



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 294.060 - RS
(2013/0031223-6)**

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
AGRAVANTE : RICARDO SOARES ALMEIDA E OUTRO
ADVOGADO : ROBERTO CARNEIRO DA CUNHA MOREIRA
AGRAVADO : BREP DHZ I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : MAGDA SCHWERZ RYBARCZIK

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SÚMULA 83/STJ. INCIDÊNCIA. IMPROVIMENTO.

1.- Incidência da Súmula 83/STJ: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida". Também se aplica o referido enunciado sumular quando o recurso especial tiver fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrighi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 23 de abril de 2013(Data do Julgamento)

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 294.060 - RS
(2013/0031223-6)**

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
AGRAVANTE : RICARDO SOARES ALMEIDA E OUTRO
ADVOGADO : ROBERTO CARNEIRO DA CUNHA MOREIRA
AGRAVADO : BREP DHZ I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : MAGDA SCHWERZ RYBARCZIK

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

1.- RICARDO SOARES ALMEIDA E OUTRO interpõem Agravo Regimental contra decisão que rejeitou os Embargos de Declaração interpostos, por sua vez, contra decisão que negou provimento ao Agravo, nos termos do artigo 544, § 4º, II, *a*, do Código de Processo Civil (e-STJ fls. 575/580).

2.- Pedem a reforma da decisão agravada, sob a alegação de que deve ser afastado o óbice da Súmula 83 deste Superior Tribunal de Justiça. Nos seus termos (e-STJ fls. 604):

*Em tal moldura fático-jurídica, incidiria na espécie a Súmula 83 do colendo STJ 1 , aplicável mesmo quando o Recurso Especial está ancorado na alínea *a* do permissivo constitucional, conforme decidido no AgRgAg n.º 653.123/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ de 18.4.2005.*

II – Fundamentos do Presente Agravo (art. 545 do CPC)

4. Entende-se que a v. decisão agravada, permissa venia, apreciou e julgou este feito com base em solução jurídica dada pelo Colendo STJ em caso completamente distinto, aplicando, portanto, precedente inadequado.

Esta situação é tanto mais prejudicial aos agravantes, porquanto seu pleito é perfeitamente enquadrado na lei civil (art. 395 do Código Civil/02), merecendo acolhimento o Especial interposto. No mínimo, trata-se de matéria que, de fato, ainda não recebeu tratamento jurídico do Egrégio Superior Tribunal de Justiça e, na espécie, acabou recebendo solução jurídica destinada a hipótese fática totalmente diversa.

É o breve relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 294.060 - RS
(2013/0031223-6)**

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

3.- A irresignação não merece prosperar.

4.- A decisão agravada, ao negar provimento ao Agravo, assim o fez pelos seguintes fundamentos (e-STJ fls. 575/580):

4.- Com efeito, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul - ao entender que "tratando-se de honorários profissionais de intermediação, pagos ao corretor, o respectivo valor não se integra ao preço do imóvel" (e-STJ fls. 419) - julgou em consonância com o entendimento jurisprudencial desta Corte, in verbis (e-STJ fls. 419):

Quanto à comissão de corretagem, tratando-se de honorários, profissionais de intermediação, pagos ao corretor, o respectivo valor não se integra ao preço do imóvel, especialmente porque o provimento atingiria terceiro alheio às partes litigantes, porquanto se constitui remuneração de serviços de terceiros, pessoa física ou jurídica, vinculados à vendedora apenas em função da intermediação, que aproxima as partes para a realização do negócio.

Assim, não há o que ser restituído a título à taxa de intermediação ou comissão de corretagem.

Acerca do tema, o seguinte precedente:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM.

NEGÓCIO IMOBILIÁRIO. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL. PAGAMENTO DE SINAL. POSTERIOR ARREPENDIMENTO DO COMPRADOR. RESCISÃO DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE CULPA DA CORRETORA. COMISSÃO DEVIDA. RECURSO NÃO-PROVIDO.

1. A execução movida por ora recorrida em face de ora recorrente está amparada em cheque emitido por este em favor daquela, a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

título de pagamento de comissão de corretagem, no valor de R\$ 8.000,00. Nos embargos à execução, o executado, ora recorrente, refutou a exigibilidade do referido título de crédito, sob o fundamento de que o negócio jurídico, ao qual está vinculado, não se concluiu.

2. O cheque ostenta a natureza de título de crédito, portanto, é não-causal (CPC, art. 585, I), ou seja, em decorrência de sua autonomia e abstração, não comporta discussão sobre o negócio jurídico originário. Entretanto, se o cheque não houver circulado, estando, pois, ainda atrelado à relação jurídica originária estabelecida entre seu emitente (sacador) e seu beneficiário (tomador), é possível que se discuta a causa debendi.

