



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AglInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 845.461 - SP (2016/0011489-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE** : ALEXANDRE VULPINI DOS SANTOS  
**ADVOGADO** : FERNANDO AUGUSTO CÂNDIDO LEPE  
**AGRAVADO** : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA  
**ADVOGADOS** : RICARDO SORDI MARCHI  
FABIANA BARBASSA LUCIANO  
MARIA CAROLINA G F COSTA E OUTRO(S)

### **EMENTA**

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. TAXA DE CORRETAGEM.

1. Falta de prequestionamento dos arts. 304 e 305 do Código Civil, 6º, IV e V, 42, parágrafo único, 51, VII, e 39, I, do Código de Defesa do Consumidor, pois não foram objeto de discussão no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração (Súmulas 282/STF e 211/STJ).

2. Inviabilidade de alterar as conclusões do tribunal de origem no sentido de que houve aproximação das partes pelo corretor apta ao reconhecimento do dever de pagar a verba de corretagem e de que a cláusula relativa à taxa de corretagem foi escrita e disposta de forma clara e nada abusiva, por demandar análise de cláusula contratual e reexame de contexto fático-probatório, atividades não realizáveis nesta via especial, a teor das súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 19 de maio de 2016(Data do Julgamento)

**MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 845.461 - SP (2016/0011489-7)**

AGRAVANTE : ALEXANDRE VULPINI DOS SANTOS  
ADVOGADO : FERNANDO AUGUSTO CÂNDIDO LEPE  
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA  
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO  
                  MARIA CAROLINA G F COSTA E OUTRO(S)  
                  RICARDO SORDI MARCHI

### **RELATÓRIO**

#### **O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):**

Trata-se de agravo interno interposto por ALEXANDRE VULPINI DOS SANTOS em face de decisão que negou provimento a agravo em recurso especial com fundamento nas súmulas 5, 7 e 211/STJ e 282/STF.

Alega que houve prequestionamento dos arts. 304 e 305 do Código Civil, 6º, IV e V, 42, parágrafo único, 51, VII, e 39, I, do Código de Defesa do Consumidor, mesmo com falta de manifestação explícita do tribunal de origem, tendo em vista que opostos embargos de declaração com o fito de suprir tal omissão.

Defende que não poderia ser reconhecida o pagamento de taxa de corretagem, uma vez que não estabelecido diretamente entre os recorrentes e um corretor de imóveis prestação de serviço imobiliário.

É o relatório.



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 845.461 - SP (2016/0011489-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE** : ALEXANDRE VULPINI DOS SANTOS  
**ADVOGADO** : FERNANDO AUGUSTO CÂNDIDO LEPE  
**AGRAVADO** : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA  
**ADVOGADOS** : FABIANA BARBASSA LUCIANO  
MARIA CAROLINA G F COSTA E OUTRO(S)  
RICARDO SORDI MARCHI

### **EMENTA**

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. TAXA DE CORRETAGEM.

1. Falta de prequestionamento dos arts. 304 e 305 do Código Civil, 6º, IV e V, 42, parágrafo único, 51, VII, e 39, I, do Código de Defesa do Consumidor, pois não foram objeto de discussão no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração (Súmulas 282/STF e 211/STJ).
2. Inviabilidade de alterar as conclusões do tribunal de origem no sentido de que houve aproximação das partes pelo corretor apta ao reconhecimento do dever de pagar a verba de corretagem e de que a cláusula relativa à taxa de corretagem foi escrita e disposta de forma clara e nada abusiva, por demandar análise de cláusula contratual e reexame de contexto fático-probatório, atividades não realizáveis nesta via especial, a teor das súmulas 5 e 7/STJ.
3. Agravo interno não provido.

### **VOTO**

**O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):**

2. O agravo interno não merece prosperar.

De início, consigne-se que o acórdão impugnado por meio do recurso especial foi publicado antes da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 1973, conforme Enunciado Administrativo 2/2016 do Plenário do Superior Tribunal de Justiça (AgRg no AREsp 849.405/MG, Quarta Turma, Julgado em 5/4/2016).

3. As matérias referentes aos arts. 304 e 305 do Código Civil, 6º, IV e V, 42, parágrafo único, 51, VII, e 39, I, do Código de Defesa do Consumidor não foram objeto de



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

discussão no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não se configurando o prequestionamento, o que impossibilita a sua apreciação na via especial (Súmulas 282/STF e 211/STJ).

