



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 750.040 - MG (2015/0180736-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ROGERIA CARVALHO ROCHA AHMAR
ADVOGADOS : ADRIANO FERREIRA SODRÉ E OUTRO(S) - MG066664
ALYSON CARVALHO ROCHA - MG080229
JOSE GOMES DE BESSA E OUTRO(S) - MG023920N
AGRAVADO : CORACAO EUCARISTICO IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : TRISTÃO TAVARES SANTOS - MG079713
CARLOS ADOLFO JUNQUEIRA DE CASTRO E OUTRO(S) -
MG057893N

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DE COBRANÇA. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE. PRAZO INDETERMINADO. INTERMEDIAÇÃO NA VENDA DO IMÓVEL. COMPROVAÇÃO. ALTERAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
3. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.
4. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 24 de abril de 2018(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0180736-0 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 750.040 / MG

Números Origem: 0024080692015 0693090889405 08894052320098130693 1069090889405003
10693090889405001 10693090889405004 693090889405

PAUTA: 17/04/2018

JULGADO: 17/04/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ROGERIA CARVALHO ROCHA AHMAR
ADVOGADOS : ADRIANO FERREIRA SODRÉ E OUTRO(S) - MG066664
ALYSON CARVALHO ROCHA - MG080229
JOSE GOMES DE BESSA E OUTRO(S) - MG023920N
AGRAVADO : CORACAO EUCARISTICO IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : TRISTÃO TAVARES SANTOS - MG079713
CARLOS ADOLFO JUNQUEIRA DE CASTRO E OUTRO(S) - MG057893N

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ROGERIA CARVALHO ROCHA AHMAR
ADVOGADOS : ADRIANO FERREIRA SODRÉ E OUTRO(S) - MG066664
ALYSON CARVALHO ROCHA - MG080229
JOSE GOMES DE BESSA E OUTRO(S) - MG023920N
AGRAVADO : CORACAO EUCARISTICO IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : TRISTÃO TAVARES SANTOS - MG079713
CARLOS ADOLFO JUNQUEIRA DE CASTRO E OUTRO(S) - MG057893N

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"Adiado para a Sessão do dia 24/04/2018, às 10:00h."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 750.040 - MG (2015/0180736-0)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por ROGÉRIA CARVALHO ROCHA AHMAR contra a seguinte decisão:

"A irresignação não merece prosperar.

No tocante à alegada negativa de prestação jurisdicional, agiu corretamente o Tribunal de origem ao rejeitar os embargos declaratórios por inexistir omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

A propósito:

'PROCESSO CIVIL. AGRAVO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO.

1. O artigo 535 do Código de Processo Civil dispõe sobre omissões, obscuridades ou contradições existentes nos julgados. Trata-se, pois, de recurso de fundamentação vinculada, restrito a situações em que se verifica a existência dos vícios na lei indicados.

2. Afasta-se a violação do art. 535 do CPC quando o decisório está claro e suficientemente fundamentado, decidindo integralmente a controvérsia.

(...)

4. Agravo regimental desprovido.'

(AgRg no Ag 1.176.665/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 10/5/2011, DJe 19/5/2011)

'RECURSO ESPECIAL - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - INOCORRÊNCIA - PRECLUSÃO - AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AO FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF - TRANSAÇÃO E PRESCRIÇÃO - AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ - PRODUÇÃO DE PROVAS - CRITÉRIO DO MAGISTRADO - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - CERCEAMENTO DE DEFESA - OCORRÊNCIA, NA ESPÉCIE - RECURSO IMPROVIDO.

1. Os embargos de declaração consubstanciam-se no instrumento processual destinado à eliminação, do julgado embargado, de contradição, obscuridade ou omissão sobre tema cujo pronunciamento se impunha pelo Tribunal, não se prestando para promover a reapreciação do julgado.

(...)

6. Recurso improvido.'

(REsp 1.134.690/PR, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TURMA, julgado em 15/2/2011, DJe 24/2/2011)

A respeito do mérito, transcrevo alguns trechos do acórdão recorrido:

'Confiro dos autos que a autora e a ré, em 25 de setembro de 2006, firmaram o contrato denominado 'Autorização de Venda' (f. 10), com o objetivo de intermediação exclusiva de venda do imóvel constituído do apartamento 702, situado na Rua Padre Demerval Gomes, n. 137, de propriedade da requerida, oportunidade em que restou estabelecido o seguinte:

Ficam estabelecidos os honorários de 6% (seis por cento) sobre o valor total da venda, a serem pagos no ato do recebimento do Sinal do negócio, ou conforme combinado à época do fechamento da negociação.

