



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.105.834 - DF (2017/0118462-2)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA SA
REPR. POR : FLOURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCOS AUGUSTO LEONARDO RIBEIRO - MG088304
ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
REBECA COSTA PINTO CAVALCANTI CHECCUCCI - DF041550
AGRAVADO : HAROLD SALVADOR RUIZ ESCOBAR
ADVOGADOS : ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
RODRIGO DANIEL DOS SANTOS - DF032263
GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DISTRATO E TRANSFERÊNCIA DOS VALORES PARA AQUISIÇÃO DE OUTRO IMÓVEL. NEGOCIAÇÃO DIRETAMENTE COM A CONSTRUTORA, SEM QUALQUER INTERMEDIÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Consignado no acórdão que a negociação se deu diretamente com a construtora, sem qualquer intermediação, o acolhimento de pretensão recursal em sentido contrário demandaria reexame de provas, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

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, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 08 de fevereiro de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.105.834 - DF (2017/0118462-2)

AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA SA
REPR. POR : FLOURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCOS AUGUSTO LEONARDO RIBEIRO - MG088304
ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
REBECA COSTA PINTO CAVALCANTI CHECCUCCI - DF041550
AGRAVADO : HAROLD SALVADOR RUIZ ESCOBAR
ADVOGADOS : ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
RODRIGO DANIEL DOS SANTOS - DF032263
GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo interno, interposto por DIRECIONAL ENGENHARIA S.A. contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao agravo em recurso especial ante a incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

Em suas razões (fls. 556/602), a agravante alega, em síntese, não ser necessária a interpretação de cláusulas contratuais, nem o reexame do acervo fático-probatório dos autos. Ressalta que busca a qualificação jurídica dos fatos.

Requer a reconsideração da decisão ou o provimento do agravo interno.

Impugnação não apresentada, conforme certificado à fl. 605.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.105.834 - DF (2017/0118462-2)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA SA
REPR. POR : FLOURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCOS AUGUSTO LEONARDO RIBEIRO - MG088304
ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
REBECA COSTA PINTO CAVALCANTI CHECCUCCI - DF041550
AGRAVADO : HAROLD SALVADOR RUIZ ESCOBAR
ADVOGADOS : ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
RODRIGO DANIEL DOS SANTOS - DF032263
GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DISTRATO E TRANSFERÊNCIA DOS VALORES PARA AQUISIÇÃO DE OUTRO IMÓVEL. NEGOCIAÇÃO DIRETAMENTE COM A CONSTRUTORA, SEM QUALQUER INTERMEDIÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Consignado no acórdão que a negociação se deu diretamente com a construtora, sem qualquer intermediação, o acolhimento de pretensão recursal em sentido contrário demandaria reexame de provas, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

No que tange ao alegado cabimento da comissão de corretagem, observa-se a pretensão do reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

Sobre a matéria em debate, o Tribunal de origem entendeu que seria indevido o pagamento de comissão de corretagem pelo autor em relação ao distrato e transferência dos valores para aquisição de outro imóvel, pois a negociação se deu diretamente com a construtora, sem qualquer intermediação:

Todavia, o STJ firmou entendimento no sentido de que, embora o consumidor não faça parte deste negócio jurídico, é lícito que o valor referente à comissão de corretagem seja dele exigido, desde que haja previsão da transferência desse ônus no contrato de promessa de compra e venda de unidade autônoma, ou em momento pré-contratual,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

destacando-se o valor do imóvel do montante correspondente à comissão de corretagem. Em outras palavras, cumprido o dever de informação e observando-se a boa-fé objetiva, é possível imputar ao consumidor o pagamento da comissão de corretagem.

[...].

No caso em apreço, as cláusulas 11.1 dos contratos inicialmente firmado entre as partes dispõem que "o(s) promissário(s) comprador(es) arcarão com as despesas de remuneração do corretor e/ou empresa de corretagem que intermediar a venda do presente imóvel" (fls. 28 e 41). Além disso, nos recibos de fls. 13 e 14, consta claramente que o pagamento dos valores reclamados se destinava a intermediação das unidades 303 e 305 do empreendimento imobiliário, efetivado em benefício da M. Garzom.

