



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.525.896 - RS (2014/0304002-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TABA CINE TEATRO S/A
AGRAVANTE : CONTINENTE CINE ORGANIZAÇÕES S/A
ADVOGADOS : ANTÔNIO JANYR DALL'AGNOL JÚNIOR E OUTRO(S)
DANIEL USTÁRROZ E OUTRO(S)
ÉDERSON GARIN PORTO
AGRAVADO : MÁRIO ANTÔNIO BERTOL
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO BENCKE
DALCI DOMINGOS PAGNUSSATT
MARCELO SANTAGADA DE AGUIAR E OUTRO(S)

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM POR INTERMEDIÇÃO NA VENDA DE IMÓVEIS. PROPOSTA DO CORRETOR EM NOME DO COMPRADOR. CONCORDÂNCIA DO VENDEDOR EM RELAÇÃO A COMISSÃO DE CORRETAGEM. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DA COMISSÃO. VENDEDOR. CONTROVÉRSIA DIRIMIDA À LUZ DA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Os embargos de declaração somente são cabíveis quando houver no julgado omissão, contradição ou obscuridade, nos termos do art. 535 do CPC, o que não se observa no caso dos autos, pois houve manifestação suficiente pelo Tribunal de origem sobre a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem.
2. A obrigação de pagar a comissão de corretagem é daquele que assumiu o encargo.
3. No caso concreto, o corretor, mediante autorização do comprador, enviou proposta de compra ao proprietário dos imóveis, especificando que a comissão de corretagem seria paga por ele, vendedor, que discordou somente em relação ao percentual da comissão na intermediação do negócio.
4. A convicção a que chegou o Tribunal de origem em relação à responsabilidade do vendedor pelo pagamento da comissão de corretagem pela intermediação do negócio decorreu da análise do conjunto fático-probatório. O acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do especial à luz da Súmula nº 7 desta Corte.
5. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 25 de agosto de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.525.896 - RS (2014/0304002-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TABA CINE TEATRO S/A
AGRAVANTE : CONTINENTE CINE ORGANIZAÇÕES S/A
ADVOGADOS : ANTÔNIO JANYR DALL'AGNOL JÚNIOR E OUTRO(S)
DANIEL USTÁRROZ E OUTRO(S)
ÉDERSON GARIN PORTO
AGRAVADO : MÁRIO ANTÔNIO BERTOL
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO BENCKE
DALCI DOMINGOS PAGNUSSATT
MARCELO SANTAGADA DE AGUIAR E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por TABA CINE TEATRO S.A. E CONTINENTE CINE ORGANIZAÇÕES S.A. contra decisão monocrática que negou seguimento ao recurso especial assim ementada (e-STJ, fls. 693):

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. OMISSÃO, OBSCURIDADE E CONTRADIÇÃO INEXISTENTES. OFENSA AOS ARTS. 722 E 723 DO CC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211 DO STJ. CONTROVÉRSIA DIRIMIDA À LUZ DA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E PROVAS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7, AMBAS DO STJ. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

Os agravantes pedem a reforma da decisão hostilizada sob a alegação de que deve ser afastada **(1)** a ausência de ofensa ao art. 535 do CPC, por negativa de prestação jurisdicional quanto à responsabilidade pela comissão de corretagem; e, **(2)** a incidência das Súmulas nºs 5 e 7, do STJ, porque desnecessário o reexame do conjunto probatório e do contrato em relação à responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem na venda dos imóveis.

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 712/715).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.525.896 - RS (2014/0304002-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TABA CINE TEATRO S/A
AGRAVANTE : CONTINENTE CINE ORGANIZAÇÕES S/A
ADVOGADOS : ANTÔNIO JANYR DALL'AGNOL JÚNIOR E OUTRO(S)
DANIEL USTÁRROZ E OUTRO(S)
ÉDERSON GARIN PORTO
AGRAVADO : MÁRIO ANTÔNIO BERTOL
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO BENCKE
DALCI DOMINGOS PAGNUSSATT
MARCELO SANTAGADA DE AGUIAR E OUTRO(S)

