

RECURSO ESPECIAL Nº 1.553.715 - SP (2015/0213228-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : BANKIMOB CONSULTORIA BANCÁRIA E IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADOS : PAULO ALFREDO PAULINI - SP064143
WANDERLEY HONORATO E OUTRO(S) - SP125610
RECORRIDO : UNIBANCO-UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A
RECORRIDO : UNIBANCO AIG SEGUROS S/A
ADVOGADOS : GRAZIELA SANTOS DA CUNHA - SP178520A
GUSTAVO CÉSAR DE SOUZA MOURÃO - DF021649
MARCOS CAVALCANTE DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP244461A

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. REGULARIDADE DA CARTA DE PREPOSIÇÃO. MATÉRIA PRECLUSA. FUNDAMENTO INATACADO SUFICIENTE PARA MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO. SÚMULA Nº 283/STF. CONTRATO DE CORRETAGEM. OBRIGAÇÃO DE RESULTADO. NEGÓCIO INCONCLUSO. COMISSÃO NÃO DEVIDA. SÚMULA Nº 83/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.
2. Trata o contrato de corretagem de obrigação de resultado, e não de meio, razão pela qual somente é devida a comissão se concluído o negócio, quando, então, tornada útil a atividade do corretor, sob os vieses prático e jurídico. Súmula nº 83/STJ.
3. Recurso especial não provido.

DECISÃO

1. Cuida-se de recurso especial interposto por BANKIMOB CONSULTORIA BANCÁRIA E IMOBILIÁRIA LTDA com fundamento no art. 105, III, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Pedido de justiça gratuita. Benefício que pode ser concedido à pessoa jurídica, com ou sem fins lucrativos, desde que demonstrada a sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais (Súmula 481 do C. STJ). Apelação. Suspensão do prazo. Intempestividade afastada. Agravos retidos interpostos pelos réus. Pleito de conhecimento apenas em caso de provimento da apelação da autora. Inadmissibilidade em face do contido no art. 523, § 1º, do CPC. Agravo retido interposto pela autora. Possibilidade de juntada de documentos em qualquer fase do processo, desde que respeitado o contraditório. Compreensão do art. 396 do CPC. Sentença proferida por Magistrado que não presidiu a audiência. Situação prevista no art. 132 do CPC que afasta a alegada violação ao princípio da identidade física do juiz. Comissão de corretagem. Direito de preferência exercido por condôminos do empreendimento, nos termos do art. 504 do Código Civil. Ausência de resultado útil da mediação que torna indevida a comissão cobrada pela

Superior Tribunal de Justiça

corretora. Razoabilidade na fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais que não admite a sua majoração. Embargos de declaração acolhidos. Agravos retidos dos réus não conhecidos. Agravo retido da autora desprovido. Apelações desprovidas.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Em suas razões recursais, aponta afronta aos seguintes dispositivos legais:

a) art. 343, § 2º, do CPC/73, devendo ser aplicada a pena de confissão aos recorridos, pois não se fizeram representar regularmente em audiência, com as devidas cartas de preposição, conforme estabelece a legislação pertinente; e

b) art. 333, I, do CPC/73, além de dissídio pretoriano, porquanto devidamente comprovada sua contratação pelas recorridas para intermediar a venda da participação que detinha no *Shopping MetrÓpole*.

É o relatório.

DECIDO.

2. Quanto à pena de confissão - art. 343, § 2º, do CPC/73, apesar de o Tribunal de origem ter pontuado acerca da norma indicada como afrontada, o v. acórdão recorrido está assentado em mais de um fundamento suficiente para mantê-lo e o recorrente não cuidou de impugnar todos eles, como seria de rigor. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado, qual seja: "**A autora não impugnou, na audiência, a falta de carta de preposição do representante do Unibanco, Sr. Genebaldo Teodísio da Silva, assim como eventual irregularidade na carta de preposição da corre Unibanco AIG Seguros, o que torna preclusa a matéria**" - fl. 805, impõe o não conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula nº 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

3. Ainda que eventualmente afastado esse óbice, outro incidiria, porquanto, ante o fundamento de preclusão, o Tribunal de origem deixou de apreciar o ponto acerca da regularidade das cartas de representações, o que configura ausência de prequestionamento, nos termos do Enunciado nº 211/STJ.

4. Quanto ao art. 333, I, do CPC/73 e ao dissídio pretoriano, sustenta o recorrente que foi devidamente comprovada sua contratação pelas recorridas para intermediar a venda da participação que detinha no *Shopping MetrÓpole*.

O Tribunal de origem, por sua vez, assim consignou:

Destarte, para que o corretor tenha direito à comissão é necessária a concorrência de três requisitos: que tenha sido autorizado a mediar; que aproxime as partes e que o negócio se conclua em razão de sua interferência. - fls. 806.

[...]

Em sendo assim, na atividade de venda e compra, se a alienação ocorrer em virtude da atividade do corretor, este faz jus à respectiva comissão, contudo, se antes de concretizada a transação, um condômino exerce o direito de preferência, não há resultado útil da mediação.

Na hipótese, embora a corretora tenha atuado na aproximação dos réus com a empresa Jorge's Imóveis, não houve a realização do negócio com esta interessada, mas por imposição de ordem legal, qual seja, o exercício

Superior Tribunal de Justiça

direito de preferência de condôminos e, assim, conclui-se que a comissão não é mesmo devida à autora. - fls. 807-808.

5. Ao assim decidir, fundamentando a Corte de origem por ser indevida a comissão de corretagem, tendo em vista que o negócio não se realizou, configurando-se ausência de resultado útil, solucionou a controvérsia, nesse ponto, nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Isso porque esta Corte Superior entende que o contrato de corretagem impõe obrigação de resultado, e não de meio, como se vê dos seguintes julgados:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. NÃO DEVIDA. CONCLUSÃO DO NEGÓCIO. INEXISTÊNCIA. SÚMULA N. 83/STJ. ALÍNEAS 'A' E 'C' DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. DECISÃO MANTIDA.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, não é devida comissão de corretagem quando a compra e venda do imóvel não for concluída. Precedentes.

2. Consoante entendimento desta Corte, a Súmula 83/STJ se aplica aos recursos especiais interpostos com base nas alíneas 'a' e 'c' do permissivo constitucional.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1645239/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 15/05/2018, DJe 22/05/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ÚTIL. NÃO CONCLUSÃO DO NEGÓCIO. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA RECURSAL. MAJORAÇÃO.

1. É incabível o pagamento de comissão de corretagem no contrato de compra e venda de imóveis, quando o negócio não foi concluído por desistência das partes, não atingindo assim o seu o resultado útil. Precedentes do STJ.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1703628/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 04/05/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OBRIGAÇÃO DE RESULTADO. PARTICIPAÇÃO NA CONCLUSÃO DO NEGÓCIO. INEXISTÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. CONFIRMAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas de resultado, de maneira que somente é cabível a comissão de corretagem quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na efetiva venda do imóvel.

2. O Tribunal *a quo* afirmou que, embora o recorrente tenha iniciado as tratativas, não demonstrou a efetiva participação na conclusão do negócio por seu intermédio.

3. Na medida em que a convicção firmada deu-se com base nos elementos fáticos dos autos, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido, nos moldes em que ora postulada, demandaria a análise do

Superior Tribunal de Justiça

acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 514.317/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 16/09/2015)

Impõe-se, assim, a incidência da Súmula nº 83/STJ.

6. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 20 de setembro de 2018.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator

