



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 613.933 - DF (2014/0294454-1)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO E OUTRO(S) - DF014294
BRUNO DELA COLETA MACEDO - DF032313
AGRAVADO : CLARISSA MONTEIRO RODRIGUES DA COSTA MADRUGA
ADVOGADOS : MARCOS VINÍCIUS BARROS OTTONI E OUTRO(S) - DF016785
PUBLIO SEJANO MADRUGA E OUTRO(S) - DF016795
INTERES. : ÊNIO MOURA
INTERES. : MARCO ANTÔNIO FERREIRA
INTERES. : FLAVIO TESTA JUNIOR

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535. INOCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM INDEVIDA. PRETENSÃO QUE ESBARRA NA SÚMULA Nº 7/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS NOVOS CAPAZES DE DERRUIR A DECISÃO AGRAVADA. AGRADO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 20 de setembro de 2016. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 613.933 - DF (2014/0294454-1)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO E OUTRO(S)
BRUNO DELA COLETA MACEDO
AGRAVADO : CLARISSA MONTEIRO RODRIGUES DA COSTA MADRUGA
ADVOGADOS : MARCOS VINÍCIUS BARROS OTTONI E OUTRO(S)
PUBLIO SEJANO MADRUGA E OUTRO(S)
INTERES. : ÊNIO MOURA
INTERES. : MARCO ANTÔNIO FERREIRA
INTERES. : FLAVIO TESTA JUNIOR

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA contra decisão, desta relatoria, assim ementada:

"AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535. ALEGAÇÃO GENÉRICA. NÃO ESPECIFICAÇÃO DO VÍCIO. SÚMULA 284. COMISSÃO DE CORRETAGEM INDEVIDA. PRETENSÃO QUE ESBARRA NA SÚMULA Nº 7/STJ. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO" (e-STJ Fl. 636).

Em suas razões, a agravante alega, essencialmente, que não incide a Súmula nº 7/STJ à pretensão recursal.

É relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 613.933 - DF (2014/0294454-1)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Eminentes colegas, a irresignação não merece acolhida.

Inicialmente, esclareço que o juízo de admissibilidade do presente recurso será realizado com base nas normas do CPC/1973 e com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. (cf. Enunciado Administrativo n. 2/STJ).

O agravo interno não merece prosperar.

Em que pese o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pela agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

De fato, os embargos declaratórios não merecem acolhida. No caso não se configura a existência de quaisquer das deficiências apontadas, pois o acórdão embargado enfrentou e decidiu, **de maneira integral e com fundamentação suficiente**, toda a controvérsia posta no recurso.

Por fim, o Tribunal de origem, **soberano na análise do material fático e probatório carreado aos autos**, concluiu ser devida a comissão de captação pela agravante à agravada, *verbis*:

A autora, corretora de imóveis, pretende receber comissão de corretagem pela captação e venda de imóvel, enquanto prestava serviços para a primeira ré.

A autora firmou, em 28.10.08, com a primeira ré - imobiliária - contrato de parceria de corretagem. O contrato vigorou até 10.3.09, quando as partes firmaram distrato (fls. 221/5 e 22/3).

Afirma a autora que, em 8.12.08, captou para a primeira ré o imóvel descrito na inicial, e acompanhou os futuros compradores em primeira visita ao imóvel. No entanto, como a venda somente se concretizou após finda a parceria, em 26.5.09, a primeira ré se recusou a pagar as



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

comissões devidas.

A primeira ré diz que o imóvel 'foi captado e alienado por intermédio da requerida, através de sua central telefônica com o auxílio dos corretores Flávio Testa e Marcos, Ênio Moura e Marcos Antônio Ferreira' (f. 198). No entanto, não fez prova nesse sentido.

A autorização dada pela proprietária do imóvel à imobiliária para que o imóvel fosse vendido, em 26.11.08, foi assinada pela autora (f. 211).

E em todas as relações dos imóveis disponíveis na imobiliária para negociação, datadas de 15.12.08, 24.03.09, 9.4.09 e 21.5.09, consta a autora como captadora do imóvel (fls. 52, 83/4, 115 e 149).

Saliente-se que os réus não impugnaram os documentos juntados pela autora.

Contrariando a alegação da primeira ré de que a proprietária do imóvel a procurou diretamente, a proprietária do imóvel declarou:

'(...) que a corretora de imóveis CLARISSA MONTEIRO (...) esteve em minha residência no mês de dezembro de 2008 a meu pedido para avaliar minha casa localizada na QI 13-conjunto 12 - casa 23 - Lago Sul/DF; que após a avaliação a corretora veio novamente no mesmo mês com o Gerente de casas da empresa Lopes Royal, corretor Gustavo Arruda, para acertamos o valor em que a casa seria negociada; que naquela oportunidade assinei a autorização de venda para que a empresa Lopes Royal pudesse comercializar meu imóvel por intermédio da corretora CISSA; que a corretora CISSA sempre me atendeu com presteza e profissionalismo, que a mesma me apresentou o corretor Flávio Testa Júnior; que este, conjuntamente com a corretora CISSA trouxeram a minha casa o comprador final; que após a apresentação conjunta, a negociação final foi intermediada pelo corretor Flávio Testa Júnior. (...) ' (f. 328).

O segundo réu afirmou que foi necessária nova autorização porque a primeira havia expirado, a autora não pertencia mais aos quadros da imobiliária e porque era preciso adequar o valor do imóvel e das comissões (f. 306).

Não há dúvida de que foi a autora quem aproximou a proprietária do imóvel da imobiliária, captando o imóvel para ser negociado. E o imóvel permaneceu na carteira de imóveis da imobiliária até a venda.

O fato de o imóvel ter sido vendido após a rescisão do contrato de parceria e quando o prazo da autorização de venda já tinha vencido é irrelevante. **Tendo captado o imóvel para a imobiliária, obtendo, inclusive, autorização para sua venda, a autora teve participação efetiva na concretização do negócio.**

O direito da autora decorre da utilidade do serviço que prestou, colaborando de forma efetiva para a concretização do negócio. Não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

está condicionado à vigência do contrato de parceria com a imobiliária nem, tampouco, à validade da autorização dada pelo proprietário para venda.

(...)

Repita-se que, mesmo após terminada a parceria e vencido o prazo da autorização, a autora constava, na relação de imóveis da primeira ré, como captadora do imóvel.

a vena ao imóvel concretizou-se dois meses após vencido o prazo da autorização dada à autora - em 26.5.09. E a nova autorização foi assinada no mesmo dia em que alienado o imóvel, o que, inclusive, causou estranheza ao Creci/DF (f. 324).

A autora ofereceu representação no Creci/DF contra os réus e outros corretores. O Conselho, conquanto tenha considerado que a autora não fez prova de sua participação na venda, consignou que "não conseguiram os querelados, com os argumentos inconsistentes, me convencer que o captador do imóvel é o corretor Flávio, tampouco que se trata de captação espontânea." (f. 325)

Também o fato de o negócio ter sido intermediado e concretizado por outro corretor não exclui o direito da autora de receber o pagamento pelo trabalho que efetivamente realizou e, diga-se, foi determinante para a conclusão do negócio.

Não há controvérsia sobre a existência de duas comissões diversas - uma pela aproximação do proprietário do imóvel com a imobiliária (captação), e outra pela venda.

Conquanto o contrato de parceria não distinga as comissões, os réus, nas contestações, diferenciaram as duas atividades - captação e venda (fls. 197/210 e 301/7).

O mesmo se observa da tabela de honorários do Creci/DF, disponibilizada na página eletrônica daquele Conselho, onde se lê - 'Corretor de Imóveis, em regime de co-participação com empresa imobiliária, na venda de imóveis de terceiros, somadas as comissões de captação e venda - 30%' (<http://www.crecidf.gov.br/cidadao/3-tabela-de-honorarios>; consulta feita em 17.10.13).

E o contrato dispõe que o corretor "receberá as comissões de corretagem dos compradores, promitentes-compradores e cessionários de promessa de compra e venda em negócios devidamente concluídos e formalizados sob a sua responsabilidade exclusiva e, ou, concomitantemente com eventuais corretores parceiros (...)" (f. 256).

Coexistentes duas comissões por atuações distintas - captação e venda do imóvel - nada impede que cada uma delas seja paga a um corretor, de acordo com a atuação que tenham tido na conclusão do negócio.

Comprovada a participação da autora no negócio, por meio da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aproximação entre a proprietária do imóvel e a imobiliária, é devida a comissão de captação" (e-STJ Fl. 551/555,gn).

Com efeito, vê-se que o acórdão recorrido, no ponto trazido ao debate recursal, está evidentemente calcado no exame e interpretação dos informes fático-probatórios dos autos.

Assim, concluir de forma diversa a que concluíram os julgadores na origem, demanda o revolvimento do conjunto fático-probatório, inviável a esta Corte.

Inarredável, portanto, a aplicação na espécie do enunciado nº 07 do Superior Tribunal de Justiça, *litteris*: "*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*".

Advirta-se, novamente, que eventual recurso interposto contra este *decisum* estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0294454-1 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 613.933 / DF**

Números Origem: 01098648620098070001 1098648620098070001 20090111098645 20090111098645AGS

PAUTA: 20/09/2016

JULGADO: 20/09/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Ministra Impedida

Exma. Sra. Ministra : **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS	: CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO E OUTRO(S) - DF014294 BRUNO DELA COLETA MACEDO - DF032313
AGRAVADO	: CLARISSA MONTEIRO RODRIGUES DA COSTA MADRUGA
ADVOGADOS	: MARCOS VINÍCIUS BARROS OTTONI E OUTRO(S) - DF016785 PUBLIO SEJANO MADRUGA E OUTRO(S) - DF016795
INTERES.	: ÊNIO MOURA
INTERES.	: MARCO ANTÔNIO FERREIRA
INTERES.	: FLAVIO TESTA JUNIOR

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

AGRAVO INTERNO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVANTE : LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO E OUTRO(S) - DF014294
BRUNO DELA COLETA MACEDO - DF032313
AGRAVADO : CLARISSA MONTEIRO RODRIGUES DA COSTA MADRUGA
ADVOGADOS : MARCOS VINÍCIUS BARROS OTTONI E OUTRO(S) - DF016785
PUBLIO SEJANO MADRUGA E OUTRO(S) - DF016795
INTERES. : ÊNIO MOURA
INTERES. : MARCO ANTÔNIO FERREIRA
INTERES. : FLAVIO TESTA JUNIOR

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(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrichi.