

Recurso Especial Cível nº 0008554-51.2019.8.19.0066

Recorrente: JORGE LUIZ DE LIMA TEIXEIRA

Recorridos: JUSCÉLIA VARGAS GARCIA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial, tempestivo, fls. 546/561, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição da República, interposto em face dos acórdãos da Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado, fls.525/529 e 542/544, assim ementados:

“Apelação. Ação de cobrança de comissão de corretagem. Compra e venda de imóvel. Aproximação das partes pela corretora. Nexos de causalidade entre a atuação da autora e a concretização do negócio. À luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, “o contrato de corretagem impõe obrigação de resultado, de maneira que a remuneração será devida quando o corretor promover a aproximação entre comprador e vendedor e obtiver o resultado útil com a alienação do bem” (AgInt no AgInt no AREsp 2157735/RS. Terceira Turma. Rel. Min. Moura Ribeiro, j. 12.12.22). Ainda de acordo com a jurisprudência da Corte Superior, “para que seja devida a comissão, basta a aproximação das partes e a conclusão bem sucedida de negócio jurídico. A participação efetiva do corretor na negociação do contrato é circunstância que não desempenha, via de regra, papel essencial no adimplemento de sua prestação. Portanto, esse auxílio, posterior à aproximação e até a celebração do contrato, não pode ser colocado como condição para o pagamento da comissão devida pelo comitente. Se após o término do prazo estipulado no contrato de corretagem vier a se realizar o negócio jurídico visado, por efeitos dos trabalhos do corretor, a corretagem ser-lhe-á devida” (REsp 1.072.397/RS, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 15/9/2009). Sentença de procedência mantida. Recurso desprovido.”

“Embargos de declaração. Apelação. Cumprimento do artigo 489, § 1º do CPC. Omissão não caracterizada. Pretensão de rediscutir o mérito. Recurso desprovido.”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 186, 722 e 724 do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial. Alega que não há vínculo contratual com o vendedor, uma vez que a corretora foi contratada apenas pelo comprador e não participou efetivamente da negociação ou do processo de venda. Alega que não providenciou as certidões negativas do vendedor nem intermediou a venda, o que foi confirmado por documentos anexados ao processo. Destaca que a responsabilidade pelo pagamento da taxa de corretagem deve ser atribuída a quem contratou o serviço, no caso, o comprador. A decisão recorrida contraria essa premissa, já que a responsabilidade pela taxa de corretagem deveria recair sobre quem contratou o corretor.

Contrarrazões às fls. 575/589.

É o brevíssimo relatório.

Cuida-se, na origem, de ação de cobrança de taxa de corretagem, em que a parte autora busca cobrar os valores devidos pela sua intermediação na negociação do imóvel objeto da ação. A Câmara de origem negou provimento ao recurso, assim como aos aclaratórios.

O detido exame das razões recursais revela que o recorrente pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ".

Pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça** (A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.). Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA. SUFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INCURSÃO NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. A alegação de violação aos arts. 489, § 1º, IV, 1.022 II, do CPC/2015 não ficou configurada, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte. Registre-se que o julgador não está obrigado a analisar todos os argumentos invocados pela parte quando tiver encontrado fundamentação suficiente para dirimir integralmente o litígio. 2. **O Tribunal estadual concluiu que não foram cumpridos os requisitos exigidos para a referida cobrança da comissão de corretagem, por ausência de previsão contratual. Desse modo, o entendimento do acórdão recorrido encontra-se em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, sendo aplicável a Súmula 83/STJ à hipótese.** 3. **A modificação das premissas firmadas na origem, de modo a acolher a irresignação recursal, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos e análise e interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos inviáveis no âmbito do recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7/STJ.** 4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça "é no sentido de permitir a retenção no percentual de 10% a 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente-comprador, bem como proibir a revisão do valor estabelecido nesta circunstância, por implicar em reexame fático- probatório" (AgInt no AREsp n. 2.579.263/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de

4/9/2024). 5. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.649.414/RN, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 16/10/2024.).”

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. EMBARGOS INFRINGENTES. APELAÇÃO. FUNDAMENTOS. ACRÉSCIMOS. RESPOSTA DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA. PROVAS. VALORAÇÃO. PRINCÍPIO DA PERSUAÇÃO RACIONAL DO JUIZ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. TESTEMUNHA. DEPOIMENTO COMO INFORMANTE. VALOR. SÚMULA Nº 7/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESULTADO ÚTIL. CABIMENTO. FECHAMENTO DO NEGÓCIO. RESPONSABILIDADE. AVALIAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. CARACTERIZAÇÃO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA. 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 2. A reprodução dos fundamentos expostos no voto da relatora da apelação, por si só, não implica em deficiência de fundamentação, considerando que o tribunal de origem dirimiu as questões postas de forma a alcançar solução unânime à controvérsia. 3. A legislação processual civil vigente manteve o princípio da persuasão racional do juiz, em seus artigos 370 e 371, que preceitua caber ao julgador dirigir a instrução probatória através da livre análise das provas e da rejeição da produção daquelas que se mostrarem protelatórias. 4. **Tendo o tribunal de origem formado o seu convencimento nos elementos de provas disponíveis dos autos e indicado os motivos para tanto, a intervenção desta Corte quanto à valoração probatória encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.** 5. Não se traduz em nulidade valorar o depoimento de testemunha presumidamente interessada no desfecho da demanda como se prestado por informante, devendo o magistrado lhes

atribuir o valor que possam merecer. 6. Na hipótese, acolher a tese recursal, de que os depoimentos não deveriam ter sido deferidos porque restou incontroverso o interesse dos informantes no litígio, demandaria o revolvimento de fatos e provas dos autos por esta Corte, o que atrai o óbice da Súmula nº 7/STJ. 7. A comissão de corretagem por intermediação imobiliária é devida se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem no resultado útil pretendido, qual seja no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio. 8. No caso, rever o entendimento da Corte local, a partir da tese de que o recorrido não foi o responsável pelo fechamento do negócio, exigiria o reexame de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial devido ao óbice da Súmula nº 7/STJ. 8. A jurisprudência desta Corte impõe a incidência da Súmula nº 7/STJ quando a revisão da condenação por litigância de má-fé demandar o reexame do contexto fático-probatório da demanda. 10. A incidência da Súmula nº 7/STJ prejudica também o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial alegada, pois não se pode encontrar similitude fática entre os julgados recorrido e paradigma. 11. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.973.116/TO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 23/6/2023.)"

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

Intime-se.

Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2024.

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