



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.101.611 - SP (2008/0251542-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : OLAVO SACCHI JUNIOR
ADVOGADO : JORGE TADEO GOFFI FLAQUER SCARTEZZINI E OUTRO(S)
AGRAVADO : ESQUEMA IMOVEIS ADMINISTRACAO COMERCIO LTDA
ADVOGADO : PAULO MARCELLO TOMAZZELLI

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. CORRETAGEM NA VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. APROXIMAÇÃO ENTRE AS PARTES PELA AUTORA. NEGÓCIO CONCLUÍDO POR OUTRO CORRETOR. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE CORRETAGEM COM EXCLUSIVIDADE (CC/2002, ART. 726). CULPA DA AUTORA NÃO CARACTERIZADA. SÚMULA 7/STJ. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. INEXISTÊNCIA.

1. No caso em apreço, a eg. Corte Estadual afirma que: a) a referida compra e venda do imóvel se perfectibilizou; e, b) o próprio agravante admite que houve participação da corretora agravada nas negociações realizadas entre ele, como comprador, e o vendedor do bem, ainda que alegue que tal participação se limitou à apresentação das partes. Assim, não tem relevância o fato de as negociações terem sido posteriormente conduzidas e finalizadas por outro corretor, sendo devido o pagamento da comissão pactuada entre a primeira corretora e o agravante, mesmo porque havia cláusula de exclusividade firmada, por escrito, estipulando o cabimento da comissão ainda que o imóvel fosse adquirido por intermédio de outro corretor ou diretamente do proprietário.

2. A cláusula que, por escrito, determina a corretagem com exclusividade encontra amparo no art. 726 do Código Civil de 2002, o qual dispõe que: *"Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor; mas se, por escrito, for ajustada a corretagem com exclusividade, terá o corretor direito à remuneração integral, ainda que realizado o negócio sem a sua mediação, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade"*.

3. Na hipótese, o Tribunal de origem entendeu não caracterizada qualquer conduta culposa por parte da agravada, de sorte que a alteração de tal conclusão esbarra no óbice da súmula nº 7/STJ.

4. Em tendo sido integralmente acolhido o pleito exordial, não há falar em sucumbência recíproca.

5. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, João Otávio de Noronha e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília, 09 de agosto de 2011 (Data do Julgamento).

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.101.611 - SP (2008/0251542-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **OLAVO SACCHI JUNIOR**
ADVOGADO : **JORGE TADEO GOFFI FLAQUER SCARTEZZINI E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **ESQUEMA IMOVEIS ADMINISTRACAO COMERCIO LTDA**
ADVOGADO : **PAULO MARCELLO TOMAZZELLI**

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): Cuida-se de agravo regimental interposto por OLAVO SACCHI JUNIOR em face de r. decisão do e. Min. Fernando Gonçalves que negou seguimento ao recurso especial indicado em epígrafe.

Por bastante elucidativo, transcrevo trecho do relato efetuado na r. decisão unipessoal:

"Por ESQUEMA IMÓVEIS ADMINISTRAÇÃO COMÉRCIO LTDA foi ajuizada ação de rito ordinário, visando receber a quantia de R\$39.000,00 (trinta e nove mil reais) a título de corretagem (6%) sobre uma transação imobiliária, onde consta como adquirente o réu, OLAVO SACCHI JÚNIOR.

Segundo consta da inicial, o réu, não obstante ter assinado proposta de compra do bem imóvel, onde constava, de modo expresso, o pagamento da mencionada corretagem, ainda que efetivada a compra por outro meio, deixou de pagá-la.

Em primeiro grau de jurisdição, o pedido foi julgado improcedente, entendendo o magistrado, em suma, não ter comprovado a autora o fato constitutivo do seu direito, tampouco refutado, de forma cabal, nos termos do Código de Defesa do Consumidor, a objeção aventada pelo réu, no sentido de o negócio ter-se concretizado sem o trabalho da autora (fls.781/784).

Manejada a apelação, foi provida pela 33ª Câmara do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em acórdão que guarda a seguinte ementa:

'Mediação. Cobrança. Comissão de corretagem. Intermediação. Resultado útil. Não participação da corretora na conclusão do negócio, realizado diretamente entre o proprietário do imóvel e o comprador. Irrelevância. Negócio fechado pouco tempo depois da assinatura da proposta de compra. Eficácia desse documento. Direito à comissão combinada. Sentença de improcedência reformada. Recurso provido para julgar procedente a demanda.' (fls. 847)

Opostos embargos declaratórios, foram rejeitados:

'Embargos declaratórios - Ausência de suas causas ensejadoras - Pretendido efeito modificativo - Não cabimento - Rejeição.' (fls. 870)

Daí o presente recurso especial, com fundamento no art. 105, inciso



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

III, letra 'a' da Constituição Federal, onde sustenta o réu, OLAVO SACCHI JÚNIOR violação aos arts. 723, 725, 726 e 728 do Código Civil, ao arts. 21 e 334, II e III do Código de Processo Civil e ao art. 51 do Código de Defesa do Consumidor.

Afirma o recorrente que, ao contrário do afirmado pelo acórdão, não restou provado ter-se efetivado o negócio jurídico com a intermediação da recorrida, mas, de outra forma, esta limitou-se a apresentar as partes (comprador e vendedor), sendo certo que todo o trabalho foi realizado por outro corretor, conforme demonstram as provas produzidas.

Diz ainda aplicável à espécie o Código de Defesa do Consumidor, pois abusiva a cláusula onde estipulada a responsabilidade pelo pagamento da corretagem, ainda que o negócio se concretize depois, por intermédio de outro corretor ou diretamente com o proprietário.

Por fim, entende haver sucumbência recíproca.

Contra-razões (fls.898/904).

Recurso não admitido (fls.923/924).

Provimento de agravo determinando a subida do especial (fls.1124).

Como visto, para a sentença, não há prova de o negócio ter-se realizado com a intermediação da autora, ora recorrida, não tendo ela elidido, ainda, a afirmação do réu de que teria havido rompimento entre o antigo proprietário do imóvel, ou seja, o vendedor, e a corretora.

De modo contrário, entende o acórdão ter ficado demonstrado, pelo acervo probatório, a concretização do negócio em virtude da intermediação da autora, não sendo caso de aplicação do Código de Defesa do Consumidor porque não demonstrado os requisitos da inversão do ônus da prova, tampouco abusividade na cláusula estipulativa da comissão de corretagem, que estaria, segundo o julgado, calcada na praxe comercial, nos usos e costumes específicos.

A propósito, colhe-se do acórdão recorrido:

"Tributado o maior respeito ao convencimento do douto julgador de primeira instância, existe nos autos prova inequívoca da prestação de serviço inerente a atividade de corretagem, com mediação efetiva por parte da autora, restando incontroverso que houve proposta escrita para compra do imóvel, cuja venda tinha sido autorizada pelo vendedor (fls. 17 e 18).

Não se nega que, em princípio, não basta simples intermediação para o corretor fazer jus à comissão.

Mas, no caso em exame, ela teve um resultado útil e quase que imediato ao comprador, já que indiscutível a aquisição do imóvel questionado um mês após a assinatura da proposta de compra.

Assim, ficou claro que o negócio se aperfeiçoou em vista



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

daquelas tratativas preliminares feitas pela autora, beneficiando-se o réu, ora apelado, de certa forma, daquele serviço por ela prestado.

O fato de o imóvel, logo em seguida, ter sido diretamente vendido pelo proprietário ou por outro corretor, não tem o condão de afastar a justa e necessária remuneração da corretora-autora, haja vista a realização da venda do bem ao mesmo cliente angariado.

O argumento da defesa, de que o vendedor se desentendera com a corretora, retirando-lhe o exercício da intermediação na venda do referido imóvel, não ficou demonstrado nos autos.

Esse ônus da prova incumbia ao réu, nos termos do art. 333, II, do o CPC, em nada lhe aproveitando a invocação do Código de Defesa do Consumidor, pois, conforme orientação jurisprudencial aplicável à espécie, "Mesmo caracterizada relação de consumo, o ônus da prova só é de ser invertido quando a parte requerente tiver dificuldades para a demonstração de seu direito dentro do que estabelecem as regras processuais comuns, ditadas pelo art. 333 e incisos, presentes a verossimilhança da alegação ou a hipossuficiência" (JTAERGS 102/213).

A obrigação do réu, ora apelado, de pagar a comissão à autora, ora apelante, vem bem definida na forma estipulada na proposta de compra, conforme os costumes e sem conotação de nenhuma abusividade, devendo ser cumprida tal como ajustada, ou seja, pagar a corretora-autora, a título de comissão, a quantia correspondente a 6% (seis por cento) sobre o valor da transação do imóvel em questão, cujo compromisso ele prometeu cumprir, mesmo que o adquirisse "por intermédio de outro corretor, ou diretamente do proprietário" (fls. 18).

E como o valor da transação foi de R\$ 650.000,00, segue-se que o valor da comissão de 6% corresponde a R\$ 39.000,00, como pleiteado alternativamente no pedido vestibular.

Por tais motivos, dou provimento ao recurso para julgar procedente a ação, para condenar o réu a pagar a autora a verba acima mencionada, corrigida desde o ajuizamento e com juros a partir da citação, arcando o vencido ainda com as custas e despesas processuais, mais honorários advocatícios ora arbitrados em 10% (dez por cento) da condenação." (fls. 849/851)

Exsurge do excerto transcrito ter sido a demanda decidida exclusivamente com base nas provas dos autos, tanto que o ponto de divergência entre a sentença e o acórdão é justamente acerca da demonstração fático-probatória da existência ou não da intermediação da autora no negócio jurídico de venda e compra do imóvel.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Além disso, é clara também a conclusão de não ter havido, conforme afirmado pelo réu, o rompimento do vendedor com a corretora.

Nesse contexto, não há como chegar a conclusão diversa sem o revolvimento das provas, o que é vedado em sede especial, consoante o veto da súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Ademais, é do entendimento consolidado desta Corte que, não basta a simples invocação do Código de Defesa do Consumidor para a inversão do ônus da prova, devendo ser precedida da demonstração dos requisitos legais, inexistente na espécie.

Neste particular, limita-se a sentença a afirmar:

"Destarte, segundo se denota do mencionado nos autos, na defesa do réu e na inicial, independentemente do valor do imóvel em tela, constata-se que o réu não manifestou sua intenção de contratar diretamente com a autora, tendo a intenção de adquirir o imóvel, o que aconteceu depois de o negócio não ter se efetuado diretamente com a autora, pelo motivo exposto pelo réu em sua defesa e não refutado pela autora na esfera de seu ônus de prova, no tocante ao fato constitutivo do seu direito." (fls.783)

Assim:

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7-STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. ART. 255 DO RISTJ.

1 - A inversão do ônus da prova fica a critério do juiz, conforme apreciação dos aspectos de verossimilhança da alegação do consumidor e de sua hipossuficiência, conceitos intrinsecamente ligados ao conjunto fático-probatório dos autos delineado nas instâncias ordinárias, cujo reexame é vedado em sede especial, ut súmula nº 07/STJ.

2 - Malgrado a tese de dissídio jurisprudencial, há necessidade, diante das normas legais regentes da matéria (art. 541, parágrafo único, do CPC c/c o art. 255 do RISTJ), de confronto, que não se satisfaz com a simples transcrição de ementas, entre trechos do acórdão recorrido e das decisões apontadas como divergentes, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados. Ausente a demonstração analítica do dissenso, incide o óbice da súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

3. Agravo regimental não provido." (AgRg no REsp 662.891/PR, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, Quarta Turma, julgado em 26/04/2005, DJ 16/05/2005 p. 363)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"RECURSO ESPECIAL. GRAVIDEZ ALEGADAMENTE DECORRENTE DE CONSUMO DE PÍLULAS ANTICONCEPCIONAIS SEM PRINCÍPIO ATIVO ("PÍLULAS DE FARINHA"). INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. ENCARGO IMPOSSÍVEL. ADEMAIS, MOMENTO PROCESSUAL INADEQUADO. AUSÊNCIA DE NEXO CAUSAL ENTRE A GRAVIDEZ E O AGIR CULPOSO DA RECORRENTE.

1. O Tribunal a quo, muito embora reconhecendo ser a prova "franciscana", entendeu que bastava à condenação o fato de ser a autora consumidora do anticoncepcional "Microvlar" e ter esta apresentado cartelas que diziam respeito a período posterior à concepção, cujo medicamento continha o princípio ativo contraceptivo.

2. A inversão do ônus da prova regida pelo art. 6º, inciso VIII, do CDC, está ancorada na assimetria técnica e informacional existente entre as partes em litígio. Ou seja, somente pelo fato de ser o consumidor vulnerável, constituindo tal circunstância um obstáculo à comprovação dos fatos por ele narrados, e que a parte contrária possui informação e os meios técnicos aptos à produção da prova, é que se excepciona a distribuição ordinária do ônus.

3. Com efeito, ainda que se trate de relação regida pelo CDC, não se concebe inverter-se o ônus da prova para, retirando tal incumbência de quem poderia fazê-lo mais facilmente, atribuí-la a quem, por impossibilidade lógica e natural, não o conseguiria. Assim, diante da não-comprovação da ingestão dos aludidos placebos pela autora - quando lhe era, em tese, possível provar -, bem como levando em conta a inviabilidade de a ré produzir prova impossível, a celeuma deve se resolver com a improcedência do pedido.

4. Por outro lado, entre a gravidez da autora e o extravio das "pílulas de farinha", mostra-se patente a ausência de demonstração do nexo causal, o qual passaria, necessariamente, pela demonstração ao menos da aquisição dos indigitados placebos, o que não ocorreu.

5. De outra sorte, é de se ressaltar que a distribuição do ônus da prova, em realidade, determina o agir processual de cada parte, de sorte que nenhuma delas pode ser surpreendida com a inovação de um ônus que, antes de uma decisão judicial fundamentada, não lhe era imputado. Por isso que não poderia o Tribunal a quo inverter o ônus da prova, com surpresa para as partes, quando do julgamento da apelação.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido." (REsp 720.930/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 20/10/2009, DJe 09/11/2009)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É forçoso reconhecer, como decorrência lógica dessa conclusão, inócua a alegação de abusividade na cláusula de corretagem, pois o acórdão recorrido é taxativo em reconhecer provada a participação da autora na efetiva venda do imóvel, restando, assim, em conformidade com o entendimento desta Corte sobre o assunto:

"CIVIL E EMPRESARIAL. INTERMEDIÇÃO OU CORRETAGEM PARA A VENDA DE IMÓVEL. APROXIMAÇÃO ÚTIL DAS PARTES. VENDA APÓS O PRAZO ESTIPULADO EM CONTRATO. COMISSÃO DEVIDA.

- A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial. Aplicação da Súmula 7/STJ.

- Para que seja devida a comissão, basta a aproximação das partes e a conclusão bem sucedida de negócio jurídico. A participação efetiva do corretor na negociação do contrato é circunstância que não desempenha, via de regra, papel essencial no adimplemento de sua prestação. Portanto, esse auxílio, posterior à aproximação e até a celebração do contrato, não pode ser colocado como condição para o pagamento da comissão devida pelo comitente.

- Se após o término do prazo estipulado no contrato de corretagem vier a se realizar o negócio jurídico visado, por efeitos dos trabalhos do corretor, a corretagem ser-lhe-á devida.

Recurso especial improvido." (REsp 1072397/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 15/09/2009, DJe 09/10/2009)

Por fim, não há falar em sucumbência recíproca, porquanto a reforma da sentença foi total, com inteira procedência do pedido inicial. Isto, aliás, fica evidente na fundamentação expendida." (e-STJ fls. 1.306/1.309) " (e-STJ fls. 1.305/1.306)

No presente agravo regimental, sustenta o recorrente que: a) a análise da questão prescinde do reexame de fatos e provas, por estar calcada em fatos incontroversos, considerados no v. acórdão recorrido; b) *"inúmeros são os julgados deste E. Tribunal que consideram que a mera apresentação das partes não gera o pagamento de corretagem (...)"* (e-STJ fl 1.314); c) *"(...) na medida em que o negócio fora de fato conduzido e finalizado por outro corretor, que inclusive ensejou o pagamento da comissão (pagamento este não questionado pela Recorrida), não há como se exigir que o Recorrente pague novamente pelo mesmo serviço, que, frise-se, não fora feito pela Recorrida."* (e-STJ fl. 1.314); d) *"(...) no mínimo o valor da corretagem deveria ser repartido, proporcionalmente, entre o profissional que conduziu e concluiu o negócio e a Recorrida que apenas fez a apresentação das partes";* e) tendo sido constatada a culpa do corretor, não há falar em pagamento de comissão; f) a cláusula que estipula a impossibilidade de contratação de outro



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

corretor seria abusiva; g) houve sucumbência recíproca, devendo cada parte arcar com as custas e os honorários respectivos.

É o relato.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.101.611 - SP (2008/0251542-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : OLAVO SACCHI JUNIOR
ADVOGADO : JORGE TADEO GOFFI FLAQUER SCARTEZZINI E OUTRO(S)
AGRAVADO : ESQUEMA IMOVEIS ADMINISTRACAO COMERCIO LTDA
ADVOGADO : PAULO MARCELLO TOMAZZELLI

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): A irresignação não merece prosperar, uma vez que o agravante não logrou desconstituir os fundamentos lançados na r. decisão recorrida.

Com efeito, no caso em apreço, restou afirmado de forma patente que: a) a compra e venda do imóvel se perfectibilizou; b) o próprio agravante admite que houve participação da corretora agravada nas negociações realizadas entre ele, como comprador, e o vendedor do bem, ainda que alegue que tal participação se limitou à apresentação das partes.

Quanto ao ponto, assim se posicionou o C. Tribunal de origem:

"Não se nega que, em princípio, não basta simples intermediação para o corretor fazer jus à comissão.

Mas, no caso em exame, ela teve um resultado útil e quase que imediato ao comprador, já que indiscutível a aquisição do imóvel questionado um mês após a assinatura da proposta de compra.

Assim, ficou claro que o negócio se aperfeiçoou em vista daquelas tratativas preliminares feitas pela autora, beneficiando-se o réu, ora apelado, de certa forma, daquele serviço por ela prestado.

O fato de o imóvel, logo em seguida, ter sido diretamente vendido pelo proprietário ou por outro corretor, não tem o condão de afastar a justa e necessária remuneração da corretora-autora, haja vista a realização da venda do bem ao mesmo cliente angariado."
(e-STJ 923/924)

Ao decidir dessa forma, a Eg. Corte *a quo* adotou posicionamento consentâneo com a orientação deste C. Superior Tribunal de Justiça, conforme se afere dos seguintes precedentes:

"CIVIL E EMPRESARIAL. INTERMEDIÇÃO OU CORRETAGEM PARA A VENDA DE IMÓVEL. APROXIMAÇÃO ÚTIL DAS PARTES. VENDA APÓS O PRAZO ESTIPULADO EM CONTRATO. COMISSÃO DEVIDA.

- A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial. Aplicação da Súmula 7/STJ.

- Para que seja devida a comissão, basta a aproximação das partes e a conclusão bem sucedida de negócio jurídico. A participação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

efetiva do corretor na negociação do contrato é circunstância que não desempenha, via de regra, papel essencial no adimplemento de sua prestação. Portanto, esse auxílio, posterior à aproximação e até a celebração do contrato, não pode ser colocado como condição para o pagamento da comissão devida pelo comitente.

- Se após o término do prazo estipulado no contrato de corretagem vier a se realizar o negócio jurídico visado, por efeitos dos trabalhos do corretor, a corretagem ser-lhe-á devida.

Recurso especial improvido."

(REsp 1072397/RS, **Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/09/2009, DJe 09/10/2009)

"CIVIL. CONTRATO DE CORRETAGEM. VENDA DE IMÓVEL. INTERMEDIÇÃO. PREÇO PAGO DE FORMA DIVERSA DA ORIGINARIAMENTE PACTUADA. DESINFLUÊNCIA. RESULTADO ÚTIL CONFIGURADO. COMISSÃO DEVIDA.

I. Aperfeiçoa-se o contrato de corretagem se a aquisição imobiliária resultante da seleção de lotes se concretiza em face da aproximação realizada pela empresa intermediária, ainda que a forma de pagamento tenha sido diversa daquela originariamente prevista.

II. Recurso especial não conhecido."

(REsp 476.472/SC, **Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR**, QUARTA TURMA, julgado em 11/11/2003, DJ 26/04/2004, p. 174)

Outrossim, ainda que se entendesse não ter havido participação mas efetiva da agravada nas negociações, seria autorizada a conclusão pelo cabimento da comissão. É que, conforme consignado no v. acórdão:

"A obrigação do réu, ora apelado, de pagar a comissão à autora, ora apelante, vem bem definida na forma estipulada na proposta de compra, conforme os costumes e sem conotação de nenhuma abusividade, devendo ser cumprida, tal qual ajustada, ou seja, pagar à corretora-autora, a título de comissão, a quantia correspondente a 6% (seis por cento) sobre o valor da transação do imóvel em questão, cujo compromisso ele prometeu cumprir, mesmo que o adquirisse 'por intermédio de outro corretor, ou diretamente do proprietário' (fls. 18)." (e-STJ fl. 925)

De fato, não há como se falar em abusividade de tal cláusula, a qual encontra, inclusive, amparo na legislação aplicável ao tema, conforme se afere da leitura do art. 726 do Código Civil de 2002, que dispõe:

"Art. 726. Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor; mas se, por escrito, for ajustada a corretagem com exclusividade, terá o corretor



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

direito à remuneração integral, ainda que realizado o negócio sem a sua mediação, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade".

Nesse ponto, há que se consignar que, quanto à alegação de que o negócio não ter-se-ia concluído com a intermediação da ora agravada, por culpa desta, tendo em vista que teria se desentendido com o vendedor, proprietário do imóvel, manifestou-se o Eg. Tribunal de origem da seguinte forma:

"O argumento da defesa, de que o vendedor se desentendera com a corretora, retirando-lhe o exercício da intermediação na venda do referido imóvel, não ficou demonstrado nos autos.

Esse ônus da prova incumbia ao réu, nos termos do art. 333, II, do o CPC, em nada lhe aproveitando a invocação do Código de Defesa do Consumidor, pois, conforme orientação jurisprudencial aplicável à espécie, 'Mesmo caracterizada relação de consumo, o ônus da prova só é de ser invertido quando a parte requerente tiver dificuldades para a demonstração de seu direito dentro do que estabelecem as regras processuais comuns, ditadas pelo art. 333 e incisos, presentes a verossimilhança da alegação ou a hipossuficiência' (JTAERGS 102/213)." (e-STJ fl. 924)

A alteração de tal entendimento, tal qual pretende o agravante, demanda o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra empecilho no enunciado nº 7 da súmula da jurisprudência dominante do C. Superior Tribunal de Justiça.

Ademais, ainda que se considerasse que a circunstância de que houve um desentendimento entre a agravada e o vendedor resta incontroversa nos autos, em razão de não ter sido refutada no momento oportuno, não há como se extrair de tal fato por si só a conclusão de que há culpa da corretora.

Por fim, melhor sorte não assiste ao agravante quando assevera que houve sucumbência recíproca. É que, conforme corretamente consignado na r. decisão agravada, o pleito principal formulado pela autora foi julgado integralmente procedente, inexistindo, portanto, a alegada afronta ao art. 21 do Código de Processo Civil.

Por tais razões, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2008/0251542-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no REsp 1.101.611 / SP**

Números Origem: 10000102 200701504296 312799006 9127990 91279920

EM MESA

JULGADO: 09/08/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. ANA MARIA GUERRERO GUIMARÃES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : OLAVO SACCHI JUNIOR
 ADVOGADOS : JORGE TADEO GOFFI FLAQUER SCARTEZZINI E OUTRO(S)
 MARCUS VINICIUS SOUZA MAMEDE E OUTRO(S)
 IGOR CARNEIRO DE MATOS E OUTRO(S)
 RECORRIDO : ESQUEMA IMOVEIS ADMINISTRACAO COMERCIO LTDA
 ADVOGADO : PAULO MARCELLO TOMAZZELLI

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : OLAVO SACCHI JUNIOR
ADVOGADO : JORGE TADEO GOFFI FLAQUER SCARTEZZINI E OUTRO(S)
AGRAVADO : ESQUEMA IMOVEIS ADMINISTRACAO COMERCIO LTDA
ADVOGADO : PAULO MARCELLO TOMAZZELLI

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 Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, João Otávio de Noronha e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.