



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 728.423 - RJ (2015/0139153-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
AGRAVANTE : CSG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA
ADVOGADOS : GILBERTO FRAGA E OUTRO(S) - RJ071448
RODRIGO DA SILVA SANTOS - RJ150708
AGRAVADO : DEBORA APARECIDA LOPES RIBEIRO DO AMARAL
ADVOGADO : NATASHA KARINA TEIXEIRA TORRES - RJ135404
INTERES. : LPS RIO DE JANEIRO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO MOREIRA MENDES - RJ080104
LUIZ CARLOS CARDOSO ALVES JUNIOR - RJ112905

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 554 DO CPC/73) -
AÇÃO DE REPETIÇÃO DE VALORES - COMISSÃO DE
CORRETAGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU
PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DAS REQUERIDAS.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a impugnação, no agravo, de capítulos autônomos da decisão recorrida apenas induz a preclusão das matérias não impugnadas.

2. Conforme o princípio do livre convencimento motivado, deve o julgador com base nos fatos, provas, jurisprudência e legislação que entender aplicáveis à espécie decidir a controvérsia de modo fundamentado. Não está obrigado o magistrado a interpretar as provas dos autos conforme o interesse de uma das partes. É inadmissível pleito recursal que visa ao reexame de prova já analisada pelo Tribunal de origem. Precedente.

3. Este Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento em julgamento de recurso repetitivo no sentido de admitir a *"validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem."* (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016 - Tema 938). **3.1.** Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem, com base nas provas carreadas aos autos, concluiu estarem ausentes os requisitos previstos na tese firmada por esta Corte superior. Alterar tal conclusão demandaria nova interpretação de cláusulas contratuais e, ainda, o reexame de fatos e provas, providências inviáveis em recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

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

Brasília (DF), 15 de agosto de 2017 (Data do Julgamento)

MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 728.423 - RJ (2015/0139153-1)

AGRAVANTE : CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
AGRAVANTE : CSG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA
ADVOGADOS : GILBERTO FRAGA E OUTRO(S) - RJ071448
RODRIGO DA SILVA SANTOS - RJ150708
AGRAVADO : DEBORA APARECIDA LOPES RIBEIRO DO AMARAL
ADVOGADO : NATASHA KARINA TEIXEIRA TORRES - RJ135404
INTERES. : LPS RIO DE JANEIRO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO MOREIRA MENDES - RJ080104
LUIZ CARLOS CARDOSO ALVES JUNIOR - RJ112905

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Trata-se de agravo interno interposto por CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES e CSG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A em face da decisão acostada às fls. 567-570 e-STJ, da lavra deste relator, que ***negou provimento a agravo (art. 544 do CPC/73), por meio do qual a ora agravante pretendia ver admitido recurso especial.***

O apelo extremo (art. 105, III, "a" e "c", da CF/88) fora deduzido em desafio ao acórdão de fls. 590-602 e-STJ, proferido pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, assim ementado:

Recursos de Apelação. Decisão monocrática que deu parcial provimento aos recursos do 1º e 2º réus e negou seguimento ao recurso do 3º réu por falta de reiteração. Duplo ataque por meio de Agravo Interno e Embargos de Declaração. Decisão em consonância com o permissivo legal. Embargos de Declaração do 3º réu/apelante. Agravo Interno do 1º réu/apelante. Inexistência de argumento novo e de vício capaz de alterar ou integrar a decisão hostilizada. Mero inconformismo dos recorrentes. Reedição da tese anterior e contradição descabida. NEGADO PROVIMENTO AOS RECURSOS.

Opostos embargos de declaração (fls. 381-386 e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 389-392 e-STJ)

Nas razões de recurso especial (fls. 408-439 e-STJ), alegaram as insurgentes que o acórdão recorrido violou os seguintes dispositivos de lei federal: **(i)** art. 458, inc. II e 535, inc. II, do CPC/73; **(ii)** art. 131 do CPC/73 **(iii)** art. 110, 111, 722, 723 e 624 do Código Civil. Aduziram, ainda, haver dissídio jurisprudencial em seu favor.

Sustentaram, preliminarmente, a nulidade do acórdão por negativa de prestação jurisdicional. Alegaram violação ao princípio do livre convencimento motivado.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Defenderam ser válida a cláusula que transfere a obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem para o comprador.

Sem contrarrazões.

Em juízo prévio de admissibilidade, a corte de origem negou seguimento ao apelo nobre indicando inexistência de ofensa ao artigo 535 do CPC/73 e por aplicação das Súmulas 284/STF e 7/STJ.

Inconformadas, interpuseram o presente agravo (art. 544 do CPC/73), cuja minuta está acostada a fls. 242-256 e-STJ, por meio do qual pretendem ver admitido o recurso especial. Sem contraminuta (fls. 559 e-STJ).

