



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.120.676 - RS (2017/0144276-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : CARMEN MEDINA BELTRAME
ADVOGADOS : ANGELO ARRUDA - RS015391
MIGUEL ARENHART - RS056193
GUARACI FIORINI F NETO - RS060728
SABRINA FERREIRA NEVES - RS075444
PEDRO BALBINOT ARENHART - RS079672
JOÃO PEDRO ARRUDA - RS078377
AGRAVADO : VIANEI DRESSLER
AGRAVADO : FABRICIO CESAR EHRENBRING
ADVOGADOS : MARCIA ELISA BONALDO - RS060852
CASSIANO BLACK - RS084580

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022 DO CPC/2015. REAVALIAÇÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.
3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que a compra e venda do imóvel teve efetiva participação dos ora agravados, sendo devida a comissão de corretagem. Alterar esse entendimento demandaria revolvimento de fatos e provas, vedado em recurso especial.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília-DF, 27 de fevereiro de 2018(Data do Julgamento)

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.120.676 - RS (2017/0144276-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : CARMEN MEDINA BELTRAME
ADVOGADOS : ANGELO ARRUDA - RS015391
MIGUEL ARENHART - RS056193
GUARACI FIORINI F NETO - RS060728
SABRINA FERREIRA NEVES - RS075444
PEDRO BALBINOT ARENHART - RS079672
JOÃO PEDRO ARRUDA - RS078377
AGRAVADO : VIANEI DRESSLER
AGRAVADO : FABRICIO CESAR EHRENBRING
ADVOGADOS : MARCIA ELISA BONALDO - RS060852
CASSIANO BLACK - RS084580

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 304/313), interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, a agravante insiste na ocorrência de omissão no acórdão recorrido. Aduz não ter havido manifestação acerca de ser incontroverso que os agravados não participaram das negociações que culminaram com a venda do imóvel, assim como sobre o fato de a recorrente não ter assumido nenhuma obrigação de pagar a comissão de corretagem, sendo que os próprios agravados teriam reconhecido que o pagamento deveria ser feito pela parte compradora.

Insurge-se contra a aplicação da Súmula n. 7/STJ.

Entende que a tese desenvolvida no recurso está em harmonia com a jurisprudência do STJ que exige, para fins de cobrança da comissão de corretagem, não apenas simples aproximação, mas um procedimento efetivo bastante para propiciar a conclusão do negócio.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática, ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Os agravados apresentaram contrarrazões, requerendo o desprovimento do recurso e a condenação por litigância de má-fé (e-STJ fls. 317/320).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.120.676 - RS (2017/0144276-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : CARMEN MEDINA BELTRAME
ADVOGADOS : ANGELO ARRUDA - RS015391
MIGUEL ARENHART - RS056193
GUARACI FIORINI F NETO - RS060728
SABRINA FERREIRA NEVES - RS075444
PEDRO BALBINOT ARENHART - RS079672
JOÃO PEDRO ARRUDA - RS078377
AGRAVADO : VIANEI DRESSLER
AGRAVADO : FABRICIO CESAR EHRENBRING
ADVOGADOS : MARCIA ELISA BONALDO - RS060852
CASSIANO BLACK - RS084580

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022 DO CPC/2015. REAVALIAÇÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.
3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que a compra e venda do imóvel teve efetiva participação dos ora agravados, sendo devida a comissão de corretagem. Alterar esse entendimento demandaria revolvimento de fatos e provas, vedado em recurso especial.
4. Agravo interno a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.120.676 - RS (2017/0144276-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : CARMEN MEDINA BELTRAME
ADVOGADOS : ANGELO ARRUDA - RS015391
MIGUEL ARENHART - RS056193
GUARACI FIORINI F NETO - RS060728
SABRINA FERREIRA NEVES - RS075444
PEDRO BALBINOT ARENHART - RS079672
JOÃO PEDRO ARRUDA - RS078377
AGRAVADO : VIANEI DRESSLER
AGRAVADO : FABRICIO CESAR EHRENBRING
ADVOGADOS : MARCIA ELISA BONALDO - RS060852
CASSIANO BLACK - RS084580

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 298/300):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) contra decisão que negou seguimento ao recurso especial, por inexistência de violação de lei federal e incidência da Súmula n. 7/STJ (e-STJ fls. 254/260).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 167):

ACÇÃO DE COBRANÇA. CORRETAGEM. ÔNUS DA PROVA. CASO CONCRETO. AUTORIZAÇÃO PARA VENDA E INTERMEDIACÇÃO. O conjunto fático- probatório dos autos respalda a versão dos autores, tanto com relação ao agenciamento do imóvel, quanto em relação à intermediação do negócio. Transação concretizada posteriormente, sendo devida a respectiva comissão de corretagem, em vista da aproximação com resultado útil. Obrigação contratual e legal. Inteligência do art. 727 do Código Civil. NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 183/187).

No especial (e-STJ fls. 191/209), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a recorrente alegou, além de divergência jurisprudencial, ofensa ao art. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015, por negativa de prestação jurisdicional.

Indicou ainda afronta aos arts. 333, I, do CPC/1973 e 727 do CC/2002, sustentando que a comissão de corretagem é indevida, porque o negócio jurídico não decorreu da intermediação dos corretores.

No agravo (e-STJ fls. 262/278), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada pelos recorridos (e-STJ fls. 281/288).

É o relatório.

Decido.

Não há falar em contrariedade aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015, pois o Tribunal a *quo* pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca da questão suscitada nos autos. Ao contrário, verifica-se a mera pretensão de reexame do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mérito do recurso, o qual foi exaustivamente analisado, circunstância que, de plano, torna imprópria a invocação do referido dispositivo e o conhecimento do recurso especial nessa parte.

No que tange à comissão de corretagem, o Tribunal *a quo* consignou que (e-STJ fls. 169):

As demais provas acostadas aos autos, aliada à prova oral colhida em audiência (CD - fl. 97), dão respaldo à tese exposta na exordial, revelando que, embora não tenham tido nenhum encontro pessoal, nem trocado qualquer correspondência (mesmo eletrônica), o autor, corretor Fabrício César Ehrenbring, agenciou o imóvel junto à ré e, em 23.04.2013, às 18h, apresentou-o ao casal de compradores (fl. 27) que, interessados, chegaram a formalizar proposta de compra que, informada à ré, restou recusada (fls. 30/42).

No ponto, relevante o testemunho de Maria Cristina Wendt que, à época locatária do imóvel, informa ter recebido orientação da proprietária/ré para que permitisse a visita do corretor Fabrício e dos compradores, o que consolida a conclusão de que efetivamente houve a permissão de agenciamento do bem pela ré aos autores.

E a própria compradora Cristiana, em seu testemunho, declara que, quando retornou ao imóvel pela segunda vez, na companhia de um terceiro e da própria ré, quando verificou ser o mesmo que já havia visitado informou o fato à ré.

Assim, tenho que à ré não é adequado alegar não ter permitido aos autores que ofertassem o imóvel à venda no mercado, nem o desconhecimento de que a compradora Cristiana e seu esposo teriam sido aproximados pelos corretores, sendo evidentemente seu o dever de pagar aos autores a correspondente comissão de corretagem imobiliária. Dessa forma, não restam dúvidas da procedência do pedido de cobrança de corretagem formulado por quem efetivamente intermediou a compra e venda, amparado por obrigação tanto contratual quanto legal, conforme previsão do art. 727 do Código Civil, *verbis*.

Para acolher as razões recursais e concluir que a conclusão do negócio jurídico não decorreu da intermediação dos recorridos, seria imprescindível o revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, ante o disposto na Súmula n. 7 do STJ.

Ademais, a decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que "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 pelas comitentes" (REsp 1.072.397/RS, Relatora Min. NANCY ANDRIGHI, DJe 9/10/2009). No mesmo sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. REVISÃO PROBATÓRIA. SÚMULA Nº 7/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. CORRETAGEM. COMISSÃO DEVIDA. OBRIGAÇÃO DE APROXIMAÇÃO DAS PARTES. PRECEDENTES.

1. Restando expressamente delimitada nas instâncias ordinárias a situação fática dos autos e a questão jurídica controvertida, mostra-se desnecessário qualquer revolvimento probatório, bastando o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

enquadramento jurídico de fatos já descritos e tornados incontroversos pelo órgão julgador, a afastar o óbice da Súmula nº 7 desta Corte.

2. "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 pelas comitentes" (REsp 1.072.397/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJe 9/10/2009).

3. Se é incontroverso que a intermediação existiu, restando, inclusive, registrada a promessa de compra e venda por intermédio do corretor, irrelevante o fato de ter levado mais 10 (dez) meses para a finalização do negócio.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1194546/AM, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/10/2012, DJe 29/10/2012.)

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.

(AgRg no REsp 1101611/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 9/8/2011, DJe 7/10/2011.)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 20% o valor atualizado dos honorários advocatícios arbitrados na origem, em favor da parte recorrida, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

Conforme exposto na decisão agravada, a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. Dessa forma, não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015.

No mais, inafastável a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

O Tribunal de origem concluiu ter havido efetiva intermediação dos corretores na compra e venda do imóvel, daí decorrendo a obrigação legal e contratual do pagamento da comissão de corretagem.

Para decidir de modo contrário, acolhendo a pretensão recursal de que a venda não se deu por intermédio dos agravados ou de que a agravante não assumiu a obrigação de pagamento da comissão, seria necessário revolvimento do contexto fático-probatório, incabível no âmbito do especial.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

Deixo de aplicar multa por litigância de má-fé porque não evidenciada, até o momento, conduta maliciosa ou temerária a justificar tal sanção.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0144276-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no**
AREsp 1.120.676 /
RS

Números Origem: 00001403620148210017 00341986320178217000 01169976620178217000
01711400000720 01971060420168217000 03626322320168217000 11400000720
1169976620178217000 1403620148210017 1711400000720 1971060420168217000
341986320178217000 3626322320168217000 70069869121 70071524383
70072700834 70073528820

PAUTA: 27/02/2018

JULGADO: 27/02/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **NICOLAO DINO DE CASTRO E COSTA NETO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CARMEN MEDINA BELTRAME
ADVOGADOS	:	ANGELO ARRUDA - RS015391
		MIGUEL ARENHART - RS056193
		GUARACI FIORINI F NETO - RS060728
		SABRINA FERREIRA NEVES - RS075444
		PEDRO BALBINOT ARENHART - RS079672
		JOÃO PEDRO ARRUDA - RS078377
AGRAVADO	:	VIANEI DRESSLER
AGRAVADO	:	FABRICIO CESAR EHRENBRING
ADVOGADOS	:	MARCIA ELISA BONALDO - RS060852
		CASSIANO BLACK - RS084580

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	CARMEN MEDINA BELTRAME
ADVOGADOS	:	ANGELO ARRUDA - RS015391
		MIGUEL ARENHART - RS056193
		GUARACI FIORINI F NETO - RS060728
		SABRINA FERREIRA NEVES - RS075444
		PEDRO BALBINOT ARENHART - RS079672
		JOÃO PEDRO ARRUDA - RS078377
AGRAVADO	:	VIANEI DRESSLER



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVADO : FABRICIO CESAR EHRENBRING
ADVOGADOS : MARCIA ELISA BONALDO - RS060852
CASSIANO BLACK - RS084580

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.