

Recurso Especial Cível nº 0006639-91.2017.8.19.0209

Recorrentes: FERNANDA GRIECCO E CRISTIANE CARNEIRO NEVES SERRA

Recorridos: MARCELO COUTO DA SILVA E OUTRA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 813/832, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, interposto em face dos Acórdãos da Quinta Câmara de Direito Privado, fls. 757/777 e fls. 799/811, assim ementados:

“ APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INÍCIO DE PAGAMENTO SOB A APONTADA GARANTIA DE QUE O CONTRATO DE FINANCIAMENTO ESTARIA PREVIAMENTE APROVADO. CRÉDITO NÃO APROVADO PELO AGENTE FINANCEIRO. RESCISÃO DO CONTRATO. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DA INTEGRALIDADE DO VALOR PAGO E DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. APELO DAS 2ª E 3ª RÉS. PRELIMINARES DE INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO E ILEGITIMIDADE ATIVA DOS AUTORES. 1- Preliminar de incompetência que não se sustenta. Cláusula de eleição de foro prevendo que “as partes elegem o Foro Regional de Jacarepaguá, da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro”. Embora, em princípio, seja válida a cláusula de eleição de foro em contrato de consumo, a escolha limita-se à Comarca a que pretendem as partes ver distribuída eventual ação judicial, não se estendendo esta faculdade ao Juízo competente. Sendo assim, não se mostra válida a escolha pelo Foro Regional de Jacarepaguá. Os Foros Regionais estão inseridos na Comarca da Capital e suas competências serão determinadas de acordo com a legislação de organização e divisão judiciárias do Estado do Rio de Janeiro (art. 94, §3º, CODJERJ), sendo de natureza absoluta (art. 94, §7º, do CODJERJ, e art. 10, parágrafo único, da Lei estadual nº 6.956/2015). Autores domiciliados no Itanhangá, Região Administrativa correspondente ao Foro Regional da Barra da Tijuca, para onde a ação foi corretamente distribuída. 2 – Preliminar de ilegitimidade ativa dos autores para propor pedido de devolução de comissão de corretagem – previsão expressa no contrato de que caberia aos autores o pagamento

desse valor – questão que se confunde com o mérito e que será mais bem analisada quando da análise meritória. NO MÉRITO, PUGNAM PELA IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS AUTORAIS. SUBSIDIARIAMENTE PELA DEVOLUÇÃO SIMPLES DOS VALORES, PELO AFASTAMENTO DO DANO MORAL, AO ARGUMENTO DE QUE A SENTENÇA ENFRENTOU QUESTÃO NÃO REQUERIDA PELAS PARTES, TRATANDO-SE DE SENTENÇA ULTRA PETITA OU SUA REDUÇÃO. REQUEREM, AINDA, A REDISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA DIANTE DA SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. PROVA DOS AUTOS QUE DEMONSTRA QUE OS AUTORES FORAM LUDIBRIADOS PELAS RÉS A EFETUAREM OS PAGAMENTOS REFERENTES AO CONTRATO DE COMPRA E VENDA, SENDO LHE GARANTIDA A APROVAÇÃO DO FINANCIAMENTO. ADEMAIS, O CONTRATO ERA EXPRESSO EM GARANTIR AOS AUTORES O PAGAMENTO DOS ENCARGOS APÓS A EMISSÃO DE CERTIDÕES E APROVAÇÃO DO FINANCIAMENTO, SENDO COMPELIDOS PELAS RÉS A REALIZAR OS PAGAMENTOS PREVIAMENTE. NÃO SENDO OBTIDOS OS RECURSOS ORIUNDOS DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO, JAMAIS PODERIA TER SIDO EXIGIDO PELAS 2º E 3ª RÉS O DEPÓSITO DA COMISSÃO, POIS A CONDIÇÃO PARA O PAGAMENTO DESTA VERBA NÃO FOI IMPLEMENTADA, DEVENDO SER TAL VALOR RESSARCIDO AOS AUTORES. DEVOLUÇÃO EM DOBRO DOS VALORES QUE SE IMPÕE, NA FORMA DO ART. 42 DO CDC. DANO MORAL CONFIGURADO E DEVIDAMENTE REQUERIDO, NÃO HAVENDO QUE SE FALAR EM SENTENÇA ULTRA PETITA. RÉS QUE FRUSTRARAM LEGÍTIMA EXPECTATIVA DOS AUTORES DE OBTER O FINANCIAMENTO E RECEBER O IMÓVEL ADQUIRIDO, O QUE, EVIDENTEMENTE, GERA AFLIÇÃO E FRUSTRAÇÃO NESTA, ALÉM DE TER OCASIONADO A PERDA DO SEU TEMPO ÚTIL, QUE SE VIU OBRIGADA A PROCURAR O MEIO JUDICIAL PARA TER SEUS DIREITOS RESPEITADOS. QUANTUM ARBITRADO DE INDENIZAÇÃO QUE ATENDE OS LIMITES DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. SÚMULA 343 DO TJRJ. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA QUE NÃ SE RECONHECE. AUTORES QUE SUCUMBIRAM EM PARTE MÍNIMA DO PEDIDO. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL. ACÓRDÃO QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO INRPOSTO PELAS SEGUNDA E TERCEIRA RÉS. IRRESIGNAÇÃO DAS

EMBARGANTES. APRESENTANDO O RECURSO SOMENTE PARA EFEITOS DE PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA DE VÍCIO QUE PERMITA A REFORMA DO JULGADO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO QUE SE REJEITAM."

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega a violação aos artigos 63, §1º, 485, IV, 492, do Código de Processo Civil; 722, 723, 725 e 727, do Código Civil; 42 do Código de Defesa do Consumidor.

Sem contrarrazões (certidão de fl. 843).

É o brevíssimo relatório.

De início, em relação à competência, o acórdão se fundamenta em lei local (artigos 94 do CODJERJ e 10, parágrafo único, da Lei Estadual nº 6.956/2015), o que obsta o cabimento do recurso especial, por analogia, com base na **Súmula nº 280 do STF**, que assim dispõe: *"Por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário"*.

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

Vejamos o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

"Os autores fundam seu pedido no fato de terem sido ludibriados pelas apelantes quanto a certeza de obtenção de financiamento junto às instituições financeiras, sendo compelidos a pagar valores antecipados diretamente às apelantes, entre os quais um sinal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), referentes ao valor contratado para pagamento após apresentação das certidões e condicionado a aprovação do financiamento imobiliário, o que não ocorreu, sendo R\$5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais) em conta corrente do vendedor, e, R\$39.600,00 (trinta e nove mil e seiscentos reais) em conta corrente de

titularidade da 2ª ré, este último valor referente a comissão de venda (comissão de corretagem).(…)

Em relação à comissão de corretagem, ficou estipulado na cláusula oitava da promessa de compra e venda que os autores pagariam às apelantes, a este título, o valor de 6% da negociação, no ato do recebimento dos recursos de financiamento indicados no item "b" da cláusula segunda (fls. 41/42).(…)

Portanto, não sendo obtidos os recursos oriundos de financiamento bancário, jamais deveria ter sido exigido pelas apelantes o depósito da comissão, pois a condição para o pagamento desta verba não foi implementada, de forma que correta a sentença quanto à necessidade de devolução aos autores, ora apelados.(…)

Ao contrário das alegações defensivas, o repasse do valor referente à corretagem se revela abusivo na hipótese em tela, já que condicionado à emissão de certidões e concessão de empréstimo, o que jamais ocorreu. (…)" (fls.771/773).

Assim,eventual modificação da conclusão do colegiado passaria pela seara fático-probatória das circunstâncias do caso concreto, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, ante o veto dos **Enunciado nº 7** (*"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."*), da **Súmula do STJ**.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESULTADO ÚTIL NÃO ALCANÇADO. COMISSÃO INDEVIDA. 1. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NO SENTIDO DE QUE A PARTE AGRAVANTE NÃO FOI CAPAZ DE COMPROVAR O FATO CONSTITUTIVO DO SEU DIREITO. REVISÃO OBSTADA PELAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 2. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO. 3. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. 4. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local (acerca do fato de que a parte agravante não foi capaz de comprovar que a sua intermediação teria sido definitiva para o resultado útil do negócio) incorrerá em reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, o que é inviável devido ao óbice das Súmulas 5 e 7/STJ, não sendo o caso de reavaliação das provas.

1.1. Com efeito, o acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte 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" (AgInt no AREsp 1.351.916/SC, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/12/2018, DJe 18/12/2018).

2. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do NCPC, devendo ser analisado caso a caso.

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.888.616/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/10/2021, DJe de 14/10/2021.)"

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

Intimem-se.

Rio de Janeiro, 09 de dezembro de 2024.

Desembargador MALDONADO DE CARVALHO
Terceiro Vice-Presidente