



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.297.468 - RS
(2018/0120713-6)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : EUGENIA REICHERT
ADVOGADO : EUGÊNIA REICHERT (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS033412
AGRAVADO : PLANEJAR IMÓVEIS E PROPAGANDA LTDA
ADVOGADOS : MARIA FATIMA CHITOLINA DA SILVA - RS023041
KARINA CENTENO FERNANDES - RS081238
ELIAKIM SEFFRIN DO CARMO - RS091313
INTERES. : LINDOBAL SILVA PALTIAN
ADVOGADO : LINDOBAL SILVA PALTIAN - RS066136

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. NULIDADE DE CLÁUSULA ABUSIVA E ERRO DE FATO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 13 de agosto de 2019(Data do Julgamento)

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.297.468 - RS
(2018/0120713-6)**

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto em face de decisão por meio da qual neguei provimento ao agravo em recurso especial.

A parte agravante, em suas razões, reiterou os fundamentos do recurso especial, argumentando, ainda, a existência de erro de fato, tendo em vista que a extinção do feito não teria ocorrido por falta de interesse de agir, ante a ausência de intermediação na venda do imóvel, mas sim porque "a comissão seria devida somente com a venda do imóvel, que não ocorreu entre o decurso do tempo em que ficou anunciado, sem exclusividade na imobiliária autora, e a venda efetivada pelo corréu, no ano de 2011" (e-STJ, fl. 386 - SIC).

Aduz a existência de cláusula abusiva que previa o valor do imóvel em montante muito acima do preço praticado no mercado.

Refuta a aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

A parte agravada, regularmente intimada, não apresentou impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.297.468 - RS
(2018/0120713-6)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : EUGENIA REICHERT
ADVOGADO : EUGÊNIA REICHERT (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS033412
AGRAVADO : PLANEJAR IMÓVEIS E PROPAGANDA LTDA
ADVOGADOS : MARIA FATIMA CHITOLINA DA SILVA - RS023041
KARINA CENTENO FERNANDES - RS081238
ELIAKIM SEFFRIN DO CARMO - RS091313
INTERES. : LINDOBAL SILVA PALTIAN
ADVOGADO : LINDOBAL SILVA PALTIAN - RS066136

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. NULIDADE DE CLÁUSULA ABUSIVA E ERRO DE FATO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Observo que os argumentos desenvolvidos pelo agravante não têm plausibilidade jurídica para infirmar a conclusão da decisão impugnada, visto que apenas reiterados os fundamentos utilizados no recurso especial, razão pela qual o presente recurso não merece prosperar.

No ponto, relevante se faz a reprodução das razões constantes na decisão agravada, que merece ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ, fls. 357 - 359):

Não assiste razão à agravante.

Ao afastar a pretensão em voga, a Corte local registrou que (e-STJ, fls. 264 - 267):

Compulsando os autos, constata-se que as partes - os réus na condição de vendedores e a autora na condição de intermediária - firmaram um Contrato de Intermediação de Venda do apartamento n.

801 e boxes 37 e 18 do Edifício Palma Real, cuja comissão de corretagem, no valor R\$ 39.000,00, seria paga de forma parcelada.

Desse valor, resta pendente de pagamento o valor de R\$ 18.000,00, previsto na cláusula "d" do referido contrato, que assim estabelece:

"d) R\$ 18.000,00 (Dezoito Mil Reais) ou 6% (Seis por Cento), o que por maior, do valor da venda do imóvel sito à Rua Coelho Neto, nº 185, apto 402 e o Box de nº 05 do Edifício Monalisa, na cidade de Canoas - RS, de propriedade da Contratante. O referido imóvel está avaliado, nesta data, em R\$ 75.000,00 (Setenta e Cinco Mil Reais)."

Pelo que se depreende do conjunto probatório, especialmente dos depoimentos de fls. 177/178, quando efetuada a venda dos imóveis dos demandados, o comprador teria oferecido em dação em pagamento os imóveis descritos na referida cláusula. Em razão disso é que as partes firmaram



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

o acordo, no sentido de que os R\$18.000,00, referente à parte da comissão de corretagem, devida em face da venda do apartamento n. 801 e boxes 37 e 18 do Edifício Palma Real, seria paga quando da venda dos imóveis dados em dação em pagamento.

Portanto, o valor cobrado é devido em face da intermediação da venda do apartamento n. 801 e boxes 37 e 18 do Edifício Palma Real e daqueles descritos na cláusula "d" do contrato de confissão de dívida.

Afasto a preliminar suscitada pela ré, Eugênia Reichert.

Sustenta a ausência de condição da ação, na medida em que os imóveis apontados na cláusula prevista no contrato de confissão de dívida não foram vendidos à terceiros, razão pela qual não teria sido implementada a condição prevista no contrato. De fato, a ré Eugênia vendeu os seus 50% do imóvel avaliado em R\$ 150.000,00 ao co-demandado, Lindobal, que passou a ser o único proprietário do imóvel.

O fato é que o contrato previa que o pagamento da comissão ocorreria quando houvesse a simples venda dos imóveis.

Entendo que mesmo que esta venda tenha ocorrido entre os demandados, resta implementada a condição prevista no contrato.

(...)

