



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.399.146 - RJ (2011/0038932-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : RENATTA DE ARRUDA GUSMÃO SOMBRA
ADVOGADOS : ELVIS BRITO PAES E OUTRO(S)
THIAGO VILARDO LOES MOREIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CLARA SPRINTZIN KOIFMAN E OUTROS
ADVOGADO : MARCELLO ROCHA DE LUNA FREIRE E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS PRECEITOS LEGAIS DITOS VIOLADOS. DISSÍDIO PRETORIANO NÃO CONFIGURADO. ACÓRDÃO QUE CONCLUIU PELA AUSÊNCIA DO DIREITO À COMISSÃO DE CORRETAGEM COM APOIO NO SUBSTRATO FÁTICO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRADO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Não é possível o acesso às instâncias superiores se não ocorreu o prequestionamento dos preceitos legais ditos violados. No caso, têm aplicação as Súmulas 282 e 356 do STF.
2. O exame da insurgência quanto aos artigos 725 e 728 do Código Civil, demandaria o revolvimento da matéria fática na qual se apoiou o Tribunal de origem para decidir, pois, como visto, o direito à remuneração foi negado no entendimento de que a conclusão do negócio se deu pela exclusiva atuação de terceiros. Tem aplicação o enunciado n. 7 da súmula do STJ.
3. À demonstração do dissídio pretoriano é necessário que o recorrente proceda ao confronto entre trechos do acórdão recorrido e das decisões apontadas como divergentes, mencionando as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados.
4. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília (DF), 25 de setembro de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.399.146 - RJ (2011/0038932-6)

AGRAVANTE	: RENATTA DE ARRUDA GUSMÃO SOMBRA
ADVOGADOS	: ELVIS BRITO PAES E OUTRO(S) THIAGO VILARDO LOES MOREIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO	: CLARA SPRINTZIN KOIFMAN E OUTROS
ADVOGADO	: MARCELLO ROCHA DE LUNA FREIRE E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO:

1. Cuida-se de agravo regimental contra decisão que negou provimento a agravo de instrumento interposto com fulcro no artigo 544 do CPC, para fazer subir recurso especial.

Postula-se a reforma da decisão pelos seguintes fundamentos: a) os preceitos legais ditos violados foram prequestionados; b) não foi apreciado o dissídio jurisprudencial alegado; c) o recurso especial não demanda para sua apreciação o reexame de provas, pois os fatos são incontroversos; d) ficou caracterizada a relação contratual verbal celebrada entre as partes e o resultado útil do contrato de corretagem.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.399.146 - RJ (2011/0038932-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : RENATTA DE ARRUDA GUSMÃO SOMBRA
ADVOGADOS : ELVIS BRITO PAES E OUTRO(S)
THIAGO VILARDO LOES MOREIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CLARA SPRINTZIN KOIFMAN E OUTROS
ADVOGADO : MARCELLO ROCHA DE LUNA FREIRE E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS PRECEITOS LEGAIS DITOS VIOLADOS. DISSÍDIO PRETORIANO NÃO CONFIGURADO. ACÓRDÃO QUE CONCLUIU PELA AUSÊNCIA DO DIREITO À COMISSÃO DE CORRETAGEM COM APOIO NO SUBSTRATO FÁTICO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRADO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Não é possível o acesso às instâncias superiores se não ocorreu o prequestionamento dos preceitos legais ditos violados. No caso, têm aplicação as Súmulas 282 e 356 do STF.
2. O exame da insurgência quanto aos artigos 725 e 728 do Código Civil, demandaria o revolvimento da matéria fática na qual se apoiou o Tribunal de origem para decidir, pois, como visto, o direito à remuneração foi negado no entendimento de que a conclusão do negócio se deu pela exclusiva atuação de terceiros. Tem aplicação o enunciado n. 7 da súmula do STJ.
3. À demonstração do dissídio pretoriano é necessário que o recorrente proceda ao confronto entre trechos do acórdão recorrido e das decisões apontadas como divergentes, mencionando as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados.
4. Agravo regimental não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. O recurso especial impugnou acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CORRETAGEM. RITO SUMÁRIO. CONTRATO VERBAL DE CORRETAGEM. INTERMEDIÇÃO INICIAL REALIZADA PELA AUTORA DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA QUE DEVE SER MANTIDA. RAZÕES RECURSAIS QUE NÃO MERECEM ACOLHIMENTO. NÃO COMPROVAÇÃO DA CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO PELA ATUAÇÃO EXCLUSIVA DA AUTORA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (e-STJ fl. 239).