Em julgamento monocrático, negou-se provimento ao agravo, por aplicação dos óbices contidos nos enunciados nº 83 e 7 da Súmula do STJ.

Inconformadas, interpuseram o presente agravo interno (fls. 576-582 e-STJ) alegando, em síntese, não ser aplicável o óbice sumular, pois o aresto impugnado teria reconhecido que a transferência da obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem estava clara no contrato. Argumentaram que a sentença mantida pelo acórdão violou o livre convencimento motivado, por ausência de fundamentação. Requereram a reforma do *decisum* ou a apresentação do feito em mesa.

Impugnação às fls. 586-589 e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 728.423 - RJ (2015/0139153-1)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 554 DO CPC/73) - AÇÃO DE REPETIÇÃO DE VALORES - COMISSÃO DE CORRETAGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DAS REQUERIDAS.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a impugnação, no agravo, de capítulos autônomos da decisão recorrida apenas induz a preclusão das matérias não impugnadas.

2. Conforme o princípio do livre convencimento motivado, deve o julgador com base nos fatos, provas, jurisprudência e legislação que entender aplicáveis à espécie decidir a controvérsia de modo fundamentado. Não está obrigado o magistrado a interpretar as provas dos autos conforme o interesse de uma das partes. É inadmissível pleito recursal que visa ao reexame de prova já analisada pelo Tribunal de origem. Precedente.

3. Este Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento em julgamento de recurso repetitivo no sentido de admitir a *"validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem."* (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016 - Tema 938). **3.1.** Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem, com base nas provas carreadas aos autos, concluiu estarem ausentes os requisitos previstos na tese firmada por esta Corte superior. Alterar tal conclusão demandaria nova interpretação de cláusulas contratuais e, ainda, o reexame de fatos e provas, providências inviáveis em recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelo recorrente são incapazes de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida, por seus próprios fundamentos.

1. As insurgentes expuseram nas razões do agravo interno o caráter subsidiário da alegada violação ao artigo 535 do CPC/1973. Não houve efetiva impugnação ao fundamento da decisão agravada, qual seja, a incidência da Súmula 284/STF.

Não se aplica, contudo, o óbice da Súmula 182/STJ. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a impugnação, no agravo, de capítulos autônomos da decisão recorrida apenas induz a preclusão das matérias não impugnadas. Isso não impede o conhecimento do recurso quanto aos demais fundamentos atacados, o que afasta a incidência da Súmula 182/STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CAPÍTULOS AUTÔNOMOS. IMPUGNAÇÃO PARCIAL. POSSIBILIDADE. SÚMULA 182 DO STJ. INAPLICABILIDADE. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SÚMULA N. 284 DO STF. APRECIÇÃO EQUITATIVA. REVISÃO DE FATOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. MATÉRIA PRECLUSA. FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA INATACADO. JUROS DE MORA. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE.

1. A impugnação, no agravo regimental, de capítulos autônomos da decisão recorrida apenas induz preclusão das matérias não impugnadas, mas não impede o conhecimento do recurso, afastando-se a incidência da Súmula n. 182 do STJ.

[...]

6. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1382619/PI, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/10/2015, DJe 09/10/2015)

Passa-se à análise das demais impugnações.

2. As agravantes alegaram que a sentença mantida pelo acórdão recorrido violou o princípio do livre convencimento motivado, especialmente por não ter levado em consideração provas trazidas pelas insurgentes.

A decisão agravada considerou inadmissível o recurso especial nesse ponto, por exigir reexame de fatos e provas. Registrou-se que o acórdão estadual apresentou fundamentação clara e suficiente, explicitando os documentos que formaram o convencimento dos magistrados quanto à clareza das informações contidas no contrato firmado entre as partes.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Não viola o princípio do livre convencimento motivado a decisão que, de modo claro e suficiente, explicita as provas dos autos que formaram o convencimento do magistrado. Nesse sentido, cita-se precedente:

PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. PRETENSÃO QUE VISA PROVOCAR O REJULGAMENTO DA MATÉRIA.

PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO.

1. Não merece prosperar a tese de violação do art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o acórdão recorrido fundamentou, claramente, o posicionamento por ele assumido, de modo a prestar a jurisdição que lhe foi postulada.

2. No processo civil brasileiro vigora o princípio do livre convencimento motivado: o julgador não está obrigado a decidir a demanda conforme o pleiteado pelas partes, mas sim de acordo com seu alvedrio, usando fatos, provas, jurisprudência e legislação que entender aplicáveis à espécie. Assim, é inviável a procedência do pleito recursal a fim de provocar o reexame de prova já analisada pelo Tribunal de origem.

