



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 372.804 - RJ (2013/0231273-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : SLALON CORRETAGEM E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : LEONARDO FERREIRA LÖFFLER E OUTRO(S)
RODOLFO SEABRA ALVIM BUSTAMANTE E OUTRO(S)
AGRAVADO : ELIZABETH DE OLIVEIRA MACHADO
ADVOGADO : MARCELO TADEU ÂNGELO E OUTRO(S)

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 458 E 535 DO CPC. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 458 e 535 do CPC quando o acórdão recorrido analisou todas as questões pertinentes para a solução da lide, pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

3. No caso, o Tribunal de origem, com base nas provas coligidas aos autos, concluiu que a intermediação da recorrente não teria sido responsável pelo resultado útil do negócio jurídico celebrado. Alterar tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, inviável em recurso especial, a teor do disposto na mencionada súmula.

4. A incidência da referida súmula também obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, consoante a jurisprudência desta Corte.

5. Agravo regimental a que nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília-DF, 27 de maio de 2014(Data do Julgamento)

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 372.804 - RJ (2013/0231273-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : SLALON CORRETAGEM E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : LEONARDO FERREIRA LÖFFLER E OUTRO(S)
RODOLFO SEABRA ALVIM BUSTAMANTE E OUTRO(S)
AGRAVADO : ELIZABETH DE OLIVEIRA MACHADO
ADVOGADO : MARCELO TADEU ÂNGELO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo regimental (e-STJ fls. 303/313) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, a agravante insiste na existência de omissão no acórdão do Tribunal de origem. Argumenta que referida decisão teria deixado de observar os dispositivos tidos por violados.

Alega a inaplicabilidade da Súmula n. 7/STJ, sustentando, em síntese, que (e-STJ fl. 307):

"Na espécie, não obstante a incontroversa mediação da agravante, que apresentou o agravada ao comprador do imóvel, o v. acórdão agravada entendeu pela improcedência da ação, negando vigência ao dispositivo legal acima transcrito, violando-o."

Por fim, assevera que o dissídio jurisprudencial foi devidamente demonstrado.

Ao final, pede o provimento do recurso.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 372.804 - RJ (2013/0231273-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : SLALON CORRETAGEM E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : LEONARDO FERREIRA LÖFFLER E OUTRO(S)
RODOLFO SEABRA ALVIM BUSTAMANTE E OUTRO(S)
AGRAVADO : ELIZABETH DE OLIVEIRA MACHADO
ADVOGADO : MARCELO TADEU ÂNGELO E OUTRO(S)

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 458 E 535 DO CPC. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 458 e 535 do CPC quando o acórdão recorrido analisou todas as questões pertinentes para a solução da lide, pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

3. No caso, o Tribunal de origem, com base nas provas coligidas aos autos, concluiu que a intermediação da recorrente não teria sido responsável pelo resultado útil do negócio jurídico celebrado. Alterar tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, inviável em recurso especial, a teor do disposto na mencionada súmula.

4. A incidência da referida súmula também obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, consoante a jurisprudência desta Corte.

5. Agravo regimental a que nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 372.804 - RJ (2013/0231273-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : SLALON CORRETAGEM E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : LEONARDO FERREIRA LÖFFLER E OUTRO(S)
RODOLFO SEABRA ALVIM BUSTAMANTE E OUTRO(S)
AGRAVADO : ELIZABETH DE OLIVEIRA MACHADO
ADVOGADO : MARCELO TADEU ÂNGELO E OUTRO(S)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

Correta a decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos. A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 298/299):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC, art. 544) contra decisão que inadmitiu o recurso especial sob os seguintes fundamentos (e-STJ fls. 253/260): (a) inexistência de violação de lei federal, (b) óbice da Súmula n. 7/STJ e (c) dissídio jurisprudencial não comprovado.

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 175):

'Direito Civil. Ação de cobrança de comissão de corretagem pela intermediação para venda de imóvel de propriedade da Ré. Sentença que julga improcedente o pedido. Apelação da Autora. Inexistência de cláusula de exclusividade. Prova documental que demonstrou ter a Apelante realizado esforços para intermediar a negociação, mas que não logrou êxito em fazer as partes chegarem a um acordo sobre o preço, ponto essencial do negócio de compra e venda, o qual só veio ocorrer por obra de outra imobiliária. Inexistência de prova de que o comprador tivesse tomado conhecimento da existência do imóvel posto à venda através da Apelante, ou de que tenha sido sua divulgação a responsável pela descoberta do interessado e pelo resultado útil do negócio. Sentença que corretamente concluiu pela improcedência do pedido inicial. Desprovimento da apelação. Decisão não unânime.'

