



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 201.493 - SP
(2012/0141578-2)**

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : GERSON POTENZA SPER E OUTROS
ADVOGADO : JOÃO MARQUES DA CUNHA E OUTRO(S) - SP044787
AGRAVADO : LOCAL 2 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : FREDERICO AUGUSTO CURY E OUTRO(S) - SP186015
ALEXANDRE AUGUSTO CURY - SP234308

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE COBRANÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO AGRADO REGIMENTAL PARA RECONSIDERANDO DECISÃO ANTERIOR, CONHECER DO AGRADO E, DE PLANO, NEGAR SEGUIMENTO AO APELO EXTREMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DOS DEMANDADOS.

1. Na hipótese dos autos, a Corte de origem, mediante a interpretação das cláusulas do contrato avençado entre as partes e do exame dos elementos probatórios da demanda, entendeu que a autora, na qualidade de corretora de imóveis, aproximou as partes de forma exitosa, tanto que fora celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, no qual ficou constando, inclusive, a responsabilidade dos vendedores pelo pagamento da comissão.

2. Desse modo, infirmar as conclusões do Tribunal *a quo* demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e do substrato fático-probatório dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 desta Corte Superior.

3. Outrossim, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, fazendo incidir o disposto na Súmula 83 do STJ à hipótese.

4. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 09 de março de 2017 (Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 201.493 - SP
(2012/0141578-2)**

AGRAVANTE : GERSON POTENZA SPER E OUTROS
ADVOGADO : JOÃO MARQUES DA CUNHA E OUTRO(S) - SP044787
AGRAVADO : LOCAL 2 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : FREDERICO AUGUSTO CURY E OUTRO(S) - SP186015
ALEXANDRE AUGUSTO CURY - SP234308

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo regimental (fls. 286-289, e-STJ), interposto por **GERSON POTENZA SPER E OUTROS**, em face de decisão monocrática da lavra deste signatário (fls. 280-283, e-STJ), que deu provimento ao agravo regimental para, reconsiderando a decisão anterior, conhecer do agravo e negar seguimento ao recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 165, e-STJ):

Mediação. Ação de cobrança. Improcedência na origem. Apelo da autora. Caso de autos restaurados. Apelação tempestiva. Inaplicabilidade dos artigos 195 e 196 do CPC. Compromisso de compra e venda assinado de que consta a obrigação de pagar a comissão ao corretor. Posterior desfazimento do negócio que não influi. Intermediação frutífera. Caso de procedência da ação. Apelo provido.

Embargos de declaração opostos e parcialmente acolhidos, sem efeitos infringentes (fls. 195-197, e-STJ), nos termos da seguinte ementa:

Embargos de declaração. Inocorrência de ofensa a artigos de lei. Esclarecimento quanto à atualização monetária e os juros sobre as despesas processuais. Embargos acolhidos em parte, sem efeito modificativo.

Nas razões do especial (fls. 200-212, e-STJ), os insurgentes apontaram violação aos artigos 722 e 725 do Código Civil, além de divergência jurisprudencial, ao argumento de que *"a comissão eventualmente avençada entre as partes somente é devida se o negócio objeto da corretagem concretamente se formalizar"* (fl. 205, e-STJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Aduziram que a corretagem não interessa somente a aproximação das partes, mas a efetiva concretização do negócio, o que não aconteceu na hipótese, pois nenhuma das partes auferiu lucro (fl. 207, e-STJ).

Por fim, pleitearam o provimento do recurso e a reforma do acórdão recorrido, com a inversão dos ônus sucumbenciais.

Sem contrarrazões (fl. 233, e-STJ).

Em razão do juízo negativo de admissibilidade recursal na origem (fl. 234, e-STJ), os insurgentes apresentaram o recurso de agravo (fls. 240-245, e-STJ).

Em decisão monocrática (fl. 261, e-STJ), este signatário não conheceu do agravo por violação ao princípio da dialeticidade, ensejando na interposição do recurso de agravo regimental (fls. 264-267, e-STJ).

Acolhidas as razões expendidas no referido apelo, reconsiderada a decisão singular anteriormente proferida, conheceu-se do agravo para negar seguimento ao recurso especial (fls. 280-283, e-STJ), sob os seguintes fundamentos: **a)** a pretensão dos recorrentes demandam o reexame de fatos e provas e interpretação de cláusula contratual, atraindo a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ; **b)** os referidos óbices inviabilizam a análise do alegado dissídio jurisprudencial.

Daí o presente agravo regimental (fls. 286-289, e-STJ), no qual os agravantes sustentam que a questão é unicamente de direito e pugnam pelo afastamento dos aludidos óbices.

Impugnação apresentada às fls. 293-299, e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 201.493 - SP
(2012/0141578-2)**

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE COBRANÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO AGRADO REGIMENTAL PARA RECONSIDERANDO DECISÃO ANTERIOR, CONHECER DO AGRADO E, DE PLANO, NEGAR SEGUIMENTO AO APELO EXTREMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DOS DEMANDADOS.

1. Na hipótese dos autos, a Corte de origem, mediante a interpretação das cláusulas do contrato avençado entre as partes e do exame dos elementos probatórios da demanda, entendeu que a autora, na qualidade de corretora de imóveis, aproximou as partes de forma exitosa, tanto que fora celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, no qual ficou constando, inclusive, a responsabilidade dos vendedores pelo pagamento da comissão.

2. Desse modo, infirmar as conclusões do Tribunal *a quo* demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e do substrato fático-probatório dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 desta Corte Superior.

3. Outrossim, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, fazendo incidir o disposto na Súmula 83 do STJ à hipótese.

4. Agravo regimental desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo regimental não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelos agravantes são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra.

1. Consoante asseverado na decisão agravada, o Tribunal de origem, com base no acervo probatório dos autos e a partir da interpretação das cláusulas contratuais do compromisso de compra e venda objeto da demanda, assim decidiu:

A autora, na qualidade de corretora de imóveis, aproximou as partes de forma exitosa, tanto assim que elas celebraram um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda (fls. 21126), do qual ficou constando,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

inclusive, a responsabilidade dos vendedores, ora réus, pelo pagamento da comissão (Cláusula XVII - Da Comissão pela Intermediação Imobiliária - fls. 25). O próprio instrumento lavrado denota que houve o resultado almejado pelas partes, não importando saber a razão pela qual, depois, elas acharam de rescindir o contrato.

Isso não interfere na remuneração da corretora. (fl. 167, e-STJ)

Com efeito, para derruir a afirmação da Corte local que, com amparo nos elementos de convicção dos autos, considerou cabalmente demonstrada a existência de contrato prevendo o pagamento da comissão, inclusive atribuindo tal responsabilidade aos vendedores, seria imprescindível proceder o reexame das provas e a interpretação das cláusulas contratuais ora discutidas, providências estas vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.** AGRAVO NÃO PROVIDO. [...] 2. Na hipótese dos autos, a Corte de origem, mediante a interpretação do contrato avençado entre as partes e do exame dos elementos informativos da demanda, entendeu que a empresa ora agravante seria responsável pelo pagamento da comissão de corretagem, ante a inexistência de previsão contratual em sentido oposto e a ausência de demonstração de que os agravados teriam aquiescido com tal ônus. 3. **Desse modo, infirmar as conclusões do julgado demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e do substrato fático-probatório dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 desta Corte Superior.** 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 315.641/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 07/02/2017) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **COMPRA E VENDA. PROMESSA. RESCISÃO CONTRATUAL.** ART. 535 DO CPC/1973. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. **INTERMEDIAÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA.** HONORÁRIOS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. DANO MORAL. MERO DISSABOR. INEXISTÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. [...] 2. **É devida a comissão de corretagem na hipótese em que a intermediação alcança o seu fim.** 3. Rever questão decidida com base no exame das circunstâncias fáticas da causa esbarra no óbice da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça. [...] 8. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 863.644/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/11/2016, DJe 25/11/2016) [grifou-se]

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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, a análise das razões apresentadas pelo recorrente de que não lhe pode ser exigido o pagamento da comissão de corretagem demandaria o revolvimento de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1626823/TO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2016, DJe 17/11/2016) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO 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.** AGRAVO DESPROVIDO. (AgInt no AREsp 479.890/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/10/2016, DJe 10/11/2016) [grifou-se]