O fato é que o apartamento 402 e o Box de n° 05 do Edifício Monalisa, situado na Rua Coelho Neto, n° 185, na cidade de Canoas - RS, foi vendido em 21/02/2006, conforme matrículas do Registro de Imóveis de Canoas (fls. 10/11v), restando cumprida a condição prevista do contrato de confissão de dívida.

Portanto, com a venda dos referidos imóveis, ficam os demandados obrigados ao pagamento do valor de R\$ 18.000,00, devidamente atualizado, referente à comissão de corretagem relativa à venda do apartamento n. 801 e boxes 37 e 18 do Edifício Palma Real.

Ressalto que não estava previsto no contato de confissão de dívida, a obrigatoriedade da intermediação da parte autora na venda do apartamento 402 e o Box de n° 05 do Edifício Monalisa.

Por fim, ressalto que o fato de a venda ter ocorrido entre os demandados, não os exime do pagamento da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

comissão de corretagem devida em face da intermediação da autora na venda do apartamento n. 801 e boxes 37 e 18 do Edifício Palma Real imóvel, cujo valor deverá ser pago integralmente, de forma solidária (grifamos).

Com efeito, a revisão da conclusão adotada na origem é medida que encontra nítido veto nas Súmulas 5 e 7 do STJ, por demandar necessário reexame de fatos, provas e cláusulas contratuais (grifo nosso).

Quanto à alegada tese de nulidade de cláusulas contratuais, por incorreção quanto à avaliação do valor do imóvel, verifica-se que o Tribunal de origem não emitiu qualquer juízo de valor sobre a matéria, carecendo assim, do necessário prequestionamento. Incide no ponto a Súmula 211 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) os honorários advocatícios já arbitrados em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Reitero, outrossim, que a pretensão de reexame do documento apresentado na origem, esbarra no óbice contido nas Súmulas 5 e 7 do STJ, que impedem a revisão, em sede de recurso especial, do conjunto fático-probatório e de cláusula contratuais levados aos autos.

Isso porque o Tribunal de origem, conforme se verifica do trecho do acórdão acima reproduzido, consignou expressamente que a transferência do imóvel entre os companheiros não descaracteriza a venda, bem como que, o trabalho de intermediação da venda foi realizado de forma suficiente a justificar o pagamento correspondente ao serviço de corretagem.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. AUSÊNCIA DE OBSCURIDADE OU OMISSÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COMPRA E VENDA DE CASA LOTÉRICA. CONTROVÉRSIA ACERCA DA EFETIVA INTERMEDIAÇÃO DO CORRETOR. SÚMULA 7/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RESPONSABILIDADE DO COMPRADOR PELA CORRETAGEM.
SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não se constata a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, na medida em que o v. acórdão recorrido, embora não tenha examinado individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte, adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente as controvérsias acerca de ser devida ou não a comissão de corretagem e da responsabilidade pelo seu pagamento.

2. Quanto ao alegado cerceamento de defesa, a avaliação da necessidade de produção de prova pericial para verificação da autenticidade da rubrica da agravante em documento colacionado aos autos demandaria a incursão em aspectos fático-probatórios, providência vedada no recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. A Corte de origem, ao dirimir a controvérsia mediante o exame dos elementos informativos dos autos, concluiu que a realização do negócio de compra e venda do imóvel ocorreu em virtude do trabalho de intermediação desenvolvido pela corretora e que há cláusula contratual de estipulação do pagamento de comissão de corretagem pela agravante, compradora do imóvel. Para alterar tais fundamentos e reconhecer que a prova produzida nos autos é no sentido da ausência de intermediação da compra e venda do imóvel pela agravada, e que o pagamento da comissão de corretagem seria de responsabilidade exclusiva do vendedor, como pretende a agravante, seria imprescindível a reavaliação das cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável no âmbito do recurso especial, tendo em vista o teor das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1212065 / RS, Relator: Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, Julgamento, 07/08/2018, DJe 14/08/2018).

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0120713-6

**AgInt nos EDcl no
AREsp 1.297.468 /
RS**

Números Origem: 00407911620098210008 00543015720188217000 02848916720178217000
03849780220158217000 2848916720178217000 3849780220158217000
407911620098210008 543015720188217000 70066996000 70075207761 70076890896

PAUTA: 13/08/2019

JULGADO: 13/08/2019

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EUGENIA REICHERT
ADVOGADO : EUGÊNIA REICHERT (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS033412
AGRAVADO : PLANEJAR IMÓVEIS E PROPAGANDA LTDA
ADVOGADOS : MARIA FATIMA CHITOLINA DA SILVA - RS023041
KARINA CENTENO FERNANDES - RS081238
ELIAKIM SEFFRIN DO CARMO - RS091313
INTERES. : LINDOBAL SILVA PALTIAN
ADVOGADO : LINDOBAL SILVA PALTIAN - RS066136

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EUGENIA REICHERT
ADVOGADO : EUGÊNIA REICHERT (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS033412
AGRAVADO : PLANEJAR IMÓVEIS E PROPAGANDA LTDA
ADVOGADOS : MARIA FATIMA CHITOLINA DA SILVA - RS023041
KARINA CENTENO FERNANDES - RS081238
ELIAKIM SEFFRIN DO CARMO - RS091313
INTERES. : LINDOBAL SILVA PALTIAN
ADVOGADO : LINDOBAL SILVA PALTIAN - RS066136

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.