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM POR INTERMEDIÇÃO NA VENDA DE IMÓVEIS. PROPOSTA DO CORRETOR EM NOME DO COMPRADOR. CONCORDÂNCIA DO VENDEDOR EM RELAÇÃO A COMISSÃO DE CORRETAGEM. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DA COMISSÃO. VENDEDOR. CONTROVÉRSIA DIRIMIDA À LUZ DA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Os embargos de declaração somente são cabíveis quando houver no julgado omissão, contradição ou obscuridade, nos termos do art. 535 do CPC, o que não se observa no caso dos autos, pois houve manifestação suficiente pelo Tribunal de origem sobre a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem.
2. A obrigação de pagar a comissão de corretagem é daquele que assumiu o encargo.
3. No caso concreto, o corretor, mediante autorização do comprador, enviou proposta de compra ao proprietário dos imóveis, especificando que a comissão de corretagem seria paga por ele, vendedor, que discordou somente em relação ao percentual da comissão na intermediação do negócio.
4. A convicção a que chegou o Tribunal de origem em relação à responsabilidade do vendedor pelo pagamento da comissão de corretagem pela intermediação do negócio decorreu da análise do conjunto fático-probatório. O acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do especial à luz da Súmula nº 7 desta Corte.
5. Agravo regimental não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.525.896 - RS (2014/0304002-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TABA CINE TEATRO S/A
AGRAVANTE : CONTINENTE CINE ORGANIZAÇÕES S/A
ADVOGADOS : ANTÔNIO JANYR DALL'AGNOL JÚNIOR E OUTRO(S)
DANIEL USTÁRROZ E OUTRO(S)
ÉDERSON GARIN PORTO
AGRAVADO : MÁRIO ANTÔNIO BERTOL
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO BENCKE
DALCI DOMINGOS PAGNUSSATT
MARCELO SANTAGADA DE AGUIAR E OUTRO(S)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Na origem, MARIO ANTÔNIO BERTOL ajuizou ação de cobrança de comissão de corretagem contra TABA CINE TEATRO S.A. e CONTINENTE CINE ORGANIZAÇÕES S.A. em virtude da intermediação na venda de imóveis.

A sentença, que foi mantida pelo Tribunal de origem, julgou procedente o pedido para condenar as rés ao pagamento do valor total de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), acrescido de juros de mora e correção monetária, além da condenação nas custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor do débito.

O tema de fundo objeto do recurso especial está em saber quem é o responsável pelo pagamento da comissão de corretagem na intermediação da venda de imóvel, se o comprador ou o vendedor.

A irresignação das agravantes não merece prosperar.

Não há que se falar em omissão no acórdão do Tribunal de origem em relação à responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem.

Isso porque houve manifestação suficiente do Tribunal *a quo*. É o que se extrai da conclusão do voto condutor lançados nestes termos (e-STJ, fls. 541/542):

[...]

Ponho em relevo que, inexistindo disposição contratual em sentido contrário, o adimplemento da comissão de corretagem é obrigação do vendedor, nos termos do artigo 490, do Código Civil, que assim dispõe:

"Art. 490. Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

as da tradição."

Quanto ao percentual, atentando para a localização dos bens negociados, a remuneração do corretor deve ocorrer sob as bases aqui estipuladas, ou seja, considerando os usos e costumes locais, nos termos do artigo 724, do Código Civil, que assim dispõe:

"Art. 724. A remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais."

Portanto, correto o percentual indicado pela julgadora de origem (6% sobre os preços das vendas dos imóveis).

Portanto, não se verifica omissão, tampouco negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão recorrido examinou a questão de forma clara e coerente, naquilo que pareceu relevante à Turma Julgadora *a quo*.

As agravantes pretendem alterar o posicionamento adotado pelas instâncias ordinárias para afastar a sua responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem.

O encargo do pagamento da remuneração do corretor depende, em muito, da situação fática contratual objeto da negociação, devendo ser considerado quem se responsabilizou pelo seu pagamento.

No caso concreto, o corretor, mediante autorização do comprador, enviou proposta de compra ao proprietário dos imóveis, especificando que a comissão de corretagem seria paga por ele, vendedor, que discordou somente em relação ao percentual da comissão na intermediação do negócio.

Como se vê, a convicção a que chegou o juiz singular e o Tribunal de origem decorreu da análise do conjunto fático-probatório e do acordo entabulado entre as partes. O acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do especial à luz das Súmulas nºs 5 e 7 desta Corte.

É o que se extrai da sentença e do voto condutor lançados nestes termos:

[...]

