



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 479.890 - SP (2014/0040209-8)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : BNI DIAMANTE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : BNI PARCEL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADO : LUIZ GUSTAVO FRIGGI RODRIGUES E OUTRO(S) - SP163631
AGRAVADO : IMOVILLE CENTRAL IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADO : DANIEL MANTOVANI E OUTRO(S) - SP163577
INTERES. : EXCLUSIVE EMPREENDIMENTOS LTDA
INTERES. : HARLEY ASSESSORIA EMPRESARIA LTDA
ADVOGADO : LÁZARO PAULO ESCANHOELA JÚNIOR - SP065128

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973). AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM CONSIDERADA DEVIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM EM FACE DO RECONHECIMENTO DE ATUAÇÃO DA RECORRIDA NA MEDIAÇÃO DO NEGÓCIO. ARBITRAMENTO DO VALOR EM RAZÃO DA NATUREZA DO NEGÓCIO E DOS USOS LOCAIS, DIANTE DA AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL E CONTRATUAL. REVISÃO DA CONCLUSÃO DO TRIBUNAL A QUO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 25 de outubro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 479.890 - SP (2014/0040209-8)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : BNI DIAMANTE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : BNI PARCEL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADO : LUIZ GUSTAVO FRIGGI RODRIGUES E OUTRO(S) - SP163631
AGRAVADO : IMOVILLE CENTRAL IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADO : DANIEL MANTOVANI E OUTRO(S) - SP163577
INTERES. : EXCLUSIVE EMPREENDIMENTOS LTDA
INTERES. : HARLEY ASSESSORIA EMPRESARIA LTDA
ADVOGADO : LÁZARO PAULO ESCANHOELA JÚNIOR - SP065128

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO(Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por BNI DIAMANTE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA e BNI PARCEL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, em face de decisão assim ementada:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973). AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM CONSIDERADA DEVIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM EM FACE DO RECONHECIMENTO DE ATUAÇÃO DA RECORRIDA NA MEDIAÇÃO DO NEGÓCIO. ARBITRAMENTO DO VALOR EM RAZÃO DA NATUREZA DO NEGÓCIO E DOS USOS LOCAIS, DIANTE DA AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL E CONTRATUAL. REVISÃO DA CONCLUSÃO DO TRIBUNAL A QUO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO CONHECIDO PARA, DESDE LOGO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL NA PARTE CONHECIDA.

Nas razões do agravo, a parte agravante alega que a análise da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

controvérsia não depende do revolvimento do arcabouço fático-probatório, por envolver matéria eminentemente de direito, repisando as alegações da peça inicial de negativa de prestação jurisdicional, ausência de atuação da recorrida no negócio realizado e inexistência de dever de pagamento da corretagem, haja vista a não implementação de condição suspensiva/resolutiva o que resultou no não alcance de resultado útil ao negócio alegadamente intermediado.

Aduz que o artigo 725 do Código Civil deve ser interpretado

à luz de uma hermenêutica sistemática e integradora com as normas fundamentais que regem os negócios jurídicos, nos quais a presença de condição suspensiva obsta a conclusão do negócio, não podendo o contrato surtir eficácia nem gerar direitos enquanto não superada a verificação dessa condição suspensiva, como determinam os artigos 121 e 125 do Código Civil.(e-STJ fl. 794).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 479.890 - SP (2014/0040209-8)

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO(Relator):

Eminentes colegas, a irresignação recursal não merece acolhida.

Com efeito, percebe-se que as razões trazidas no agravo interno, de que a análise da controvérsia não depende do revolvimento do arcabouço fático-probatório, por envolver matéria eminentemente de direito, repisando as alegações da peça inicial de negativa de prestação jurisdicional, ausência de atuação da recorrida no negócio realizado e inexistência de dever de pagamento da corretagem, não são aptas a desconstituir a decisão recorrida, cujos fundamentos passo aqui a reiterar.

Ora, conforme bem salientado na decisão proferida em sede de agravo em recurso especial, não há nulidade por omissão, tampouco negativa de prestação jurisdicional, no acórdão que decide de modo integral e com fundamentação suficiente a controvérsia. O Tribunal de origem, no caso, julgou com fundamentação suficiente a matéria devolvida à sua apreciação concernente ao percentual da corretagem aplicado, assim consignando quanto à matéria em sede de embargos de declaração:

Assim, com a devida vênia, não se vislumbra qualquer vício no aresto hostilizado, eis que ficou suficientemente embasada a decisão que deu provimento ao agravo retido, para afastar as corrés Exclusive e Harley do polo passivo, diante da ausência de qualquer evidência de que tivesse alguma relação jurídica com a autora, bem como para julgar prejudicado o recurso da requerente e negar provimento ao apelo das rés, ante as provas colacionadas aos autos de que estas teriam se comprometido a arcar com 3% (três por cento) do valor dos negócios, a título de comissão de corretagem.(e-STJ fl. 557).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Destarte, não justifica a alegação de violação ao artigo 535 do CPC, uma vez que ocorreu pronunciamento efetivo e claro sobre a questão posta. Ademais, o juiz não está obrigado a responder um a um os argumentos levantados pelas partes.

Nesse sentido:

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO. DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO. QUANTUM DEBEATUR. COISA JULGADA. ALEGAÇÃO DE OFENSA AO ART. 535 DO CPC. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. PRETENSÃO DE EFEITOS MODIFICATIVOS. IMPOSSIBILIDADE.

1. Os embargos de declaração destinam-se a suprir omissão, afastar obscuridade ou eliminar contradição existente no julgado, o que não ocorre na hipótese em apreço.

2. O acórdão embargado foi claro ao afirmar que não houve violação dos arts. 165, 458 e 535 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem, mesmo sem ter examinado individualmente cada um dos argumentos trazidos pela ora embargante, adotou fundamentação suficiente para decidir de modo integral a controvérsia.

3. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o magistrado não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo bastante para proferir a decisão.

4. Na espécie, o que se pretende, nesta via, é emprestar efeito infringente ao recurso, para que seja rediscutido o mérito da questão, providência incompatível com a sua natureza.

5. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no REsp 1096906/PR, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/11/2013, DJe 29/11/2013)

PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 165, 458 E 535 DO CPC. PREPARO. INTIMAÇÃO. ADVOGADO SUBSTABELECIDO. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE PUBLICAÇÃO EM NOME DE DETERMINADO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PROCURADOR. NULIDADE. INEXISTENTE. SÚMULA 83/STJ.

1. Inexistente a alegada violação dos arts. 535, II, 458 e 165 do CPC, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, conforme se depreende da análise do acórdão recorrido.

2. Na verdade, a questão não foi decidida conforme objetivava a agravante, uma vez que foi aplicado entendimento diverso. É cediço que o juiz não fica obrigado a manifestar-se sobre todas as alegações das partes, nem a ater-se aos fundamentos indicados por elas, ou a responder, um a um, a todos os seus argumentos, quando já encontrou motivo suficiente para fundamentar a decisão, o que de fato ocorreu.

3. A Corte Especial firmou entendimento no sentido de que "havendo mais de um advogado constituído, é válida a intimação feita em nome de qualquer deles, independentemente da sede de sua atuação profissional, desde que não haja pedido expresso no sentido de que seja realizada em nome de terminado patrono" (AgRg nos EREsp 700.245/PE, Rel. Ministra Laurita Vaz, Corte Especial, julgado em 2/8/2010, DJe 23/8/2010). Precedentes.

Agravo regimental improvido.

(AgRg no AREsp 288.708/SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/03/2013, DJe 02/04/2013)

Na verdade, a parte recorrente pretendeu rediscutir em sede de aclaratórios matérias já apreciadas pelo Tribunal *a quo*, providência vedada nesta espécie recursal.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. OFENSA AO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA DE MÉRITO. IMPOSSIBILIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA DO PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ.

VALORAÇÃO DA PROVA. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. A solução integral da controvérsia, com fundamento suficiente, não caracteriza ofensa ao art. 535 do CPC. Além



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

disso, os Embargos Declaratórios não constituem instrumento adequado para a rediscussão da matéria de mérito. (grifou-se)

2. Em relação ao cerceamento de defesa, a irresignação não merece prosperar, uma vez que a Corte local não emitiu juízo de valor sobre a matéria alegada. É necessária a efetiva discussão do tema pelo Tribunal a quo, ainda que em Embargos de Declaração. Incidência da Súmula 211/STJ.

3. Ademais, é evidente que, para modificar o entendimento firmado no acórdão impugnado, reconhecendo-se o cerceamento do direito de defesa da parte recorrente, ou a insuficiência das provas, seria necessário exceder as razões colacionadas no acórdão vergastado, o que demanda incursão no contexto fático-probatório dos autos, vedada em Recurso Especial. Súmula 7/STJ.

4. Agravo Regimental não provido." (AgRg no AREsp 216.688/RJ, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 11/03/2014, DJe 19/03/2014)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. REEXAME DO SUPORTE FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil quando a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. (grifou-se)

2. A reapreciação do suporte fático-probatório dos autos é vedada nesta Corte, pelo óbice da Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

3. Agravo regimental não provido." (AgRg no AREsp 373.162/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/10/2014, DJe 14/10/2014)

Quanto ao mérito, o Tribunal de origem, concluiu, à luz da teoria da aparência, que a recorrida atuou na mediação, sendo lhe devida o pagamento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

da corretagem arbitrando a comissão segundo a natureza do negócio e os usos locais, uma vez que não havia fixação dessa em lei ou contrato, nesses termos:

O contexto probatório dos autos demonstrou que as corrés firmaram entre si dois instrumentos particulares de compromissos de compra e venda, sendo que um deles não se aperfeiçoou, tendo ocorrido o distrato (fls. 211/214).

Ocorre que, independentemente desta situação, a comissão de corretagem é devida, porquanto, apesar das negativas das aqui recorrentes, o documento de fls. 25 demonstra claramente que, confessando que a Imoville participou da aproximação das partes, elas se comprometeram ao pagamento da comissão.

É verdade que as rés contestaram o conteúdo desse documento, afirmando que o senhor Rubens Araújo Reis não teria poderes para assumir dívida em nome das empresas.

Contudo, declararam que ele realmente prestava serviços para elas, o que também foi corroborado pela prova testemunhal, o que implica dizer que, para todos os efeitos, apresentava-se como representante do grupo BNI.

Assim, sob o aspecto da Teoria da Aparência, é inegável que as apelantes são responsáveis pelos atos praticados por seus colaboradores (artigo 932, 111, do Código Civil), uma vez que têm, com relação a eles, o dever de vigilância, evitando-se o prejuízo a terceiros de boa-fé.

[...]

Resta analisar somente,, ante a controvérsia existente entre as partes, o valor da comissão.

Nesse aspecto, ambas convergem quanto ao percentual (3%), tendo em vista todas as alegações da autora durante o curso do processo, bem como o conteúdo do documento supracitado e a exclusão das requeridas Harley e Exclusive.

Discordam, por conseguinte, apenas quanto ao valor que deve ser utilizado como base para este cálculo.

Diante do contido no artigo 724 do Código Civil, se a remuneração não estiver fixada em lei ou no contrato, como na hipótese ora sob apreço, ela será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.

Logo, a condenação deve ser sobre o valor do negócio realizado entre as partes, como é habitual em transações dessa natureza. (e-STJ fls. 532/534).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Assim, afastar a conclusão do Tribunal de origem acerca da existência de mediação da recorrida no negócio realizado, assim como da remuneração arbitrada à título de corretagem, se mostra inviável em sede de recurso especial, face o óbice contido nas Súmulas 5 e 7/STJ, pois acarretaria a necessidade de verificação do contexto fático probatório dos autos e de cláusulas contratuais.

Destarte, a pretensão recursal não merece prosperar.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0040209-8

AgInt no
AREsp 479.890 / SP

Números Origem: 00090438620098260602 46709 4672009 6020120090090430 90438620098260602

EM MESA

JULGADO: 25/10/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **CARLOS ALBERTO CARVALHO VILHENA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: BNI DIAMANTE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	: BNI PARCEL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADO	: LUIZ GUSTAVO FRIGGI RODRIGUES E OUTRO(S) - SP163631
AGRAVADO	: IMOVILLE CENTRAL IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADO	: DANIEL MANTOVANI E OUTRO(S) - SP163577
INTERES.	: EXCLUSIVE EMPREENDIMENTOS LTDA
INTERES.	: HARLEY ASSESSORIA EMPRESARIA LTDA
ADVOGADO	: LÁZARO PAULO ESCANHOELA JÚNIOR - SP065128

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: BNI DIAMANTE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	: BNI PARCEL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADO	: LUIZ GUSTAVO FRIGGI RODRIGUES E OUTRO(S) - SP163631
AGRAVADO	: IMOVILLE CENTRAL IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADO	: DANIEL MANTOVANI E OUTRO(S) - SP163577
INTERES.	: EXCLUSIVE EMPREENDIMENTOS LTDA
INTERES.	: HARLEY ASSESSORIA EMPRESARIA LTDA
ADVOGADO	: LÁZARO PAULO ESCANHOELA JÚNIOR - SP065128

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, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.