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 194/205), fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF, a recorrente alegou, além de dissídio jurisprudencial: (a) violação dos arts. 458 e 535 do CPC por negativa de prestação jurisdicional e (b) ofensa aos arts. 422, 725, 727 e 728 do CC/2002, argumentando, em síntese, ser devida a comissão de corretagem decorrente da venda de um imóvel.

No agravo (e-STJ fls. 265/278), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada pela recorrida (e-STJ fls. 282/291).

É o relatório.

Decido.

Correta a decisão de inadmissibilidade do recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Não há ofensa aos arts. 458 e 535 do CPC, pois o Tribunal *a quo* decidiu a matéria de forma fundamentada, ainda que as conclusões tenham sido contrárias aos interesses da recorrente.

O julgador não está compelido a analisar todos os argumentos invocados pela parte, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio, não se identificando omissão, contradição ou obscuridade no acórdão impugnado.

Quanto à alegada contrariedade aos arts. 422, 725, 727 e 728 do CC/2002, o Tribunal *a quo* consignou que (e-STJ fl. 178):

'No caso dos autos, apesar dos documentos de fls. 18/45 indicarem que havia tratativas entre as partes, a compra e venda foi efetivada por terceiro (fl. 70), sendo que, ao contrário do afirmado pela Apelante, não há prova concreta de que o comprador tivesse tomado conhecimento da existência do imóvel posto à venda através dela, ou de que tenha sido sua divulgação a responsável pela descoberta do interessado e pelo resultado útil do negócio, tendo em vista que não havia contrato de exclusividade.'

Ao concluir pela inexistência da prestação dos serviços alegados pela recorrente, a decisão recorrida levou em consideração os elementos fáticos carreados aos autos. Em decorrência do óbice previsto na Súmula n. 7/STJ, não há como esta Corte alterar o entendimento adotado na origem.

No que tange ao apontado dissídio jurisprudencial, a incidência da Súmula n. 7/STJ inviabiliza também o exame do recurso especial pela alínea "c" da norma autorizadora. Nesse sentido: AgRg no Ag 1.346.248/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/05/2012, DJe 22/05/2012; REsp 1.086.048/RS, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 21/06/2011, DJe 13/09/2011; EDcl no Ag 984.901/SP, Rel. Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, SEXTA TURMA, julgado em 16/03/2010, DJe 05/04/2010; AgRg no REsp 1.030.586/SP, Rel. Ministro FELIX FISCHER, QUINTA TURMA, julgado em 30/05/2008, DJe 23/06/2008.

Diante do exposto, nos termos do art. 544, § 4º, II, "a", do CPC, NEGÓCIO PROVIMENTO ao agravo.

Publique-se e intimem-se."

Conforme ressaltado na decisão agravada, não há falar em violação dos arts. 458 e 535 do CPC, porque o Tribunal abordou todas as questões necessárias à integral solução da controvérsia, não estando obrigado a analisar todos os argumentos invocados pela parte.

Ademais, o óbice da Súmula n. 7/STJ impede a revisão dos fundamentos do acórdão recorrido, porque foi com base nos elementos de prova dos autos que o Tribunal de origem concluiu que a intermediação da recorrente não teria sido responsável pelo resultado útil do negócio jurídico celebrado, não se caracterizando o dever de pagamento da comissão de corretagem pretendida.

Registre-se, por fim, que a incidência da referida súmula também obsta o conhecimento do recurso especial interposto pela alínea "c" do permissivo constitucional, pois impede que se verifique a similitude fática entre os acórdãos confrontados.

Assim, não prosperam as alegações contidas no regimental, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo regimental.
É como voto.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0231273-1 **PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 372.804 / RJ** **AgRg no**

Números Origem: 02668921620118190001 201324554891 2668921620118190001 7062101136968

EM MESA

JULGADO: 27/05/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. LUCIANO MARIZ MAIA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SLALON CORRETAGEM E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
 ADVOGADOS : LEONARDO FERREIRA LÖFFLER E OUTRO(S)
 RODOLFO SEABRA ALVIM BUSTAMANTE E OUTRO(S)
 AGRAVADO : ELIZABETH DE OLIVEIRA MACHADO
 ADVOGADO : MARCELO TADEU ÂNGELO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : SLALON CORRETAGEM E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
 ADVOGADOS : LEONARDO FERREIRA LÖFFLER E OUTRO(S)
 RODOLFO SEABRA ALVIM BUSTAMANTE E OUTRO(S)
 AGRAVADO : ELIZABETH DE OLIVEIRA MACHADO
 ADVOGADO : MARCELO TADEU ÂNGELO E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.