3. Na hipótese em exame, conforme consta do v. aresto hostilizado, não houve circulação do cheque emitido e, a seguir, sustado. É, portanto, devida a oposição de exceções pessoais ao cumprimento da ordem de pagamento contida no referido título de crédito.

4. Embora o serviço de corretagem somente se aperfeiçoe quando o negócio é concretizado, dado o risco inerente à atividade, não se pode perder de vista que, nos negócios imobiliários - os quais dependem de registro do ato negocial no Cartório de Registro de Imóveis para fins de transferência e aquisição da propriedade e de outros direitos reais (CC/2002, arts. 1.227, 1245-1246) -, a intermediação da corretora pode encerra-se antes da conclusão da fase de registro imobiliário. Por certo, quando as partes firmam, de algum modo, atos, com mediação da corretora, que geram obrigatoriedade legal de proceder-se ao registro imobiliário, tal como ocorre no caso de celebração de promessa de compra e venda ou de pagamento de sinal, torna-se devida a percepção de comissão de corretagem, mormente quando eventual desfazimento do negócio não decorrer de ato praticado pela corretora.

5. No caso em exame, conforme salientado pelas instâncias ordinárias, houve uma fase preliminar de negociações, seguida de uma fase intermediária de celebração do contrato de cessão e transferência dos direitos e obrigações constantes de promessa de compra e venda, com o pagamento do valor de R\$ 62.000,00 a título de sinal, sendo certo que essas duas etapas foram intermediadas pela corretora de imóveis. Com a celebração desse contrato encerrou-se o ofício da corretora, a qual deu por concretizada a venda, recebendo, naquela data, o cheque pós-datado referente à comissão de corretagem. A partir daí, o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ora recorrente munido do contrato, providenciou, como lhe competia, o financiamento do restante do valor do imóvel junto a uma instituição financeira. Contudo, durante o trâmite do processo de financiamento imobiliário, o contratante discordou do valor das prestações a serem pagas, rescindindo o contrato e sustando o cheque em apreço.

6. Se havia documento válido a corroborar o negócio jurídico - suficiente para a exigência do registro imobiliário -, não obstante seu posterior desfazimento, é salutar reconhecer que a corretora alcançou o "resultado útil" da avença. Destarte, formalizado o contrato particular de cessão e transferência de imóvel entre as partes interessadas, o direito à percepção de comissão de corretagem é incontestável, ainda que, por posterior rescisão contratual, mas não por culpa da corretora, o negócio jurídico não alcance a fase de registro imobiliário.

7. As instâncias ordinárias, soberanas na análise e interpretação do acervo fático-probatório dos autos, concluíram que não há cogitar na responsabilidade da corretora pela rescisão contratual, sobretudo porque ela apresentou as devidas informações quanto aos valores das parcelas do financiamento imobiliário, não podendo ser a ela imputada a culpa pela não concretização do negócio jurídico. Tem-se, nos termos das conclusões da c. Corte local, que a rescisão contratual decorreu de vontade externada pelo próprio contratante e sua esposa - provavelmente por insatisfação com o valor das prestações mensais do financiamento bancário.

8. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp 1228180/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2011, DJe 28/03/2011)

5.- Dessa forma, inafastável, no caso em tela, a incidência da Súmula STJ/83: Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

O referido enunciado sumular também é aplicável aos Recursos Especiais interpostos pela alínea a do permissivo constitucional, segundo iterativa jurisprudência deste Tribunal, in verbis:

Agravo no agravo de instrumento. Súmula nº 83/STJ.

(...)

Também se aplica o Enunciado nº 83 da Súmula do Superior



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Tribunal de Justiça quando o recurso especial tiver fundamento na alínea a do permissivo constitucional. -

Nega-se provimento a agravo de instrumento quando o acórdão tido por violado adotou tese idêntica ao posicionamento do STJ. Agravo no agravo de instrumento não provido.

(AgRgAg n.º 653.123/RS, Rel. Min. Nancy Andrigli, DJ de 18.4.2005).

5.- Os Agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, que está em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, devendo a decisão ser mantida por seus próprios fundamentos.

6.- Pelo exposto, nega-se provimento ao Agravo Regimental.

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0031223-6

AgRg nos EDcl no
AREsp 294.060 / RS

Números Origem: 001/1.11.0062372-9 00660636220118210001 111100623729 5738313420118217
5738313420118217000 70046410379 70047213087 70047221742 70048363410
70049814031

EM MESA

JULGADO: 23/04/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RICARDO SOARES ALMEIDA E OUTRO
ADVOGADO : ROBERTO CARNEIRO DA CUNHA MOREIRA
AGRAVADO : BREP DHZ I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : MAGDA SCHWERZ RYBARCZIK

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : RICARDO SOARES ALMEIDA E OUTRO
ADVOGADO : ROBERTO CARNEIRO DA CUNHA MOREIRA
AGRAVADO : BREP DHZ I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : MAGDA SCHWERZ RYBARCZIK

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrighi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.