



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.423.648 - RJ (2013/0360032-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CYRELA MILÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : BRUNO CESAR ALVES PINTO E OUTRO(S)
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA
RENATO LUIZ GAMA DE VASCONCELLOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : PATRÍCIA DOS SANTOS CAETANO DA SILVA
ADVOGADO : EDIL MURILO DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S)

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. PARCIAL PROCEDÊNCIA. CORRETAGEM EFETIVAMENTE PAGA PELA COMPRADORA. INEXISTÊNCIA DE CONVENÇÃO A RESPEITO NO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DEVOLUÇÃO DEVIDA. REFORMA DO JULGADO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DESTA CORTE.

1. O Tribunal local, soberano na análise do conjunto fático dos autos, concluiu não ter sido comprovado que a demandada tenha efetivamente intermediado ou aproximado os interessados na venda da área ali discutida. Rever tal entendimento requer o reexame dos fatos da causa e análise de cláusulas contratuais. Incidência das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

2. Não sendo a linha argumentativa apresentada pela agravante capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

3. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima 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, 22 de setembro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.423.648 - RJ (2013/0360032-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CYRELA MILÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : BRUNO CESAR ALVES PINTO E OUTRO(S)
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA
RENATO LUIZ GAMA DE VASCONCELLOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : PATRÍCIA DOS SANTOS CAETANO DA SILVA
ADVOGADO : EDIL MURILO DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por CYRELA MILÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., contra decisão monocrática da minha relatoria que negou provimento a agravo em recurso especial assim ementada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. PARCIAL PROCEDÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA RÉ NÃO CONFIGURADA. CORRETAGEM EFETIVAMENTE PAGA PELA COMPRADORA. INEXISTÊNCIA DE CONVENÇÃO A RESPEITO NO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DEVOLUÇÃO DEVIDA. REFORMA DO JULGADO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DESTA CORTE. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO (e-STJ, fl. 300).

A decisão impugnada negou provimento ao agravo em recurso especial por reconhecer inexistente a alegada violação do art. 535 do CPC; e pela incidência das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ no que tange ao reconhecimento da legitimidade passiva da demandada e sua responsabilidade pela devolução das quantias pagas a título de corretagem.

Nas razões do regimental, a agravante pede a reforma da decisão hostilizada, sob a alegação de ser desnecessário reexame de provas ou de cláusulas contratuais a fim de comprovar a legalidade na cobrança de comissão de corretagem uma vez que o *pagamento determinado a cada um dos que atuaram para o recebimento de*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

comissão de corretagem configura, por si só, o aceite dos consumidores para a completa efetivação do desempenho das funções dos corretores, qual seja, aproximação entre as partes para a celebração do compromisso de compra e venda (e-STJ, fl. 309).

Requer a reconsideração da decisão agravada ou sua apresentação para julgamento perante a eg. Terceira Turma.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.423.648 - RJ (2013/0360032-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CYRELA MILÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : BRUNO CESAR ALVES PINTO E OUTRO(S)
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA
RENATO LUIZ GAMA DE VASCONCELLOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : PATRÍCIA DOS SANTOS CAETANO DA SILVA
ADVOGADO : EDIL MURILO DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S)

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. PARCIAL PROCEDÊNCIA. CORRETAGEM EFETIVAMENTE PAGA PELA COMPRADORA. INEXISTÊNCIA DE CONVENÇÃO A RESPEITO NO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DEVOLUÇÃO DEVIDA. REFORMA DO JULGADO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DESTA CORTE.

1. O Tribunal local, soberano na análise do conjunto fático dos autos, concluiu não ter sido comprovado que a demandada tenha efetivamente intermediado ou aproximado os interessados na venda da área ali discutida. Rever tal entendimento requer o reexame dos fatos da causa e análise de cláusulas contratuais. Incidência das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

2. Não sendo a linha argumentativa apresentada pela agravante capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

3. Agravo regimental não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.423.648 - RJ (2013/0360032-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CYRELA MILÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : BRUNO CESAR ALVES PINTO E OUTRO(S)
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA
RENATO LUIZ GAMA DE VASCONCELLOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : PATRÍCIA DOS SANTOS CAETANO DA SILVA
ADVOGADO : EDIL MURILO DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Os autos versam sobre ação de repetição de indébito, c/c indenizatória ajuizada por PATRÍCIA DOS SANTOS CAETANO DA SILVA, contra CYRELA MILÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A. visando o repetição de valores referentes à comissão de corretagem cobrados pela ré, em razão de ter a autora adquirido a unidade 201, do bloco 1, do Empreendimento Barra Family Resort.

A ação foi julgada parcialmente procedente, condenando-se a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 9.762, 33 (nove mil, setecentos e sessenta e dois reais e trinta e três centavos), sendo mantida em apelação.

Nas razões do apelo nobre, a recorrente alegou violação dos arts. 535 e 267, VI, do Código de Processo Civil e arts. 113, 724 e 725 do Código Civil. Sustentou, em suma, negativa de prestação jurisdicional, a ilegitimidade passiva da recorrente, bem como a impossibilidade de devolução das quantias pagas a título de comissão de corretagem, sobretudo, porque não recebeu.

Ao julgar o aludido recurso especial, destaquei o seguinte:

Quanto a alegada ilegitimidade da ré, o Tribunal local destacou que No caso concreto, afirma a autora que pagou pela comissão de corretagem, encargo este que, segundo ela, incumbia à ré. Diante disso, em aplicação à teoria da asserção, verifica-se a demandada é parte legítima no presente feito (e-STJ, fl. 226).

Desse modo, para modificar tal entendimento é necessário a revisão do acervo fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 7 desta Corte.

A propósito.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. TRATAMENTO QUIMIOTERÁPICO. LEGITIMIDADE AD CAUSAM. COOPERATIVA DE TRABALHO. PLANO DE SAÚDE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

1. Rever entendimento acerca da legitimidade passiva ad causam, delineada pela instância de origem com base na instrução do processo, demanda a incursão no acervo fático-probatório dos autos, o que é incabível em recurso especial, ante óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 534.673/CE, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Terceira Turma, DJe 29/5/2015)

No que tange à alegada impossibilidade de devolução das quantias pagas a título de corretagem, o Tribunal local, soberano na análise do conjunto fático dos autos, concluiu não ter sido comprovado que o autor tenha efetivamente intermediado, mediato ou aproximado os interessados na venda a área ali discutida, senão vejamos:

No mérito, trata-se de recurso contra sentença que condenou a demandada ao pagamento de R\$ 9.762,33, pago pela demandante a título de comissão de corretagem.

Alega a litigada que a devolução é indevida, pois a litigante teve o prévio conhecimento de que arcaria com o mencionado ônus, sendo certo que não formulou qualquer contrato com a empresa de consultoria imobiliária.

No que se refere à comissão de corretagem, embora, em princípio, a obrigação pelo pagamento seja do vendedor, eis que, em regra, é o comitente, nada obsta que as partes convençionem que o mesmo seja efetuado pelo comprador, desde que tenha havido a sua prévia e inequívoca aquiescência com relação a este ônus.

Contudo, analisando o contrato de fls. 13/21, observa-se que não há qualquer menção no sentido de que a parte autora seria a responsável pelo pagamento da comissão, tampouco que haveria abatimento do preço pago.

Diante disso, clara é a violação ao dever de informação (art. 6º, III, do CDC) no momento da formalização do contrato, pelo que se mostrou devida a condenação da ré à devolução dos valores desembolsados pela autora (e-STJ, fls. 213-214, sem destaque no original).

Dessa forma, para adotar conclusão diversa da que chegou o eg. Tribunal a quo, seria inevitável o revolvimento do arcabouço fático-probatório carreado aos autos, procedimento sabidamente inviável na instância especial, a teor do que dispõem as Súmulas nºs 5 e 7 desta Corte.

A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.

De fato, a decisão agravada deve ser mantida, uma vez que a análise das questões suscitadas não se faz sem o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos e da análise de cláusulas contratuais, incidindo no ponto os óbices sumulares ali apontados.

Assim, tendo em vista as razões acima, não merecem reparos o *decisum* atacado, pois, não sendo a linha argumentativa apresentada pela agravante capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0360032-7

**AgRg no
REsp 1.423.648 / RJ**

Números Origem: 10010274841027 20092090293799 201324559529 286621220098190209

EM MESA

JULGADO: 22/09/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CYRELA MILÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : RENATO LUIZ GAMA DE VASCONCELLOS E OUTRO(S)
BRUNO CESAR ALVES PINTO E OUTRO(S)
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA
RECORRIDO : PATRÍCIA DOS SANTOS CAETANO DA SILVA
ADVOGADO : EDIL MURILO DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CYRELA MILÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : RENATO LUIZ GAMA DE VASCONCELLOS E OUTRO(S)
BRUNO CESAR ALVES PINTO E OUTRO(S)
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA
AGRAVADO : PATRÍCIA DOS SANTOS CAETANO DA SILVA
ADVOGADO : EDIL MURILO DOS SANTOS JUNIOR 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:

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.