Em suas razões especiais a recorrente sustenta infringência aos artigos 724, 725, 726, 727 e 728, do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial, ao argumento de que ficando comprovada a relação contratual e alcançado o resultado útil do contrato de corretagem, impõe-se o pagamento da remuneração mínima prevista no CRECI-RJ, devendo-se destacar que a recorrente não pôde adotar medidas posteriores à conclusão do negócio porque este foi concluído de forma atravessada, ou seja, sem o seu conhecimento.

O Tribunal local após firmar a existência de acordo celebrado entre a agravante e os agravados, analisou se era devida ou não a comissão de corretagem, nos seguintes termos:

Saliente-se que a remuneração do corretor é devida nas hipóteses em que este tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, conforme estabelece o artigo 725 do Código Civil. Portanto, a aproximação do proprietário e das pessoas interessadas em adquirir o imóvel, bem como a apresentação do imóvel a estas não basta para se ter direito à referida comissão.

A condição salientada no mencionado dispositivo para que se faça jus ao recebimento da comissão de corretagem é a concretização do negócio, ou seja, é necessário que a aproximação entre o comitente e o terceiro interessado no imóvel resulte na conclusão do negócio, o que não ocorreu no caso em exame.

Desse modo, a ficha de visitação trazida aos autos pela apelante, embora demonstre que esta tenha apresentado o imóvel aos adquirentes, não consiste em meio de prova hábil para se comprovar que a celebração do negócio tenha decorrido exclusivamente da sua atuação.

Além disso, ao se analisar os depoimentos das testemunhas, não restou comprovado que o negócio jurídico somente tenha se concluído em razão de sua intermediação. As testemunhas declararam que quando o imóvel lhes foi apresentado pela apelante não se interessaram em adquiri-lo por estar em processo de inventário, bem como por não possuir vaga na garagem. Afirmaram, ainda, que posteriormente foram levados ao mesmo imóvel por outros corretores que lhes esclareceram que o processo de inventário já havia se extinguido, assim como lhes garantiram que teriam



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

direito à vaga na garagem.

Em depoimento testemunhal, o Senhor Weber Schimit, adquirente do imóvel, declarou que o contrato de compra e venda do imóvel somente foi celebrado em razão da intermediação dos corretores Senhor Humberto e Senhora Elizabeth, os quais envidaram todos os esforços na superação dos obstáculos à conclusão do negócio. Afirmou, ainda, que somente foi apresentado aos alienantes, ora apelados, no momento da celebração do contrato.

A arguição da apelante no sentido de que faz jus ao recebimento da comissão de corretagem ainda que o negócio tenha se concretizado em razão de atuação de outro corretor não merece prosperar. O artigo 728 do Código Civil, determina que se o negócio se concretizar com a intermediação de mais de um corretor, a comissão será paga a todos em partes iguais. No entanto, no caso em tela, o negócio jurídico foi concluído exclusivamente pela atuação de terceiros, e não da apelante, razão pela qual esta não faz jus à remuneração pleiteada.

Do excerto transcrito, observa-se que os artigos 724, 726 e 727 do Código Civil não foram prequestionados, não obstante tenham sido opostos embargos de declaração pela ora agravante. No caso incidem as Súmulas 282 e 356, do CPC.

3. Quanto aos artigos 725 e 728 do Código Civil, o exame de sua alegada ofensa, demandaria o revolvimento da matéria fática na qual se apoiou o Tribunal de origem para decidir, pois, como visto, o direito à remuneração foi negado com base no entendimento de que a conclusão do negócio se deu pela exclusiva atuação de terceiros. Tem aplicação, nesse aspecto, o enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

4. Quanto ao dissídio pretoriano, observa-se que além de os paradigmas não se prestarem à sua configuração, a recorrente não cumpriu o disposto § 2º do art. 255 do RISTJ, pois a demonstração da divergência não se satisfaz com a simples transcrição de ementas, mas com o confronto entre trechos do acórdão recorrido e das decisões apontadas como divergentes, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados.

5. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0038932-6 **PROCESSO ELETRÔNICO** **Ag** **AgRg no**
1.399.146 / RJ

Números Origem: 04307356520088190001 4307356520088190001

EM MESA

JULGADO: 25/09/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. LUCIANO MARIZ MAIA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RENATTA DE ARRUDA GUSMÃO SOMBRA
ADVOGADO : ELVIS BRITO PAES E OUTRO(S)
AGRAVADO : CLARA SPRINTZIN KOIFMAN E OUTROS
ADVOGADO : MARCELLO ROCHA DE LUNA FREIRE E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : RENATTA DE ARRUDA GUSMÃO SOMBRA
ADVOGADOS : ELVIS BRITO PAES E OUTRO(S)
THIAGO VILARDO LOES MOREIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CLARA SPRINTZIN KOIFMAN E OUTROS
ADVOGADO : MARCELLO ROCHA DE LUNA FREIRE 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 Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.