



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2142647 - DF (2022/0166876-5)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : JULIO CESAR JARDIM GOMES
AGRAVANTE : ANTONIO PAULO PESSOA FARIA - ESPÓLIO
REPR. POR : ANTONIA MOREIRA SILVA
ADVOGADO : ARIEL GOMIDE FOINA - DF022125
AGRAVADO : JOAO BATISTA LACERDA NETO
ADVOGADOS : FRANCISMAR PEREIRA DE SOUSA - DF025280
GEOVANNA VERUSKA ALMEIDA DA SILVA - DF030735

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ART. 1.022 DO CPC. NÃO CONFIGURADA. CERCEAMENTO DE DEFESA. SUFICIÊNCIA DAS PROVAS. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL. SÚMULA 7 DO STJ. DIREITO CIVIL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CABÍVEL COM RESULTADO ÚTIL DO CORRETOR. NO CASO, DESISTÊNCIA DA PRÓPRIA COMPRADORA. NÃO CABIMENTO DE CORRETAGEM. ENTENDIMENTO TRIBUNAL DE ORIGEM EM CONSONÂNCIA COM O DA CORTE DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

2. A comissão de corretagem é devida, quando caracterizado o resultado útil da atuação do corretor, ou seja, quando há efetivo contrato final, comprovado por registro de compra e venda ou qualquer outro documento hábil para demonstrar que houve conclusão da negociação.

3. Incabível comissão de corretagem no contrato de compra e venda de imóveis, quando o negócio não foi concluído por desistência do comprador, não atingindo assim o seu o resultado útil. Precedentes. Incidência da Súmula 83 do STJ no caso em questão.

4. Agrado interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/04/2023 a 24/04/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 24 de abril de 2023.

MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por Antônio Paulo Pessoa Faria e Júlio César Jardim Gomes (fls. 493-509 e-STJ) em face de decisão singular de minha relatoria de fls. 482-490 e-STJ em que neguei provimento ao agravo em recurso especial, sob os seguintes fundamentos; i) não houve deficiência de fundamentação do acórdão recorrido; ii) a análise da matéria referente à necessidade ou não de produção de outras provas demandaria reexame de matéria fático-probatória (Súmula 7 do STJ); iii) incidência da Súmula 83 do STJ, dado que o acórdão recorrido se encontra em harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que “a simples aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra e venda de imóvel, não justifica, por si só, o pagamento de comissão” (AgInt no AREsp 1.552.123/MT, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/3/2020, DJe 25/3/2020).

Em razões de agravo interno (fls. 493-509 e-STJ), a parte agravante alega: i) que a questão referente à tese de cerceamento de defesa não teria sido apreciada pelo Tribunal de origem; ii) que não incidiria no caso o óbice da Súmula 7 do STJ, dado que não se pode inferir que a prova cuja produção os agravantes requereram na fase instrutória seria inútil ao deslinde do processo, dado que o próprio Tribunal, ao adentrar o mérito, manifestou-se pela improcedência da pretensão por suposta ausência de prova no processo; iii) alega que não haveria incidência da Súmula 83 do STJ, dado que a desistência pelas partes contratantes não afastaria o pagamento da corretagem.

A parte agravada (João Batista Lacerda Neto) foi devidamente intimada, mas não apresentou contrarrazões, conforme certidão de fl. 512 e-STJ.

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.142.647 - DF (2022/0166876-5)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : JULIO CESAR JARDIM GOMES
AGRAVANTE : ANTONIO PAULO PESSOA FARIA - ESPÓLIO
REPR. POR : ANTONIA MOREIRA SILVA
ADVOGADO : ARIEL GOMIDE FOINA - DF022125
AGRAVADO : JOAO BATISTA LACERDA NETO
ADVOGADOS : FRANCISMAR PEREIRA DE SOUSA - DF025280
GEOVANNA VERUSKA ALMEIDA DA SILVA - DF030735

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ART. 1.022 DO CPC. NÃO CONFIGURADA. CERCEAMENTO DE DEFESA. SUFICIÊNCIA DAS PROVAS. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL. SÚMULA 7 DO STJ. DIREITO CIVIL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CABÍVEL COM RESULTADO ÚTIL DO CORRETOR. NO CASO, DESISTÊNCIA DA PRÓPRIA COMPRADORA. NÃO CABIMENTO DE CORRETAGEM. ENTENDIMENTO TRIBUNAL DE ORIGEM EM CONSONÂNCIA COM O DA CORTE DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

2. A comissão de corretagem é devida, quando caracterizado o resultado útil da atuação do corretor, ou seja, quando há efetivo contrato final, comprovado por registro de compra e venda ou qualquer outro documento hábil para demonstrar que houve conclusão da negociação.

3. Incabível comissão de corretagem no contrato de compra e venda de imóveis, quando o negócio não foi concluído por desistência do comprador, não atingindo assim o seu o resultado útil. Precedentes. Incidência da Súmula 83 do STJ no caso em questão.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Não merece prosperar o recurso dos agravantes, devendo ser mantida a decisão singular de minha relatoria por seus próprios fundamentos.

Em síntese, na origem, os agravantes ajuizaram ação de cobrança de corretagem em face de João Batista Lacerda Neto, em decorrência de terem atuado na intermediação de negócio jurídico de compra e venda celebrado entre o agravado João Batista Lacerda Neto e Construtora TENDA, para aquisição de imóvel no valor de R\$ 1.280.000,00 (um milhão e duzentos e oitenta mil reais) - fls. 8-13 e-STJ.

Em sentença, julgou extinto o feito com julgamento do mérito, em decorrência do acolhimento da prescrição, nos termos do art. 206, §5º, inciso II, do Código Civil c/c art. 487, II, do Código de Processo Civil (fls. 270-276 e-STJ).

O Tribunal de origem tornou sem efeito a sentença, ao reconhecer a não ocorrência da prescrição e julgar improcedente o pedido formulado na inicial (fls. 365-379 e-STJ), seguindo-se a ementa:

APELAÇÃO. PROCESSO CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO NÃO VERIFICADA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. TEORIA DA CAUSA MADURA. APLICÁVEL. NEGOCIAÇÃO QUE NÃO SUPERA A FASE DE TRATATIVAS E PROPOSTAS NA COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESULTADO ÚTIL NÃO ALCANÇADO. COMISSÃO INDEVIDA.

1. Interrompida a prescrição por qualquer das causas interruptivas, o prazo volta a fluir integralmente da data do ato que a interrompeu, ou do último ato do processo que a interrompeu, nos termos do parágrafo único do artigo 202 do Código Civil.
2. Inexiste nulidade no decreto sentencial prolatado após o indeferimento de produção de prova, se a produção se mostra efetivamente desnecessária para a solução da lide.
3. Com assento na teoria da causa madura, estabelecida no artigo 1.013, §3º, do Código de Processo Civil, o tribunal pode julgar a lide, desde que a demanda se encontre em condições de imediato julgamento.
4. A mera aproximação das partes e início do processo de negociação no sentido da compra de imóvel, inclusive com incursão nas tratativas a apresentação de propostas, não justifica o pagamento de comissão

do corretagem se não houve resultado útil.

5. Deu-se parcial provimento ao apelo para afastar a prescrição reconhecida na sentença e com base na teoria da causa madura julgar improcedente o pedido formulado na inicial.

Em sede de oposição de embargos de declaração, foram providos, para substituir do trecho impugnado a palavra “recomeçou” por “voltou”, fazendo constar da sentença o seguinte fundamento: “*A prescrição interrompida **voltou** a fluir do último ato do processo da causa interruptiva, qual seja, do trânsito em julgado da ação n. 070378496-2019, que se deu em **05.09.19***” (fls. 285-286 e-STJ).

Em razões de recurso especial (fls. 421-432 e-STJ), com fundamento no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal/88, os agravantes alegam violação aos arts. 1.022, I, II, 10, 1.013, §§3º e 4º, todos do Código de Processo Civil, e art. 725 do Código Civil.

O Tribunal de origem não admitiu o recurso especial (fls. 441-444 e-STJ), o que foi seguido de forma semelhante em decisão singular de minha relatoria já em sede de agravo em recurso especial.

Com base nessas premissas, os agravantes reiteram seus argumentos em sede de recurso especial, reafirmando pela violação aos arts. 1.022, I, II, 10, 1.013, §§3º e 4º, todos do Código de Processo Civil, e art. 725 do Código Civil.

Primeiramente, quanto à alegada violação ao art. 1.022 e seus incisos, do Código de Processo Civil, deve ser mantida a decisão agravada.

Em suas razões, os agravantes apenas afirmam que o acórdão recorrido teria sido contraditório ao julgar improcedente o mérito com fulcro na falta de prova da celebração do negócio jurídico, mas alegar que a produção de prova quanto à efetivação desse mesmo negócio era desnecessária (fl. 499 e-STJ).

Assim como teria sido omissa quanto à incidência do art. 725 do Código Civil, uma vez que teria reconhecido a desistência do agravado, mas deixou de aplicar a parte final do dispositivo (fl. 499 e-STJ).

Com efeito, e conforme já reiterado em decisão de minha relatoria, o acórdão não padece de nenhum desses vícios.

Isso porque o Tribunal de origem abordou as questões apresentadas pela parte de forma suficiente a formar e demonstrar seu convencimento, de modo que não houve violação alguma ao dispositivo do art. 1.022, I e II, do CPC indicado. Isso porque, mesmo que o acórdão não tenha rebatido cada um dos argumentos de forma individualizada – como os agravantes gostariam –, não há violação ao art. 1.022, CPC/15 e, assim, deficiência de fundamentação, se o que se prolatou foi o suficiente para decidir de modo integral a controvérsia.

Nesse sentido, esta Quarta Turma já se pronunciou sobre a questão, de

forma pacífica:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ESTACIONAMENTO. ATIVIDADE COMERCIAL. DEVER DE GUARDA DOS VEÍCULOS. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. Não se verifica a alegada violação do art. 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas. **De fato, embora não tenha examinado individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte, adotou fundamentação suficiente**, decidindo integralmente a controvérsia. 2. Agravo interno improvido. (STJ; AgInt-REsp 1.956.884; Proc. 2021/0273900-2; TO; Quarta Turma; Rel. Min. Raul Araújo; DJE 01/02/2022).

De igual maneira, pode-se citar julgado semelhante:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OFENSA AO ART. 1022 DO CPC/2015. NÃO CONFIGURADA. REDISCUSSÃO DO MÉRITO. NÍTIDO PROPÓSITO INFRINGENTE. OMISSÃO NÃO CARACTERIZADA. 1. Trata-se de Embargos de Declaração contra acórdão que negou provimento ao Agravo Interno em Recurso Especial por envolver discussão de atos administrativos normativos que fogem ao conceito de Lei Federal e pela incidência da Súmula nº 7/STJ. 2. Em se tratando de recurso de fundamentação vinculada, o conhecimento dos Aclaratórios pressupõe que a parte alegue a existência de pelo menos um dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC/2015. 3. A parte embargante não indica quais as matérias sobre as quais o acórdão seria omissor, contraditório ou obscuro, nem demonstra a relevância para o julgamento do feito. A apresentação genérica de ofensa ao art. 1.022 do CPC atrai o comando da Súmula nº 284/STF, inviabilizando o conhecimento dessa parcela recursal. 4. **Cumprir registrar que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que não incorre em negativa de prestação jurisdicional o acórdão que, mesmo sem ter examinado individualmente cada um dos argumentos trazidos pelo vencido, adota fundamentação suficiente para decidir de modo integral a controvérsia, apenas não acatando a tese defendida pela recorrente.** 5. Embargos de Declaração rejeitados. (STJ; EDcl-AgInt-REsp 1.871.124; Proc.

2020/0090996-8; PE; Segunda Turma; Rel. Min. Herman Benjamin; DJE 25/04/2022).

Quanto ao segundo ponto referente à alegada violação aos arts. 10 e 1.013, §§3º e 4º, do Código de Processo Civil, tampouco merece prosperar seu recurso.

Em suas razões de agravo interno, alega que *“não se pode inferir que a prova cuja produção os agravantes requereram na fase instrutória era inútil ao deslinde do processo, uma vez que o próprio tribunal a quo ao adentrar ao mérito se manifestou pela improcedência da pretensão da referida parte por suposta ausência de prova no processo”* (fl. 501 e-STJ).

Com isso, haveria cerceamento de defesa pelo indeferimento da prova essencial ao deslinde da controvérsia.

Nesse aspecto, o acórdão recorrido não mencionou que faltariam provas a respeito da alegação dos agravantes, pelo contrário: afirmou que as provas eram robustas no sentido de que não houve resultado útil quanto à venda do imóvel. Por isso, entendeu-se que o indeferimento da produção de prova não foi arbitrária e nem afrontou o contraditório ou ampla defesa.

Conforme transcrição:

“A despeito do pedido de oitiva de testemunha e do depoimento pessoal do réu, tenho que os documentos colacionados aos autos, que demonstram as tratativas e a não concretização do negócio, são suficientes para o deslinde da causa” (fl. 372 e-STJ). Assim como: *“Com efeito, as trocas de e-mail dão conta que o negócio não fora concluído”* (fl. 453 e-STJ).

Com isso, percebe-se que o fundamento de indeferimento de seus pedidos não foi a ausência de provas, mas sim a contundente conclusão nessas mesmas provas de que não houve resultado útil no negócio.

Além disso, é evidente que, em regra, as partes possuem direito à produção de provas, ao contraditório e à ampla defesa. Como todo direito, contudo, também estes direitos não são irrestritos ou infinitos. A Constituição e a lei infraconstitucional, por exemplo, trazem algumas balizas que limitam esses direitos, assim como o traz o disposto no art. 371, do CPC.

Conforme Cândido Rangel Dinamarco sobre essa restrição possível no direito probatório:

“A Constituição e a lei estabelecem certas balizas que também concorrem a traçar-lhe o perfil dogmático, a principiar pelo veto às

provas obtidas por meio ilícito; em nível infraconstitucional o próprio sistema dos meios de prova, regido por formas preestabelecidas, momentos, fases e principalmente preclusões, constitui legítima delimitação ao direito à prova e ao seu exercício. Falar em direito à prova, portanto, é falar em direito à prova legítima, a ser exercido segundo os procedimentos regidos pela lei". [Instituições de direito processual civil. 7ª ed. Vol. III. São Paulo: Malheiros, 2017, p. 53]

Por isso, a decisão de indeferimento de provas meramente protelatórias, está em consonância com o ordenamento vigente, tendo em vista que está na livre seara do magistrado entender dessa forma.

Assim, formada a sua convicção pela análise dos elementos presentes nos autos, impertinente seria a determinação de outras provas, não havendo que se falar em cerceamento de defesa. Isso porque o próprio art. 370, do CPC estabelece que *"caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito"*, estipulando em seu próprio parágrafo único que o juiz *"indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias"*.

Portanto, não há que se cogitar em violação ao contraditório e ampla defesa, tendo em vista que está na livre discricionariedade do magistrado – desde que fundamentado, como o foi - decidir pelo indeferimento de provas que apenas possam ocasionar o protelamento da solução do caso.

Nesse sentido, entendimento desta Quarta Turma:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. INTERDIÇÃO (INTERRUPÇÃO) DO FORNECIMENTO DE GÁS EM RESIDÊNCIA. OCORRÊNCIA DE DANO, DE PRECLUSÃO E DE CERCEAMENTO DE DEFESA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL DEFICIENTE. NÃO OCORRÊNCIA. 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ). 2. O Tribunal de origem dirimiu fundamentadamente a controvérsia, sem incorrer em omissão, obscuridade, contradição ou erro material. Rejeita-se a alegação de ofensa aos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil/2015. 3. Há margem de discricionariedade na avaliação do julgador quanto à intensidade da conexão, presente sempre o escopo de se evitar, pela conveniência da reunião dos processos, decisões contraditórias/conflitantes/divergentes. Precedentes.____4. **O magistrado, se entender suficientes as provas existentes no processo e reputar dispensável a produção de outras provas,**

pode julgar antecipadamente o pedido, sem que isso implique cerceamento de defesa. Precedentes. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1.743.654/GO, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 13/12/2021, DJe 15/12/2021).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. AUSÊNCIA. PRODUÇÃO DE PROVAS. INDEFERIMENTO. CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. NECESSIDADE DA PROVA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO. EXTENSÃO. PROVAS. REAVALIAÇÃO. DESCABIMENTO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INTERPRETAÇÃO VEDADA. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. **2. O entendimento deste Tribunal Superior é de que o magistrado é o destinatário final das provas, cabendo-lhe analisar a necessidade de sua produção, cujo indeferimento não configura cerceamento de defesa.** 3. 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. **4. A Corte de origem entendeu competir ao magistrado determinar ou dispensar a produção de provas, analisando sua necessidade para o deslinde da causa. Nesse sentido, concluiu que as provas requeridas não eram necessárias ao julgamento do feito, haja vista presença de elementos suficientes para formar a convicção do juiz e fundamentar sua decisão. Rever tal entendimento, acolhendo a pretensão de reconhecer a imprescindibilidade da dilação probatória, demandaria nova análise da matéria fática, inviável em Recurso Especial.** 5. No caso concreto, o Tribunal a quo destacou que a parte recorrente contribuiu para o agravamento do prejuízo suportado ao não promover atos visando o cumprimento da obrigação contratual assumida pelo recorrido, ao invés de ajuizar ação temerária. Desse modo, rever as premissas estabelecidas pelas instâncias ordinárias implicaria a análise do contrato e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado pelas Súmulas n.

Superior Tribunal de Justiça

5 e 7 do STJ. 6. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ; AgInt-AREsp 2.059.266; Proc. 2022/0017091-2; SP; Quarta Turma; Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira; DJE 18/08/2022).

No ponto, o Tribunal estadual expressamente consignou que o feito estava apto para julgamento, tendo em vista que as provas documentais existentes eram suficientes para a solução da controvérsia (fl. 372 e-STJ).

Assim sendo, infirmar o entendimento alcançado pelo acórdão recorrido com base nos elementos de convicção juntados aos autos, a fim de se concluir pela imprescindibilidade de produção de outras provas, tal como buscam os agravantes, esbarraria no enunciado n. 7 da Súmula desta Corte, conforme já anteriormente mencionado em decisão singular de minha relatoria.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DOS DEMANDADOS. 1. Não se constata a alegada violação aos artigos 489 e 1.022, do CPC/15, porquanto todos os argumentos expostos pela parte, na petição dos embargos de declaração, foram apreciados, com fundamentação clara, coerente e suficiente. **2. Cabe ao juiz, como destinatário da prova, indeferir as que entender impertinentes, sem que tal implique cerceamento de defesa. Rever as conclusões do órgão julgador quanto à suficiência das provas apresentadas demanda o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.** 3. A modificação das conclusões das instâncias ordinárias, demandaria necessariamente, o reexame de fatos e provas e a interpretação das cláusulas contratuais, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ. 4. A jurisprudência deste Tribunal Superior firmou o entendimento de que, "a falta de realização de audiência de conciliação não é causa de nulidade do processo" (AgInt no AREsp 1406270/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA (...)). 7. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1.746.147/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/10/2021, DJe 04/11/2021).

Melhor sorte não socorre os agravantes no que tange à violação ao art. 725, do Código Civil.

Em decisão singular de minha relatoria, neguei provimento ao agravo

em recurso especial neste ponto em razão da incidência da Súmula 83 do STJ, conforme transcrição:

“(…) Segundo os agravantes, a desistência pelas partes contratantes não afastaria o pagamento da corretagem, por ocasião da incidência do art. 725 do Código Civil. Assim, tendo ocorrido a desistência pelo agravado, caberia o pagamento da porcentagem devida em decorrência da venda do imóvel.

De fato, o contrato de corretagem está previsto, de forma genérica, nos artigos 722 a 729 do Código Civil, sendo a remuneração pelo serviço prestado pelo corretor, a chamada de comissão de corretagem, devida quando ele consegue o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes (art. 725, do CC).

No caso, contudo, não houve desistência unilateral do agravado em relação ao contrato, porque, ao que o acórdão discorreu, não houve sequer conclusão do contrato de compra e venda, limitando-se as partes às fases tratativas.

Conforme transcrição da fundamentação do Tribunal de origem: *“No caso dos autos, o conjunto probatório demonstra que, a despeito dos esforços dos autores na atuação como corretores nas negociações realizadas entre o apelado e a Construtora Tenda S/A, não houve resultado útil, uma vez que as negociações não superaram a fase de tratativas e propostas”* (fl. 375 e-STJ).

A comissão de corretagem é devida, quando caracterizado o resultado útil da atuação do corretor, ou seja, quando há efetivo contrato final, comprovado por registro de compra e venda ou qualquer outro documento hábil para demonstrar que houve conclusão da negociação. Pode ainda ocorrer quando há desistência imotivada da parte contratada, como alegam os agravantes.

No caso, contudo, ao que tudo indica, a desistência não adveio da parte contratada, ora recorrida. O acórdão apresentou a motivação que levou ao fim da conclusão dos negócios, nos seguintes termos: *“Nesse contexto, verifica-se que a atuação dos apelantes não passou da etapa de aproximação das partes, uma vez que a negociação restou frustrada diante dos entraves no curso das tratativas”* (fl. 377 e-STJ).

Assim, percebe-se ainda pelos e-mails transcritos em acórdão (fls. 376-377 e-STJ) que a não conclusão do contrato entre as partes ocorreu por conta de obstáculos durante as tratativas – mais em decorrência de desistência da própria compradora - e não por

desistência unilateral da ora agravada. Conforme o Tribunal de origem apresentou: “Com efeito, as trocas de e-mail dão conta que o negócio não fora concluído (...)” – fl. 376 e-STJ.

Dessa forma, não é devida a comissão de corretagem em casos tais onde não há efetiva culpa da contratada pela não realização do negócio final. Conforme já é o entendimento pacífico dessa Corte:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VENDA NÃO CONCRETIZADA. INTERPRETAÇÃO DO ART. 725, DO CÓDIGO CIVIL. HONORÁRIOS DE CORRETAGEM INDEVIDOS. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Ausência de violação ao princípio da não surpresa, visto que o fundamento do tribunal de origem, dito pela parte recorrente como inovador para justificar a não devolução da comissão de corretagem - contrato de compra e venda rescindido por ausência de aprovação de financiamento -, foi apresentado pela própria parte ora recorrente nas suas razões do recurso de apelação. **2. Incabível comissão de corretagem no contrato de compra e venda de imóveis, quando o negócio não foi concluído por desistência do comprador, não atingindo assim o seu o resultado útil.** 3. Agravo interno não provido. (STJ; AgInt-REsp 1.864.660; Proc. 2020/0051914-9; SP; Quarta Turma; Rel. Min. Luis Felipe Salomão; DJE 25/02/2022).

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESULTADO ÚTIL NÃO ALCANÇADO. DESISTÊNCIA MOTIVADA DOS PROMITENTES COMPRADORES. EXISTÊNCIA DE GRAVAME JUDICIAL AVERBADO NA MATRÍCULA DO BEM. IMPOSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. ACÓRDÃO REFORMADO. RECURSO PROVIDO. 1. A questão discutida no presente feito consiste em saber se é devida a comissão de corretagem na hipótese em que, a despeito da assinatura do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, não foi possível a transmissão da propriedade, por meio do registro da escritura pública, tendo em vista a existência de gravame judicial averbado na matrícula do bem. 2. Nos termos do que preceituam os arts. 722 e 725 do Código Civil, pode-se afirmar que a atuação do corretor, por constituir obrigação de resultado, limita-se à aproximação das partes e à consecução do negócio almejado entre o comitente e o terceiro, que com ele contrata, sendo que o arrependimento posterior de uma das

partes, por motivo alheio ao contrato de corretagem, embora acarrete o desfazimento da avença, não é hábil a influir no direito à remuneração resultante da intermediação. 3. Entretanto, quando a desistência do acordo é motivada, isto é, quando há justificativa idônea para o desfazimento do negócio de compra e venda de imóvel, revela-se indevida a comissão de corretagem. **4. Na hipótese, conquanto o contrato de promessa de compra e venda tenha sido assinado pelas partes, o resultado útil da mediação não se concretizou, na medida em que a escritura de compra e venda não chegou a ser lavrada, em decorrência de gravame judicial averbado na matrícula do imóvel, razão pela qual não há que se falar em pagamento da comissão de corretagem no caso em apreço.** 5. Recurso Especial provido. (STJ; REsp 1.786.726; Proc. 2018/0149187-9; TO; Terceira Turma; Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze; Julg. 09/02/2021; DJE 17/02/2021).

Com efeito, o acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência dessa Corte, no sentido de que a simples "aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra e venda de imóvel, não justifica, por si só, o pagamento de comissão" (AgInt no AREsp 1.552.123/MT, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/3/2020, DJe 25/3/2020).

Ademais, modificar o entendimento do Tribunal local (acerca da efetiva conclusão/resultado útil ou não do negócio) incorrerá em reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável devido ao óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça" (fls. 487-490 e-STJ).

Na espécie, a parte agravante, na oportunidade da interposição do agravo interno não desenvolveu as razões pelas quais no caso concreto o óbice mencionado em decisão singular deveria ser afastado. Vale acrescentar que, de acordo com o entendimento desta Corte, a impugnação da Súmula 83/STJ exige a indicação de precedentes atuais de que a jurisprudência do STJ não estaria no mesmo sentido do acórdão recorrido ou que o caso dos autos seria distinto daqueles veiculados nos precedentes através do *distinguishing*.

Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO. CONSELHO DE CLASSE. CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA AGRONOMIA. ATIVIDADE

BÁSICA. INDUSTRIALIZAÇÃO DE ALIMENTOS. PAGAMENTO DE ANUIDADE E CONTRATAÇÃO DE RESPONSÁVEL TÉCNICO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. NÃO DEMONSTRAÇÃO DE CONTRARIEDADE EM FACE DA ATUAL JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Não houve adequada impugnação ao fundamento do juízo negativo de admissibilidade que aplicou a Súmula nº 83 desta Corte, cuja impugnação pressupõe a demonstração através de precedentes atuais de que a jurisprudência do STJ não estaria no mesmo sentido do acórdão recorrido, ou que o caso dos autos seria distinto daqueles veiculados nos precedentes através de distinguishing, o que não ocorreu na hipótese.

2. A Corte Especial do STJ no julgamento do EAREsp nº 701.404, Rel. p/ acórdão, Min. Luis Filipe Salomão, DJe 29/11/2018, consolidou orientação no sentido de que a decisão que não admite o recurso especial tem como escopo exclusivo a apreciação dos pressupostos de admissibilidade recursal, sendo seu dispositivo único, uma vez que registra, de forma unívoca, apenas a inadmissão do recurso, de modo que não há capítulos autônomos nesta decisão. Na oportunidade ressaltou-se que "a decomposição do provimento judicial em unidades autônomas tem como parâmetro inafastável a sua parte dispositiva, e não a fundamentação como um elemento autônomo em si mesmo, ressoando inequívoco, portanto, que a decisão agravada é incindível e, assim, deve ser impugnada em sua integralidade, nos exatos termos das disposições legais e regimentais".3. Agravo interno não provido (AgInt no AREsp 1849364/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 30/08/2021, DJe 03/09/2021)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 544, § 4º, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 544, § 4º, I, do CPC).

2. Não basta, para afastar o óbice da Súmula nº 83/STJ, a alegação genérica de que o acórdão recorrido não está em consonância com a jurisprudência desta Corte, devendo a parte recorrente demonstrar que outra é a posituação do

Superior Tribunal de Justiça

direito na jurisprudência desta Corte, com a indicação de precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão agravada. 3. Agravo regimental não provido.(AgRg no AREsp 238.064/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/08/2014, DJe 18/08/2014).

Por isso, verificando que a parte agravante não mencionou de que forma a jurisprudência desta Corte não se aplicaria no caso em questão, não merece reforma a decisão agravada.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno, devendo ser mantida a decisão agravada por seus próprios fundamentos.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.142.647 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0166876-5

Número de Origem:

07061983320208070004 7061983320208070004

Sessão Virtual de 18/04/2023 a 24/04/2023

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JULIO CESAR JARDIM GOMES

AGRAVANTE : ANTONIO PAULO PESSOA FARIA - ESPÓLIO

REPR. POR : ANTONIA MOREIRA SILVA

ADVOGADO : ARIEL GOMIDE FOINA - DF022125

AGRAVADO : JOAO BATISTA LACERDA NETO

ADVOGADOS : FRANCISMAR PEREIRA DE SOUSA - DF025280

GEOVANNA VERUSKA ALMEIDA DA SILVA - DF030735

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CORRETAGEM

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JULIO CESAR JARDIM GOMES

AGRAVANTE : ANTONIO PAULO PESSOA FARIA - ESPÓLIO

REPR. POR : ANTONIA MOREIRA SILVA

ADVOGADO : ARIEL GOMIDE FOINA - DF022125

AGRAVADO : JOAO BATISTA LACERDA NETO

ADVOGADOS : FRANCISMAR PEREIRA DE SOUSA - DF025280

GEOVANNA VERUSKA ALMEIDA DA SILVA - DF030735

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/04/2023 a 24/04/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 25 de abril de 2023