*Compulsando os autos, vê-se que o autor, com a devida autorização tácita de seu cliente (Cia Zaffari), endereçou carta às empresas requeridas, na data de 27.02.2009, com proposta de compra dos imóveis ali descritos, no valor de R\$4.500.000,00, **esclarecendo, ainda, que comissão de corretagem de 6% sobre a transação seria paga pelas vendedoras, ora demandadas.** Posteriormente, na data de 03.03.2009, através dos seus representantes, Srs. Richard David Valansi e Bernardo Paulo Valansi, as rés responderam ao requerente, informando que a proposta teria sido submetida à apreciação e que o interesse na venda dos imóveis situados na Rua dos Andradas, nºs 933 e*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

943/304, poderiam ser objeto do negócio, porém, no valor de R\$3.200.000,00 e R\$ 300.000,00, bem como que para o bem sito na Av. Borges de Medeiros, nº 624, a pretensão era de R\$ 1.5000,00, perfazendo um total de R\$5.000.000,00, **ressaltando que a comissão pretendida pela intermediação seria objeto de negociação específica, tendo em vista o montante da transação imobiliária.** Isto é o que extrai dos documentos de fls. 14 e 16.

[...]

Sendo assim, em havendo prova inequívoca da concretização da compra e venda do imóvel, mostram-se, pois, aplicáveis as disposições constantes no artigo 725, do Código Civil... (sentença e-STJ, fls. 445).

.....

..

[...]

Início, em que pese a tentativa de desqualificação dos documentos por parte das empresas recorrentes, pela presença de uma carta/proposta (fl. 12) enviada pelo autor às rés (com autorização da compradora) indicando o interesse por parte na aquisição dos imóveis em questão, lançando preço pela integralidade dos bens (R\$4.500.000,00), bem como expondo a condição de estarem desocupados, livres e desalienados de quaisquer ônus.

Referida correspondência, impõe-se o destaque, foi devidamente respondida pelas demandadas indicando expressamente o interesse na perfectibilização do negócio (fl. 14), postulando unicamente a majoração dos valores para R\$5.000.000,00, indicando, ao final, a necessidade de negociação específica no que tange ao percentual devido a título de comissão de corretagem.

[...]

Diferentemente do exposto pelas recorrentes, a negociação não ocorreu diretamente entre as partes, existindo provas suficientes nos autos que evidenciam a essencial participação do demandante, corretor de imóveis, na aproximação e efetivação da venda dos bens.

[...]

Veja-se, aliás, que as bases do negócio permaneceram inalteradas, de acordo com a proposta formal juntada à fl. 12 dos autos, bem como da Ata da Assembléia Geral Extraordinária das fls. 16-8.

Faço constar, diferentemente dos argumentos expostos no recurso de apelação, que as ligações telefônicas das fls. 219-33 demonstram os diversos contatos realizados com o Sr. Ivo José Zaffari, bem como com os administradores das empresas demandadas, evidenciando o acompanhamento da parte demandante em relação à compra dos imóveis.

[...]

O que ocorreu, portanto, foi uma tentativa de eximirem-se do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

adimplemento da comissão ao autor pelos serviços prestados, aproveitando-se, para tanto, do considerável lapso temporal de regularização dos imóveis desde o início das tratativas (acórdão e-STJ, fls. 535/541).

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo regimental.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0304002-9

AgRg no
REsp 1.525.896 / RS

Números Origem: 00111102405664 111102405664 1397961120148217000 1870220105040008
2662689120138217000 2884932420118210001 297964120148217000 70055416416
70058372335 70059472332 70060357423

EM MESA

JULGADO: 25/08/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TABA CINE TEATRO S/A
RECORRENTE : CONTINENTE CINE ORGANIZAÇÕES S/A
ADVOGADOS : DANIEL USTÁRROZ E OUTRO(S)
ÉDERSON GARIN PORTO
ANTÔNIO JANYR DALL'AGNOL JÚNIOR E OUTRO(S)
RECORRIDO : MÁRIO ANTÔNIO BERTOL
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO BENCKE
DALCI DOMINGOS PAGNUSSATT
MARCELO SANTAGADA DE AGUIAR E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Corretagem

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : TABA CINE TEATRO S/A
AGRAVANTE : CONTINENTE CINE ORGANIZAÇÕES S/A
ADVOGADOS : DANIEL USTÁRROZ E OUTRO(S)
ÉDERSON GARIN PORTO
ANTÔNIO JANYR DALL'AGNOL JÚNIOR E OUTRO(S)
AGRAVADO : MÁRIO ANTÔNIO BERTOL
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO BENCKE
DALCI DOMINGOS PAGNUSSATT
MARCELO SANTAGADA DE AGUIAR E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.