 284 do STF. 2. Esta Corte possui entendimento segundo o qual é vedada a análise de decreto regulamentar em recurso especial diante da aplicação, por analogia, da Súmula 518/STJ. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.877.682/RJ, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 22/6/2023.)”

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE ARTIGOS SUPOSTAMENTE VULNERADOS. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA 284/STF. AGRAVO IMPROVIDO. 1. A falta de indicação dos dispositivos legais que teriam sido eventualmente violados, cujos

conteúdos normativos sejam capazes de amparar a tese recursal a eles associada, faz incidir à hipótese o teor da Súmula 284 do STF, por analogia: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia". 2. Razões recursais insuficientes para revisão do julgado. 3. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp 1353615/DF - Relator(a) Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE - TERCEIRA TURMA - Data do Julgamento 01/07/2019 - Data da Publicação/Fonte DJe 06/08/2019)"

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. NÃO INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL SUPOSTAMENTE VIOLADO. SÚMULA 284/STF. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL SOBRE O QUAL SE ALEGA INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO, COM A DEVIDA VÊNIA AO EM. RELATOR. (REsp 1555203/CE - Relator(a) Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO (1133) Relator(a) p/ Acórdão Ministro BENEDITO GONÇALVES (1142) - PRIMEIRA TURMA -Data do Julgamento 30/05/2019 -Data da Publicação/Fonte DJe 26/06/2019)" (grifos nossos)

Note-se que as alegações trazidas pelo recorrente a fundamentar a pretensa violação possuem caráter genérico, dificultando a inteligência do recurso, já que não indica quais seriam especificamente as reais violações a normas legais.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso extraordinário interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente