



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 638.636 - SP (2014/0335989-9)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : COELHO DA FONSECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA
ADVOGADOS : ANA CAROLINA DE MORAIS GUERRA E OUTRO(S)
GUSTAVO SURIAN BALESTRERO E OUTRO(S)
AGRAVADO : HANAN ZIMMERMANN
AGRAVADO : ROSELI KLAPP ZIMMERMANN
ADVOGADO : KAREN APARECIDA DE ASSIS E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CORRETAGEM. VENDA INTERMEDIADA POR TERCEIRO, APÓS VENCIDO O PERÍODO DE EXCLUSIVIDADE. S. 7/STJ.

1. A tese defendida no recurso especial demanda o reexame do contexto fático e probatório dos autos, vedado pela Súmula 7/STJ.
2. À caracterização do dissídio jurisprudencial, nos termos dos artigos 541, parágrafo único, do Código de Processo Civil e 255, parágrafos 1º e 2º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, é necessária a demonstração da similitude de panorama de fato e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados.
3. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

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

Brasília (DF), 16 de abril de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 638.636 - SP (2014/0335989-9)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Cuida-se de agravo regimental interposto por Coelho da Fonseca Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra decisão de fls. 402/403 e-STJ, que negou seguimento ao recurso especial por entender aplicável à hipótese a Súmula 7/STJ, bem como pela ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial alegado.

Em suas razões, a agravante reitera as razões do recurso especial, por entender que o acórdão estadual contém omissão, e por considerar a aproximação das partes como insuficiente para a cobrança da comissão de corretagem. Defende a reforma da decisão agravada porquanto não aplicável ao caso a Súmula 7/STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 638.636 - SP (2014/0335989-9)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Não assiste razão à agravante.

Com efeito, não obstante os argumentos expendidos, verifica-se que a tese jurídica veiculada nas razões do regimental não é capaz de modificar o posicionamento anteriormente firmado. Em assim sendo, mantém-se, na íntegra, por seus próprios fundamentos, a decisão ora agravada, nos seguintes termos:

Trata-se de agravo nos próprios autos, interposto contra decisão que não admitiu recurso especial, este fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal. O acórdão recorrido, do Tribunal de Justiça de São Paulo, ficou assim ementado (fl. 260 e-STJ):

Corretagem. Cobrança. Valor referente à venda de imóvel dos réus. Aproximação das partes. Comprovação documental de que a venda foi feita por outra corretora, que não a autora. Venda efetivada após o término do prazo da cláusula de exclusividade. Ação julgada procedente. Apelação dos réus. Reiteração dos argumentos iniciais. Comprovação documental e testemunhal de que a venda foi feita por terceira pessoa que não a autora, após o término da cláusula de exclusividade, em condições diversas àquela proposta pela autora. Cláusula de exclusividade que não estava vigendo. Comissão relativa à corretagem indevida. Ausência de resultado útil. Ônus da prova de quem alega (art. 333, I, do CPC). Autora que não se desincumbiu desse mister. Sendo a mediação de venda de imóvel contrato de resultado útil, não consumada a venda pela autora, mas por outra corretora em condições diversas, não é devida a comissão. Sentença reformada. Recurso provido.

Os embargos de declaração opostos pela autora foram rejeitados (fls. 278/283 e-STJ).

No recurso especial, apontou-se contrariedade aos artigos 535, I e II, do CPC, 725, 726 e 727, do Código Civil. Buscou a recorrente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

afastar suposta nulidade do acórdão recorrido por contradição e omissão. Defendeu estar caracterizada a atividade de intermediação na compra e venda de imóvel entre a recorrida alienante e terceiro, fazendo jus à remuneração contratada. Citou jurisprudência pretensamente favorável à sua tese.

O Tribunal de origem não admitiu o recurso, por entender não configuradas as contrariedades alegadas, e firme na consonância do acórdão com a jurisprudência desta Corte.

No agravo, a recorrente ratifica as violações indicadas no especial, e pleiteia a reforma da decisão.

Assim delimitada a controvérsia, passo ao exame do recurso.

Quanto à alegada violação ao artigo 535, I e II, do CPC, sem razão a recorrente, haja vista que enfrentadas de forma fundamentada todas as questões levantadas pela parte, porém em sentido contrário ao pretendido, o que afasta a invocada declaração de nulidade (EDcl no Ag 1296255/SC, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 26.9.2013; AgRg no AREsp 39428/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 4.10.2013).

Conforme se depreende da ementa acima transcrita, o acórdão recorrido concluiu que a intermediação inicial, efetuada pela agravante, não resultou na conclusão do negócio jurídico, que se concretizou posteriormente ao contrato de corretagem exclusiva sem sua participação, e em condição diversa daquela preliminarmente proposta. Desse modo, fica claro que a reforma do acórdão demandaria reexame do acervo fático probatórios dos autos, o que esbarra no óbice da Súmulas 7 do STJ.

Por fim, o dissídio jurisprudencial não se caracterizou nos moldes exigidos pelo art. 255, § § 1º e 2º, do RISTJ, pois o suporte fático dos casos confrontados não se assemelham.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Com efeito, só seria devida corretagem por negócio realizado, se sua conclusão se der como fruto da mediação da recorrente, o que não se verifica no caso, em que o contrato de exclusividade já havia vencido e a concretização do negócio se deu em virtude da mediação realizada por terceiro, como se deduz do seguinte excerto do voto condutor do acórdão (fl. 262 e-STJ):

No meu entender, somente seria devida a corretagem à autora nos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

casos em que a venda do imóvel se efetivasse durante o período em que estivesse vigente a *cláusula de exclusividade* (prevista no contrato acostado a fl. 24), o que não ocorreu, vez que a exclusividade fora pactuada pelo prazo de 90 dias, contados de 09.12.2009. A venda, por sua vez, ocorreu em 08.06.2010, ou seja, após vencimento da referida cláusula de exclusividade. Igualmente, tem-se que o negócio não se realizou em decorrência do trabalho da autora, mas sim, por pessoa diversa.

Ora, não se pode olvidar que, na hipótese dos autos, a autora mostrou o imóvel aos compradores. Isso é fato incontroverso. Mas mostrar o imóvel é apenas parte do processo de intermediação, que é concluído com a formalização da compra e venda. Merece comissão quem age de forma eficaz e a requerente, no meu entender, não agiu de forma eficaz para que a compra e venda se efetivasse, não tendo direito ao recebimento da comissão. A terceira pessoa que efetivou a venda do imóvel dos réus-apelantes, Márcia Verônica Souza, confirma que foi indicada por familiares do comprador do imóvel, Michel Goldflus, fato também confirmado por este. E que a venda fora efetivada por preço inferior ao originalmente pedido em razão de dívidas que recaiam sobre o bem e da necessidade de reformas no imóvel.

Nesse sentido, vale transcrever a seguinte ementa e trecho de voto proferido em julgado desta Corte:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SÚMULA 284/STF. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VIOLAÇÃO AO ART. 131 DO CPC. DESCONSIDERAÇÃO DAS PROVAS COLHIDAS NOS AUTOS. INEXISTÊNCIA DE CORRELAÇÃO ENTRE A APROXIMAÇÃO E O RESULTADO ÚTIL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.

1. A ausência de esclarecimento acerca de quais seriam os vícios de omissão e contradição constantes do aresto recorrido inviabiliza o conhecimento do recurso especial pela alegada violação ao art. 535 do CPC. Incide, na espécie, por analogia, a súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. A pretexto de violação ao art. 131 do Código de Processo Civil, pretendem os recorrentes seja reexaminada a prova dos autos para se concluir pela desnecessidade de pagamento da comissão de corretagem, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 698715/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 4/8/2014)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CORRETAGEM. COMISSÃO. NEGÓCIO NÃO REALIZADO. MERA APROXIMAÇÃO DAS PARTES. O contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas sim uma obrigação de resultado.

Recurso não conhecido.

(REsp 208508/SC, Relator Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, DJ 11/11/2002)

Com efeito, considerar o contrário demandaria a revisão do contexto fático traçado nas instâncias ordinárias, o que é vedado pela S. 7/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0335989-9 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 638.636 / SP**

Números Origem: 02133960820108260100 12978 13195 13481 20130000326520 20130000440421
2133960820108260100 5830020102133968

EM MESA

JULGADO: 16/04/2015

Relatora

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COELHO DA FONSECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO SURIAN BALESTRERO E OUTRO(S)
ANA CAROLINA DE MORAIS GUERRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : HANAN ZIMMERMANN
AGRAVADO : ROSELI KLAPP ZIMMERMANN
ADVOGADO : KAREN APARECIDA DE ASSIS E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : COELHO DA FONSECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO SURIAN BALESTRERO E OUTRO(S)
ANA CAROLINA DE MORAIS GUERRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : HANAN ZIMMERMANN
AGRAVADO : ROSELI KLAPP ZIMMERMANN
ADVOGADO : KAREN APARECIDA DE ASSIS 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 da Sra. Ministra Relatora.

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