3. Recurso Especial não provido.

(REsp 1660367/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/05/2017, DJe 20/06/2017)

Pretendem as agravantes que esta Corte revise o substrato fático-probatório da demanda e avalie novamente os documentos contidos nos autos, providência que não é cabível pela via estreita do recurso especial, conforme o enunciado da Súmula 7/STJ: *A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*

3. As agravantes apontaram frase do acórdão impugnado que, no seu entender, permitiria a esta Corte proceder a nova qualificação dos fatos e reformar o acórdão proferido pelo Tribunal estadual quanto à validade da transferência, do vendedor para o comprador, da obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem.

3.1. Conforme a fundamentação da decisão agravada, este Superior Tribunal de Justiça, por ocasião do julgamento do REsp 1.599.511/SP, de relatoria do Min. Paulo de Tarso Sanseverino, submetido ao rito dos recursos especiais repetitivos, firmou tese no sentido de admitir a **"Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem."** (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016 - Tema 938).

O tribunal de origem adotou esse entendimento, de modo que deve ser aplicado ao caso as regras pertinentes à sistemática dos recursos especiais repetitivos, conforme o artigo 1.040 do CPC/15.

3.2. No caso em comento, o acórdão recorrido descreveu o contrato entabulado entre as partes à fl. 370 e-STJ: *"In casu, a autora e as duas primeiras rés firmaram negócio jurídico de promessa de compra e venda de imóvel no valor R\$ 286.607,84. O referido contrato não define ser responsabilidade do comprador a obrigação de pagamento das despesas de corretagem. Igualmente, não esclarece ao consumidor-adquirente que a comissão a ser paga à sociedade empresária de corretagem, 3ª ré, contratada pela 1ª e 2ª rés no interesse e benefício dessas, não integrava o preço "total" ajustado de R\$ 286.607,84, referente à unidade imobiliária que adquiriu (pastas 22/53)."*

No trecho citado pelas recorrentes, também à fl. 370 e-STJ, o acórdão registra que a informação quanto à comissão de corretagem estava em planilha avulsa, que não integrava o contrato. O aresto prosseguiu a fundamentação *"não se pode inferir que a comissão de corretagem integrava o preço final da unidade imobiliária, porque inexistente no contrato qualquer alusão à quantia devida a esse título, circunstância a indicar que essa omissão foi proposital, o que resulta em nítida ofensa aos princípios da boa-fé objetiva e da informação"*.

As razões de decidir da Corte estadual indicam, por fim, que as ora agravantes teriam colocado à venda imóvel com preço menor e agregaram, posteriormente, valores referentes à comissão de corretagem (fl. 371 e-STJ)

Desse modo, não estão configurados os requisitos de validade descritos pela tese firmada no Tema 938 (REsp. 1.599.511/SP) para a transferência da obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem, pois não havia previsão expressa no contrato, nem informação quanto ao preço total do imóvel com destaque para o valor da referida comissão.

A revisão do aresto estadual conforme pleiteado pelas recorrentes demandaria ilidir a convicção formada nas instâncias ordinárias quanto às informações contidas nos contratos. Essa providência não é possível pela via estreita do recurso especial, conforme os enunciados da Súmula do STJ nº 5: *"A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial"* e nº 7: *"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"*.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Deve ser mantida, portanto, a decisão agravada.

4. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0139153-1 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 728.423 / RJ**

Números Origem: 00074552020108190209 00200104471850191 0192124110464 0192724188672
1041193193289 201400270963 2014009076 201425170561 3092230127230

PAUTA: 15/08/2017

JULGADO: 15/08/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADOS	: GILBERTO FRAGA - RJ071448 RODRIGO DA SILVA SANTOS - RJ150708
AGRAVANTE	: CSG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA
ADVOGADOS	: GILBERTO FRAGA E OUTRO(S) - RJ071448 RODRIGO DA SILVA SANTOS - RJ150708
AGRAVADO	: DEBORA APARECIDA LOPES RIBEIRO DO AMARAL
ADVOGADO	: NATASHA KARINA TEIXEIRA TORRES - RJ135404
INTERES.	: LPS RIO DE JANEIRO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS	: PAULO ROBERTO MOREIRA MENDES - RJ080104 LUIZ CARLOS CARDOSO ALVES JUNIOR - RJ112905

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
AGRAVANTE	: CSG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA
ADVOGADOS	: GILBERTO FRAGA E OUTRO(S) - RJ071448 RODRIGO DA SILVA SANTOS - RJ150708
AGRAVADO	: DEBORA APARECIDA LOPES RIBEIRO DO AMARAL
ADVOGADO	: NATASHA KARINA TEIXEIRA TORRES - RJ135404
INTERES.	: LPS RIO DE JANEIRO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS	: PAULO ROBERTO MOREIRA MENDES - RJ080104 LUIZ CARLOS CARDOSO ALVES JUNIOR - RJ112905

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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