O prazo da presente autorização de venda com exclusividade é de 30 dias, findo tal prazo a mesma passará a vigorar por prazo indeterminado e poderá ser cancelada mediante comunicação por escrito, com antecedência mínima de trinta dias.' (f. 10).

Convencionou-se também, ao tempo da mencionada tratativa, o valor da venda do imóvel pelo preço de R\$140.000,00.

Portanto, embora as partes tenham convencionado o prazo de vigência de 30 dias, com cláusula de exclusividade, vejo que ajustaram também a prorrogação dessa avença por prazo indeterminado, ressalvada a hipótese de comunicação por escrito pela quebra do contrato, conduta que, pelo que se confere, não ocorreu.

É incontroverso, todavia, que a requerida efetivou o negócio com outra imobiliária dois meses depois, promovendo a venda para Dalva de Andrade Rezende, cuja escritura de compra e venda foi lavrada em 23-11-2006, no valor de R\$86.000,00, conforme averbação no registro imobiliário competente, f. 13 e verso.

Por outro lado, a autora afirma a intermediação da venda mediante a demonstração do imóvel para Antônio Carlos de Rezende, pessoa que prestou depoimento em Juízo e afirmou que visitou o imóvel em companhia do corretor da autora, admitindo ainda que sua filha, Fernanda, foi quem de fato efetivou o negócio. Já Dalva de Andrade, ex-mulher de Antônio Carlos e mãe de Fernanda, admitiu também sua participação.

Aliás, Dalva é a pessoa que de fato figura como adquirente do dito bem. Ditas circunstâncias, pelo que se vê, corroboram a assertiva da autora que Antônio Carlos e então sua mulher Dalva, procuravam a aquisição de imóvel para beneficiar a filha Fernanda.

A prova oral produzida também dá conta que o imóvel da autora foi vendido para a ex-mulher de Antônio Carlos de Rezende (Dalva), f. 78-180, sendo este a pessoa quem visitou o bem por intermédio da imobiliária da parte autora, evidenciando o intuito do bem ser adquirido por pessoa de seu grupo familiar.

Portanto, por todo ângulo que se confira, revela-se demonstrada a intermediação da autora, Coração Eucarístico



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Imóveis Ltda., com efetiva participação no negócio entre a requerida, Rogéria Carvalho, e Dalva de Andrade, que culminou no registro imobiliário de f. 13 e verso (R.6.40.816).

Acerca do tema, oportuno registrar que o Código Civil atual trouxe profundas alterações em nosso ordenamento jurídico. Inovou, principalmente, com a adoção de três princípios básicos: sociabilidade, eticidade e operabilidade. Ou seja, as novas e atuais relações jurídicas devem ser de acordo com os três princípios acima citados. Especificamente no campo contratual, devem os negócios jurídicos (leia-se contratos) obedecer a função social e, principalmente, devem zelar pela observância da eticidade (princípio da boa-fé objetiva), conforme expressamente consagrado pelos arts. 421 e 422 no Código Civil.

Por conseguinte, é inevitável o reconhecimento da força jurídica dos contratos, sobretudo em se tratando de contratação de corretagem, que nem sempre é celebrado dentro da melhor técnica e forma contratual' (e-STJ fl. 341/342).

Quanto à afirmação da recorrente de que, quando vendido o imóvel, não estava mais vigente a cláusula de exclusividade, o recurso não merece prosperar.

O tribunal estadual explicitou que o contrato era de exclusividade, com prazo de 30 dias, prorrogável por tempo indeterminado. Assim, a reforma do julgado exigiria o reexame de cláusulas contratuais, inviável na estreita via do recurso especial (Súmula nº 5/STJ).

Ficou determinado, também, pelo julgado, que o autor foi quem primeiro levou os interessados ao imóvel em questão, fato imutável no âmbito do recurso especial (Súmula nº 7/STJ).

Saliente-se que não cabe ao Superior Tribunal de Justiça reexaminar as premissas de fato que levaram o tribunal de origem a tal conclusão, sob pena de usurpar a competência das instâncias ordinárias, a quem compete amplo juízo de cognição da lide.

Por fim, nos termos dos artigos 541, parágrafo único, do Código de Processo Civil e 255, §§ 1º e 2º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, inviável o conhecimento do recurso especial pela alínea 'c' do permissivo constitucional, quando não demonstrada, como na hipótese, a similitude fática entre as hipóteses confrontadas, inviabilizando a análise da divergência de interpretação da lei federal invocada.

Nesse sentido:

'RECURSO ESPECIAL - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - VALOR PATRIMONIAL DA AÇÃO - DECISÃO ACOBERTADA PELO MANTO DA COISA JULGADA MATERIAL - DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADA.

I. A superveniente mudança de posicionamento desta Corte no tocante ao valor patrimonial da ação não tem o condão de alterar o parâmetro definido no processo de conhecimento, sob pena de afronta ao instituto da coisa julgada material.

II. Não houve a comprovação da divergência, conforme as exigências contidas nos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255 do RISTJ, em razão da ausência de similitude fática com os



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

paradigmas confrontados.

Recurso Especial improvido.' (REsp 1.131.621/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/12/2010, DJe 10/02/2011)

'AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. DISSÍDIO PRETORIANO. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. A dessemelhança fática entre o paradigma citado e o acórdão recorrido impede a configuração da divergência jurisprudencial, em virtude da ausência de tese divergente tratada por outro Tribunal a respeito do assunto discutido no recurso especial.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.' (AgRg no REsp 1.100.486/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 03/05/2011, DJe 06/06/2011)

Ante o exposto, conheço do agravo para negar seguimento ao recurso especial" (e-STJ fls. 468/471).

Alega a agravante que:

(i) o acórdão estadual, apesar da oposição dos aclaratórios, é omissos em relação aos seguintes pontos:

"(...)

- quanto aos fundamentos apresentados pela Agravante para demonstrar que a venda em questão foi realizada fora do período de exclusividade, com destaque à cláusula contratual que prevê a prorrogação da autorização da venda, mas não a prorrogação da cláusula de exclusividade (a qual, conforme demonstrado no recurso) deve ser interpretada favoravelmente à aderente, nos termos do art. 423 do CC);

- quanto ao trecho da contestação, citada no Recurso Especial, que evidencia que a própria Autora/Agravada admite que a venda ocorreu fora do período de exclusividade.

(...)

- quanto a fatos, circunstâncias e provas essenciais para a correta aplicação do direito ao caso em questão, tais como a declaração de fls. 99 (prestada pelo corretor que realmente aproximou as partes e intermediou a venda) e trechos de depoimentos das testemunhas Antônio Carlos e Dalva (fls. 179-180, reproduzidos na apelação) que confirmam a matéria de defesa;

- quanto à alegada ofensa ao art. 535, II e art. 405, §3º, IV, do CPC, considerando que a MM. Juíza a quo deixou de reconhecer a causa de suspeição da testemunha Anderson Vilela Junqueira, que deveria ser ouvido como mero informante;

- quanto à alegada violação ao artigo 333, I, do CPC e a tese de que a Autora/Agravada não comprovou o fato constitutivo de seu direito;

- quanto aos fundamentos que demonstram que o entendimento da sentença também contraria os dispositivos do Código Civil que tratam do contrato de corretagem (em especial os artigos 722, 725, 726 e 727) e diverge da orientação jurisprudencial firmada sobre a matéria, os quais confirmam que o contrato de corretagem é obrigação de resultado e, ainda, a inexistência de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

obrigação de pagamento de corretagem quando o negócio é concluído através de outra imobiliária e em condições diversas da proposta inicialmente apresentada.

(...)

- que a Agravante (residente em Três Corações MG) desconhecia o ex-marido da compradora, nunca negociou com o mesmo e não podia supor que tal senhor teria visitado o bem (localizado em Belo Horizonte) em companhia de corretor da Agravada;

- que nenhuma informação ou documento com o nome dos interessados foi passado à Agravante, o que é comprovado pela falta de assinatura na declaração de visita juntada pela Agravada às fls. 14/15, datada de 11/10/06, sem assinatura no campo destinado à promitente vendedora;

- que a única proposta de pagamento – em 10 (dez) parcelas – apresentada apenas verbalmente pela Agravada (sem menção do interessado na compra) não atendia os interesses da Agravante;

- que caberia à imobiliária Agravada tentar de todas as formas viabilizar o negócio até que se pudesse chegar a uma proposta satisfatória para a vendedora, o que não foi feito;

- que após o período de exclusividade foi procurada por outro corretor que desempenhou um bom trabalho, intermediou a negociação com a Sra. Dalva e recebeu pela corretagem (conforme comprovado por declaração com firma reconhecida juntada aos autos às fls. 99)" (e-STJ fls. 476/478).

(ii) para o provimento do recurso especial não é necessário o reexame de provas nem de cláusulas contratuais, pois o acórdão recorrido reconhece:

"(...)

- que a Agravada (autora) e Agravante (ré) firmaram o contato denominado 'Autorização de Venda' de imóvel;

- que o 'prazo da presente autorização de venda com exclusividade é de 30 dias', sendo que findo tal prazo 'a mesma passará a vigorar por prazo indeterminado';

- que é 'incontroverso, todavia, que a requerida efetivou o negócio com outra imobiliária dois meses depois';

- que 'a autora afirma a intermediação da venda mediante a demonstração do imóvel para Antônio Carlos de Rezende';

- que 'o imóvel da autora foi vendido para a ex-mulher de Antônio Carlos de Rezende' (Dalva)" (e-STJ fl. 480).

(iii) a tese jurídica a ser enfrentada diz respeito à possibilidade de cobrança de corretagem quando o negócio foi concluído por outra imobiliária e fora do período de exclusividade.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 750.040 - MG (2015/0180736-0)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

No que diz respeito à alegada violação dos artigos 131 e 535 do Código de Processo Civil de 1973, o acórdão estadual prestou jurisdição completa, conforme se verifica do seguinte trecho:

"(...)

O prazo da presente autorização de venda com exclusividade é de 30 dias, findo tal prazo a mesma passará a vigorar por prazo indeterminado e poderá ser cancelada mediante comunicação por escrito, com antecedência mínima de trinta dias.' (f. 10).

Convencionou-se também, ao tempo da mencionada tratativa, o valor da venda do imóvel pelo preço de R\$140.000,00.

Portanto, embora as partes tenham convencionado o prazo de vigência de 30 dias, com cláusula de exclusividade, vejo que ajustaram também a prorrogação dessa avença por prazo indeterminado, ressalvada a hipótese de comunicação por escrito pela quebra do contrato, conduta que, pelo que se confere, não ocorreu.

É incontroverso, todavia, que a requerida efetivou o negócio com outra imobiliária dois meses depois, promovendo a venda para Dalva de Andrade Rezende, cuja escritura de compra e venda foi lavrada em 23-11- 2006, no valor de R\$86.000,00, conforme averbação no registro imobiliário competente, f. 13 e verso.

Por outro lado, a autora afirma a intermediação da venda mediante a demonstração do imóvel para Antônio Carlos de Rezende, pessoa que prestou depoimento em Juízo e afirmou que visitou o imóvel em companhia do corretor da autora, admitindo ainda que sua filha, Fernanda, foi quem de fato efetivou o negócio. Já Dalva de Andrade, ex-mulher de Antônio Carlos e mãe de Fernanda, admitiu também sua participação.

Aliás, Dalva é a pessoa que de fato figura como adquirente do dito bem. Ditas circunstâncias, pelo que se vê, corroboram a assertiva da autora que Antônio Carlos e então sua mulher Dalva, procuravam a aquisição de imóvel para beneficiar a filha Fernanda.

A prova oral produzida também dá conta que o imóvel da autora foi vendido para a ex-mulher de Antônio Carlos de Rezende (Dalva), f. 78-180, sendo este a pessoa quem visitou o bem por intermédio da imobiliária da parte autora, evidenciando o intuito do bem ser adquirido por pessoa de seu grupo familiar.

Portanto, por todo ângulo que se confira, revela-se demonstrada a intermediação da autora, Coração Eucarístico Imóveis Ltda., com efetiva



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

participação no negócio entre a requerida, Rogéria Carvalho, e Dalva de Andrade, que culminou no registro imobiliário de f. 13 e verso (R.6.40.816)" (e-STJ fls. 341/342).

Fica patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

Quanto ao mais, as conclusões do tribunal de origem decorreram da análise das cláusulas contratuais e do contexto fático probatório, conforme se observa do excerto do acórdão a seguir transcrito:

"(...)

Confiro dos autos que a autora e a ré, em 25 de setembro de 2006, firmaram o contrato denominado 'Autorização de Venda' (f. 10), com o objetivo de intermediação exclusiva de venda do imóvel constituído do apartamento 702, situado na Rua Padre Demerval Gomes, n. 137, de propriedade da requerida, oportunidade em que restou estabelecido o seguinte:

Ficam estabelecidos os honorários de 6% (seis por cento) sobre o valor total da venda, a serem pagos no ato do recebimento do Sinal do negócio, ou conforme combinado à época do fechamento da negociação.

O prazo da presente autorização de venda com exclusividade é de 30 dias, findo tal prazo a mesma passará a vigorar por prazo indeterminado e poderá ser cancelada mediante comunicação por escrito, com antecedência mínima de trinta dias.' (f. 10).

Convencionou-se também, ao tempo da mencionada tratativa, o valor da venda do imóvel pelo preço de R\$140.000,00.

Portanto, embora as partes tenham convencionado o prazo de vigência de 30 dias, com cláusula de exclusividade, vejo que ajustaram também a prorrogação dessa avença por prazo indeterminado, ressalvada a hipótese de comunicação por escrito pela quebra do contrato, conduta que, pelo que se confere, não ocorreu.

É incontroverso, todavia, que a requerida efetivou o negócio com outra imobiliária dois meses depois, promovendo a venda para Dalva de Andrade Rezende, cuja escritura de compra e venda foi lavrada em 23-11- 2006, no valor de R\$86.000,00, conforme averbação no registro imobiliário competente, f. 13 e verso.

Por outro lado, a autora afirma a intermediação da venda mediante a demonstração do imóvel para Antônio Carlos de Rezende, pessoa que prestou depoimento em Juízo e afirmou que visitou o imóvel em companhia do corretor da autora, admitindo ainda que sua filha, Fernanda, foi quem de fato efetivou o negócio. Já Dalva de Andrade, ex-mulher de Antônio Carlos e mãe de Fernanda, admitiu também sua participação.

Aliás, Dalva é a pessoa que de fato figura como adquirente do dito bem. Ditas circunstâncias, pelo que se vê, corroboram a assertiva da autora que Antônio Carlos e então sua mulher Dalva, procuravam a aquisição de imóvel para beneficiar a filha Fernanda.

A prova oral produzida também dá conta que o imóvel da autora foi vendido para a ex-mulher de Antônio Carlos de Rezende (Dalva), f. 78-180, sendo este a pessoa quem visitou o bem por intermédio da imobiliária da parte autora, evidenciando o intuito do bem ser adquirido por pessoa de seu grupo familiar.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Portanto, por todo ângulo que se confira, revela-se demonstrada a intermediação da autora, Coração Eucarístico Imóveis Ltda., com efetiva participação no negócio entre a requerida, Rogéria Carvalho, e Dalva de Andrade, que culminou no registro imobiliário de f. 13 e verso (R.6.40.816).

Acerca do tema, oportuno registrar que o Código Civil atual trouxe profundas alterações em nosso ordenamento jurídico. Inovou, principalmente, com a adoção de três princípios básicos: sociabilidade, eticidade e operabilidade. Ou seja, as novas e atuais relações jurídicas devem ser de acordo com os três princípios acima citados. Especificamente no campo contratual, devem os negócios jurídicos (leia-se contratos) obedecer a função social e, principalmente, devem zelar pela observância da eticidade (princípio da boa-fé objetiva), conforme expressamente consagrado pelos art. 421 e 422 no Código Civil.

Por conseguinte, é inevitável o reconhecimento da força jurídica dos contratos, sobretudo em se tratando de contratação de corretagem, que nem sempre é celebrado dentro da melhor técnica e forma contratual" (e-STJ fl. 341/342).

Portanto, alterar tal conclusão exigiria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0180736-0 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 750.040 / MG

Números Origem: 0024080692015 0693090889405 08894052320098130693 1069090889405003
10693090889405001 10693090889405004 693090889405

PAUTA: 17/04/2018

JULGADO: 24/04/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ROGERIA CARVALHO ROCHA AHMAR
ADVOGADOS : ADRIANO FERREIRA SODRÉ E OUTRO(S) - MG066664
ALYSON CARVALHO ROCHA - MG080229
JOSE GOMES DE BESSA E OUTRO(S) - MG023920N
AGRAVADO : CORACAO EUCARISTICO IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : TRISTÃO TAVARES SANTOS - MG079713
CARLOS ADOLFO JUNQUEIRA DE CASTRO E OUTRO(S) - MG057893N

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ROGERIA CARVALHO ROCHA AHMAR
ADVOGADOS : ADRIANO FERREIRA SODRÉ E OUTRO(S) - MG066664
ALYSON CARVALHO ROCHA - MG080229
JOSE GOMES DE BESSA E OUTRO(S) - MG023920N
AGRAVADO : CORACAO EUCARISTICO IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : TRISTÃO TAVARES SANTOS - MG079713
CARLOS ADOLFO JUNQUEIRA DE CASTRO E OUTRO(S) - MG057893N

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrichi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.