

FUNCIONÁRIO PÚBLICO ESTADUAL

CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA

Recurso REsp 147.317/
Tribunal STJ

o nº 00356429)

VENCIDO O DES. BARRETO FONSECA

Arquivo do EMFOR, TJSP/N 6142

EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2004. Ano LV. Nº 669

RESUMO

- Ação monitória ajuizada pelo recorrido julgada procedente. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro manteve a sentença considerando que a obrigação de pagar corretagem não é de resultado e não se subordina a nenhuma condição. - A violação ao artigo 535 do Código de Processo Civil não existe. O Acórdão dos embargos mostrou, claramente, que os temas foram tratados devidamente e que a tentativa da embargante era alterar o julgado por meio impróprio. - A denúncia da lide foi bem rejeitada pelo Acórdão recorrido, espantando a alegada violação ao artigo 70, III, do Código de Processo Civil. De fato, a alegação da empresa recorrida no sentido de que o contrato estipulava que o pagamento da comissão de corretagem, se devida, deveria ser paga ao autor pelo promitente comprador, não pode prosperar porque não há uma relação de garantia. Ora, no caso, não há cenário de regresso indenizatório, sendo uma relação estranha ao direito do autor a receber a sua comissão de corretagem. O que existe aqui, a afastar a violação ao artigo 70, III, do Código de Processo Civil, é outro contrato que não guarda relação alguma com o contrato que está sendo executado entre o autor e a ré. - No mérito, o que se pretende é desqualificar o pagamento da comissão porque não houve nem pagamento de sinal nem pagamento da primeira parcela, à medida que teria sido rescindido o compromisso de compra e venda. Ocorre que a ruptura do compromisso não gera consequência para o corretor, uma vez comprovada a intermediação e a assinatura efetiva do contrato. O Acórdão recorrido, debruçado sobre a prova dos autos, afirma que a promessa de venda existiu e o promitente comprador permaneceu na posse do bem dur ante um ano e quatro meses, tendo sido feita a intermediação, com a aproximação das partes e a realização do compromisso. - Como está bem configurado no precedente da relatoria do Senhor Ministro Eduardo Ribeiro, havendo a aproximação das partes e a formalização do negócio, "com dia marcado para a assinatura de escritura de compra e venda, se esse não se realiza, única e exclusivamente, por culpa do devedor, é devida a comissão de corretagem" (REsp nº 147.317/SP, DJ de 12/04/99). De igual forma, precedente de que foi Relator o Senhor Ministro Aldir Passarinho Junior, mostra que a "conclusão do acórdão estadual sobre ser devida comissão de corretagem pela intermediação do negócio imobiliário celebrado entre as partes, somente mais tarde não concretizado pelo inadimplemento de uma delas, sem ser identificada responsabilidade da empresa corretora, se encontra fundamentada na prova dos autos e na interpretação de cláusulas contratuais, pelo que o reexame da matéria esbarra no óbice das Súmulas nº 5 e 7 do STJ" (REsp nº 51.662/SP, DJ de 25/10/99). - Neste caso, está claro que a aproximação foi feita e o negócio realizado, cobrindo o direito do corretor a receber a

comissão ajustada. A posterior rescisão do compromisso é matéria que não diz respeito ao contrato de corretagem. Ac. de 31-08-2000 DJ de 30-10-2000, pág. 151 (Reg. nº 1999/0088026-9) Arquivo do EMFOR, STJ/N 6143 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2004. Ano LV. Nº 669

EMENTA

Realizado o negócio de compra e venda, comprovada a intermediação, a posterior rescisão, mais de um ano após a assinatura da escritura, não diz respeito ao contrato de corretagem, sendo, portanto, devida a comissão ajustada.