Portanto, não resta dúvida de que o autor foi devidamente informado acerca do valor do imóvel e da comissão de corretagem, tendo a ré se desincumbido

de seu ônus de prestar informação transparente, clara e prévia à celebração do ajuste.

Assim, em que pese a rescisão dos contratos inicialmente firmados, o serviço do corretor foi devidamente prestado, realizando a mediação dos negócios e, conseqüentemente, fazendo jus à remuneração, nos termos do art. 725 do Código Civil, sendo indevida a restituição do montante correspondente à comissão de corretagem referente às unidades imobiliárias.

Entretanto, no caso em apreço afigura-se indevido o pagamento de comissão de corretagem pelo autor em relação ao distrato e transferência dos valores para aquisição de outro imóvel, pois a negociação se deu diretamente com a construtora, sem qualquer intermediação, conforme destacado na sentença.

Nesse contexto, para alterar esse entendimento, seria necessário o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento vedado em recurso especial, em razão da incidência da Súmula n. 7 do STJ, que impede o conhecimento do recurso por ambas as alíneas do dispositivo constitucional.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. PAGAMENTO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM INDEVIDA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

2. No caso concreto, o Tribunal de origem constatou que a conclusão do negócio jurídico não decorreu da intermediação do corretor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame do acervo probatório dos autos, vedado em recurso especial.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1125251/MG, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2017, DJe 22/11/2017)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. Não há como rever as conclusões do Tribunal de origem no sentido da ausência de prova da efetiva intermediação para realização do negócio imobiliário que ensejaria o recebimento da comissão de corretagem pleiteada, tendo em vista que resultaram da estrita análise das provas e das circunstâncias fáticas que permearam a demanda, cujo reexame é vedado a teor da Súmula nº 7/STJ.

[...].

7. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 925.704/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe 30/10/2017)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE CORRETAGEM. PRETENSÃO DE PAGAMENTO DE COMISSÃO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE QUE A VENDA POSTERIOR DOS IMÓVEIS DECORREU DE SERVIÇO DE INTERMEDIÇÃO PRESTADO PELA CORRETORA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. ADEQUAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp 981.420/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/03/2017, DJe 23/03/2017)

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. AÇÃO DE COBRANÇA DE HONORÁRIOS PROFISSIONAIS (COMISSÃO DE CORRETAGEM). INTERMEDIÇÃO NA COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL NÃO COMPROVADA. RECURSO ESPECIAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Inaplicabilidade do NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. A desconstituição das premissas fáticas nas quais se apoiou o acórdão recorrido para concluir que não ficou provado o serviço de corretagem alegado pelo autor não é possível, na via do recurso especial, conforme dispõe a Súmula nº 7 do STJ.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 789.167/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/06/2016, DJe 29/06/2016)

Assim, não prosperam as alegações postas no agravo interno, incapazes de alterar as razões da decisão impugnada.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0118462-2 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.105.834 /
DF

Números Origem: 01761016320138070001 20130111761013 20130111761013AGS

PAUTA: 08/02/2018

JULGADO: 08/02/2018

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	DIRECIONAL ENGENHARIA SA
REPR. POR	:	FLOURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	MARCOS AUGUSTO LEONARDO RIBEIRO - MG088304 ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604 REBECA COSTA PINTO CAVALCANTI CHECCUCCI - DF041550
AGRAVADO	:	HAROLD SALVADOR RUIZ ESCOBAR
ADVOGADOS	:	ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604 RODRIGO DANIEL DOS SANTOS - DF032263 GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	DIRECIONAL ENGENHARIA SA
REPR. POR	:	FLOURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	MARCOS AUGUSTO LEONARDO RIBEIRO - MG088304 ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604 REBECA COSTA PINTO CAVALCANTI CHECCUCCI - DF041550
AGRAVADO	:	HAROLD SALVADOR RUIZ ESCOBAR
ADVOGADOS	:	ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604 RODRIGO DANIEL DOS SANTOS - DF032263 GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

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