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. PARTICIPAÇÃO COMPROVADA. PERCENTUAL FIXADO. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.** DECISÃO MANTIDA. 1. *"É devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio"* (AgRg no REsp n. 1.440.053/MS, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/3/2016, DJe 28/3/2016). 2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ. 3. No caso concreto, o Tribunal local, com base nos elementos de prova, concluiu pela participação da agravada no fechamento do negócio, bem como que a esta caberia a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda. **Dissentir dessas conclusões demandaria reexame da matéria fática, o que é inviável em recurso especial, ante o óbice da mencionada súmula.** 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 881.041/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2016, DJe 16/11/2016) [grifou-se]

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TESE FIXADA NO RESP N. 1.599.511/SP. CIÊNCIA DOS PROMITENTES COMPRADORES. CONTRATAÇÃO EXPRESSA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO. [...] 2. Tendo a Corte a quo consignado que os adquirentes do imóvel estavam completamente cientes da contratação da comissão de corretagem e que o serviço foi efetivamente prestado, torna-se inviável infirmar as conclusões do acórdão recorrido, ante a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 3.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Agravo regimental desprovido. (AgRg no AREsp 834.382/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/10/2016, DJe 07/11/2016) [grifou-se]

Como se vê, a revisão dos fundamentos do acórdão recorrido, como pretendem os recorrentes, ora agravantes, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelas instâncias ordinárias, com o revolvimento das provas carreadas aos autos e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. Ainda que assim não fosse, de acordo com a jurisprudência firmada nesta Corte, feita a intermediação, com aproximação das partes e efetiva realização do negócio, surge o dever de adimplir com a obrigação de pagamento da comissão de corretagem, o qual não se afasta se houver posterior rescisão do contrato.

A propósito, seguem os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. **COMISSÃO DE CORRETAGEM**. NEGÓCIO IMOBILIÁRIO. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL. PAGAMENTO DE SINAL. **POSTERIOR ARREPENDIMENTO DO COMPRADOR. RESCISÃO DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE CULPA DA CORRETORA. COMISSÃO DEVIDA**. RECURSO NÃO-PROVIDO. [...]

Por certo, quando as partes firmam, de algum modo, atos, com mediação da corretora, que geram obrigatoriedade legal de proceder-se ao registro imobiliário, tal como ocorre no caso de celebração de promessa de compra e venda ou de pagamento de sinal, torna-se devida a percepção de comissão de corretagem, mormente quando eventual desfazimento do negócio não decorrer de ato praticado pela corretora.

[...] 7. As instâncias ordinárias, soberanas na análise e interpretação do acervo fático-probatório dos autos, concluíram que não há cogitar na responsabilidade da corretora pela rescisão contratual, sobretudo porque ela apresentou as devidas informações quanto aos valores das parcelas do financiamento imobiliário, não podendo ser a ela imputada a culpa pela não concretização do negócio jurídico. Tem-se, nos termos das conclusões da c. Corte local, que a rescisão contratual decorreu de vontade externada pelo próprio contratante e sua esposa - provavelmente por insatisfação com o valor das prestações mensais do financiamento bancário. 8. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 1228180/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2011, DJe 28/03/2011) [grifou-se]

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) [grifou-se]

Ainda, nesse mesmo sentido, confira-se: AgInt no AREsp 999.721/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe 14/02/2017; AgInt no REsp 1.596.118/ DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, DJe 16/12/2016.

Desta forma, considerando que o acórdão recorrido está em consonância com o entendimento deste Tribunal Superior, inafastável, outrossim, o enunciado da Súmula 83 do STJ, *in verbis*: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida", aplicável para ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

É como voto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0141578-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AgRg no AREsp 201.493 / SP**

Números Origem: 11020138254 110306 1382502 91060730420048260000 992040293881

PAUTA: 09/03/2017

JULGADO: 09/03/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. EUGÊNIO JOSÉ GUILHERME DE ARAGÃO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GERSON POTENZA SPER E OUTROS
ADVOGADO : JOÃO MARQUES DA CUNHA E OUTRO(S) - SP044787
AGRAVADO : LOCAL 2 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : FREDERICO AUGUSTO CURY E OUTRO(S) - SP186015
ALEXANDRE AUGUSTO CURY - SP234308

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : GERSON POTENZA SPER E OUTROS
ADVOGADO : JOÃO MARQUES DA CUNHA E OUTRO(S) - SP044787
AGRAVADO : LOCAL 2 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : FREDERICO AUGUSTO CURY E OUTRO(S) - SP186015
ALEXANDRE AUGUSTO CURY - SP234308

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 regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.