4. De outra parte, acerca do contrato de corretagem, o tribunal de origem assim se manifestou:

Mesmo que o adquirente tenha se dirigido ao departamento de vendas da empreendedora, o mero deslocamento até o local comprova que houve a aproximação entre as partes, circunstância que de pronto autoriza a cobrança da corretagem, não se exigindo maiores atividades do corretor para que se possa exigir o pagamento da verba, inclusive porque o negócio foi efetivamente celebrado pelas partes, daí se concluindo que a intermediação surtiu efeitos, na forma preconizada pelo art. 725 do et. Nas lições de CRISTIANO CHAVES DA FARIAS e NELSON ROSENVALD "partindo do balizamento genérico da legislação, vislumbra-se o contrato de corretagem como uma atividade de aproximação de pessoas, com o desiderato de viabilizar a celebração de um negócio jurídico entre elas, ajustando os seus interesses" (Curso de Direito Civil Contratos, 3ª edição, Editora JusPodivm, p. 931). Nesse sentido, aliás, decidiu esta Câmara: "Corretagem devida pelos requerentes. Inegável aproximação entre as partes que serve como justificava à cobrança da corretagem" (Apelação Cível n. 0223006-63.2011.8.26.0100, desta Relatoria).

Nenhuma abusividade, ademais, exhibe a redação da cláusula 3.3 (fls. 18). A cobrança da corretagem veio a ser tratada de forma específica entre as partes, bastando verificar que o autor admitiu o pagamento da verba ("R\$ 3299,00 - Despesas devidas pelo Promitente Comprador à imobiliária LJA - GURUPI pela intermediação do negócio"), não podendo afirmar " que não contratou a corretagem e que não poderia ser responsabilizado pelo pagamento dessa comissão. Em caso parelha, a propósito, decidiu este Tribunal:

"Comissão de corretagem que não foi incluída na avença nem tampouco no preço Pagamento direto pelos compradores - Presunção de aceitação de tais condições - Termos da proposta que indicam conhecimento do valor total a ser pago pelos compradores" (Apelação Cível n. 0007551-66.2008.8.26.0223, Rel. Des. Grava Brazil).

Nem se diga, finalmente, que o pagamento da comissão deveria necessariamente ser suportado pela vendedora dos lotes. A matéria encontra-se inserida na autonomia privada dos contratantes, viabilizando qualquer disposição em sentido oposto. Calham, a propósito, as lições de CRISTIANO CHAVES DA FARIAS e NELSON ROSENVALD: "Essa remuneração deve ser suportada, ordinariamente, pelo comitente ou dono do negócio. Isto é, quem paga a remuneração do corretor é quem o contratou, como regra. Nada impede, de qualquer maneira, que as partes, utilizando de sua autonomia privada, disponham sem sentido diverso, estipulando, por exemplo, que o pagamento da corretagem será realizado pelo adquirente do bem, no caso de compra e venda" (obra citada, p. 943). Apartada a ilegalidade da cláusula 3.3, afasta-se a restituição reconhecida pela r. sentença recorrida, devendo o recorrido arcar com as comissões de corretagem ajustadas pelas partes, prejudicada, no mais, a análise do apelo apresentado pelo autor.

Improcedente a ação, responderá o requerente, no mais, pelo pagamento



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

das custas e despesas processuais, com inversão da verba honorária arbitrada às fls. 145, cuja exigibilidade fica condicionada ao disposto no art. 12 da Lei n. 1.060/50.

5. O tribunal entendeu que houve aproximação das partes pelo corretor apto ao reconhecimento do dever de pagar a verba de corretagem; que a cláusula relativa à taxa de corretagem foi escrita e disposta de forma clara e nada abusiva. Alterar tais conclusões do acórdão recorrido demanda análise de cláusula contratual e reexame de contexto fático-probatório, atividades não realizáveis nesta via especial, a teor das súmulas 5 e 7/STJ.

6 . Agravo regimental não provido.

É o voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0011489-7      **PROCESSO ELETRÔNICO**      **AgInt no AREsp 845.461 / SP**

Números Origem: 00161018220138260576 161018220138260576

PAUTA: 19/05/2016

JULGADO: 19/05/2016

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

#### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : ALEXANDRE VULPINI DOS SANTOS  
ADVOGADO : FERNANDO AUGUSTO CÂNDIDO LEPE  
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA  
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI  
FABIANA BARBASSA LUCIANO  
MARIA CAROLINA G F COSTA E OUTRO(S)

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

#### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : ALEXANDRE VULPINI DOS SANTOS  
ADVOGADO : FERNANDO AUGUSTO CÂNDIDO LEPE  
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA  
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI  
FABIANA BARBASSA LUCIANO  
MARIA CAROLINA G F COSTA 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 interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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