



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 755.193 - SP (2015/0187937-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL E OUTRO(S)
HELOISA HELENA PIRES MEYER
MARCELO TOLEDO DE FREITAS
AGRAVADO : NEWTON HEBERT TACCOLA
ADVOGADO : ANDRÉ SILVA TACCOLA E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRADO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido consigna a legitimidade passiva *ad causam* da recorrente, a inexistência de decisão *extra petita*, bem como a obrigação de devolver os valores relativos à comissão de corretagem paga pelo adquirente do imóvel, tendo em vista a ausência de cláusula contratual que dispusesse a respeito desse desembolso. A reforma do aresto, nestes aspectos, demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos, intento inviável de ser adotado em recurso especial, *ut* Súmula n. 7/STJ.

2. Agrado regimental não provido.

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 agrado regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 15 de setembro de 2015 (data do julgamento).

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 755.193 - SP (2015/0187937-0)

AGRAVANTE : LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL E OUTRO(S)
HELOISA HELENA PIRES MEYER
MARCELO TOLEDO DE FREITAS
AGRAVADO : NEWTON HEBERT TACCOLA
ADVOGADO : ANDRÉ SILVA TACCOLA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo regimental interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, tendo em vista a impossibilidade de reexame do acervo probatório dos autos (Súmula 7/STJ).

Insurge-se a agravante alegando que o deslinde da controvérsia prescinde do revolvimento de matéria fática, mas requer a valoração jurídica dos fatos delimitados no acórdão.

É o sucinto relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 755.193 - SP (2015/0187937-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL E OUTRO(S)
HELOISA HELENA PIRES MEYER
MARCELO TOLEDO DE FREITAS
AGRAVADO : NEWTON HEBERT TACCOLA
ADVOGADO : ANDRÉ SILVA TACCOLA E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRADO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido consigna a legitimidade passiva *ad causam* da recorrente, a inexistência de decisão *extra petita*, bem como a obrigação de devolver os valores relativos à comissão de corretagem paga pelo adquirente do imóvel, tendo em vista a ausência de cláusula contratual que dispusesse a respeito desse desembolso. A reforma do aresto, nestes aspectos, demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos, intento inviável de ser adotado em recurso especial, *ut* Súmula n. 7/STJ.

2. Agravo regimental não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. O agravo regimental não prospera.

Como dito na decisão agravada, o Tribunal de origem consigna a legitimidade passiva da recorrente pois integra um mesmo grupo econômico com a Construtora Grafisa, apresentando-se ao público como instituição única.

Outrossim, salienta a inexistência de decisão *extra petita* na espécie, bem como a obrigação de devolver os cheques relativos à comissão de corretagem - diante da rescisão do contrato de compra e venda de imóvel -, que foi paga diretamente à recorrente, conforme documento de fl. 58, tendo em vista a ausência de cláusula contratual que dispusesse a respeito desse desembolso.

A propósito, colhe-se do acórdão recorrido:

"(...)

Malgrado se trate de pessoas jurídicas distintas, a verdade é que integram



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

o mesmo grupo econômico, apresentando-se ao público e clientela como instituição única.

Aplicável, portanto, a teoria da aparência, desconsiderando-se a diferenciação técnico-jurídico das empresas integrantes do mesmo conglomerado empresarial.

(...)

Portanto, considerando que a empresa LIV Intermediação Imobiliária é um “braço” da recorrente, evidente a legitimidade desta última para figurar no polo passivo da lide.

Sabido que o sucesso de todo empreendimento vendido na planta demanda intensa divulgação por meio de panfletagem e principalmente por meio de stand instalado no terreno em que será erigida a construção.

Nestes locais de promoção de venda, o promitente comprador é abordado por profissionais contratados pela construtora no intuito de apresentar o empreendimento ao interessado e realizar a venda. Cuida-se, na verdade, de corretores especializados e treinados para a promoção e alienação de imóveis.

Evidente que o trabalho desempenhado por estes profissionais geram custos à incorporadora, na medida em que são remunerados pela comissão que percebem por cada venda realizada. Também é certo que esta comissão corresponde à percentual que incide sobre o valor do imóvel negociado.

O custo é suportado integralmente pelo vendedor e abatido do preço negociado com o promitente comprador. Não se trata de valor a mais que o comprador despenderá além daquele efetivamente pago pela aquisição do imóvel. Por isso ele integra o preço do bem negociado.

Ocorre que, no caso em debate, o contrato celebrado entre as partes não faz qualquer menção sobre a incidência da taxa de corretagem e SATI na composição do preço (fls. 13/39).

Ao contrário, segundo se verifica do “Quadro Resumo”, letra “D”, o preço total pactuado para a venda e compra do imóvel foi de R\$ 616.118,05.

Por sua vez, o documento de fls. 58 revela que foi despendido pelo comprador a importância de R\$ 36.878,19, referente à Comissão de Corretagem paga diretamente à recorrente, inexistindo, conforme já dito, cláusula contratual que dispusesse a respeito desse desembolso.

Assim, como o negócio principal foi rescindido (fls. 61/62) de rigor a anulação do contrato de corretagem, decorrendo daí a obrigação de devolver os cheques mencionados às fls. 3/4." (fls. 73/74).

A reforma do aresto, nestes aspectos, demanda inegável necessidade de reexame do acervo fático-probatório soberanamente delineado perante as instâncias ordinárias, providência inviável de ser adotada em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte.

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

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0187937-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 755.193 / SP**

Números Origem: 02489151520088260100 23562008 2489151520088260100 5830020082489153

EM MESA

JULGADO: 15/09/2015

Relator

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

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL E OUTRO(S)
MARCELO TOLEDO DE FREITAS
HELOISA HELENA PIRES MEYER
AGRAVADO : NEWTON HEBERT TACCOLA
ADVOGADO : ANDRÉ SILVA TACCOLA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL E OUTRO(S)
MARCELO TOLEDO DE FREITAS
HELOISA HELENA PIRES MEYER
AGRAVADO : NEWTON HEBERT TACCOLA
ADVOGADO : ANDRÉ SILVA TACCOLA E OUTRO(S)

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.