**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.944.552 - RS (2021/0185130-5)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA** |
| **R.P/ACÓRDÃO** | **:** | **MINISTRO MARCO BUZZI** |
| AGRAVANTE | : | JOSE ANTONIO MONTAURI DE MEDEIROS |
| ADVOGADOS | : | OSCAR MEDEIROS RAMOS - RS030339<br>FELIPE MAGALHAES DA CUNHA - RS043209 |
| AGRAVADO | : | TIAGO FERNANDO MACIEL |
| ADVOGADOS | : | PAULO CAMPOS COSTA - RS056546<br>GUSTAVO CAMPOS COSTA - RS055388<br>KLEYTON FERREIRA DA COSTA SILVA - RS093474B |
| INTERES. | : | BEATRIZ DREHER BRIDI |
| ADVOGADO | : | BEATRIZ DREHER BRIDI (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS007378 |

**EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - COMISSÃO DE CORRETAGEM - TRIBUNAL DE ORIGEM QUE REFORMOU A SENTENÇA PARA AFIRMAR DEVIDAMENTE COMPROVADO TER O AUTOR APROXIMADO OS CONTRATANTES E EXERCIDO PAPEL SUBSTANCIAL NA CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - IRRESIGNAÇÃO DO DEMANDADO.

1. Ocorrência de negativa de prestação jurisdicional na espécie.

1.1 O Tribunal a quo, embora contundente nas suas conclusões, deixou de se manifestar, em sede de fundamentação, acerca de itens nodais à correta apuração dos acontecimentos e das provas aptas a corroborar as teses expostas pelas partes.

1.2 A despeito da Corte local afirmar existir prova inequívoca acerca da participação do corretor nas negociações havidas, é evidente o contraste de posicionamento entre as instâncias ordinárias, bem como é inegável a ausência de menção, no acórdão recorrido, acerca dos pontos alegados pelo ora agravante em sede dos competentes embargos de declaração, a denotar a nulidade do julgado por negativa de prestação jurisdicional.

2. Agravo interno acolhido para, de plano, conhecer em parte do recurso especial e, na extensão, dar-lhe provimento, cassando o acórdão dos embargos de declaração e determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que sane os vícios apontados na petição de fls. 280-291, como entender de direito.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, após o voto-vista do Ministro Marco Buzzi dando provimento ao agravo interno, divergindo do relator, e os votos dos Ministros Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti acompanhando a divergência, por maioria, dar provimento ao agravo interno, para conhecer em parte do recurso especial e, na extensão, dar-lhe provimento, nos termos do voto divergente do Ministro Marco Buzzi, que lavrará o acórdão. Vencido o relator. Votou vencido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.



**Documento eletrônico VDA41264015 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 29/04/2024 18:36:04**
**Código de Controle do Documento: 61936F55-0414-4859-91F5-3BD091436524**

Votaram com o Sr. Ministro Marco Buzzi os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília (DF), 19 de março de 2024 (Data do Julgamento)

MINISTRO **MARCO BUZZI**
Relator p/ Acórdão



**Documento eletrônico VDA41264015 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 29/04/2024 18:36:04**
**Código de Controle do Documento: 61936F55-0414-4859-91F5-3BD091436524**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.944.552 / RS**

Número Registro: 2021/0185130-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00010986720178210065 00010986720178210065020068989201982170000 00044929320218217000
00149890620208217000 01133072420208217000 02006898920198217000 10986720178210065
10986720178210065020068989201982170000 1133072420208217000 149890620208217000
200689892019821700044929320218217000 70082287806 70083766303 70084749480 70084909399

Sessão Virtual de 28/03/2023 a 03/04/2023

**Relator do AgInt**
Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

**Presidente da Sessão**

**Secretário**
Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

## AUTUAÇÃO

| | | |
|---|---|---|
| RECORRENTE | : | JOSE ANTONIO MONTAURI DE MEDEIROS |
| ADVOGADOS | : | OSCAR MEDEIROS RAMOS - RS030339 |
| | | FELIPE MAGALHAES DA CUNHA - RS043209 |
| RECORRIDO | : | TIAGO FERNANDO MACIEL |
| ADVOGADOS | : | PAULO CAMPOS COSTA - RS056546 |
| | | GUSTAVO CAMPOS COSTA - RS055388 |
| | | KLEYTON FERREIRA DA COSTA SILVA - RS093474B |
| INTERES. | : | BEATRIZ DREHER BRIDI |
| ADVOGADO | : | BEATRIZ DREHER BRIDI (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS007378 |

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

## AGRAVO INTERNO

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | JOSE ANTONIO MONTAURI DE MEDEIROS |
| ADVOGADOS | : | OSCAR MEDEIROS RAMOS - RS030339 |
| | | FELIPE MAGALHAES DA CUNHA - RS043209 |
| AGRAVADO | : | TIAGO FERNANDO MACIEL |
| ADVOGADOS | : | PAULO CAMPOS COSTA - RS056546 |
| | | GUSTAVO CAMPOS COSTA - RS055388 |
| | | KLEYTON FERREIRA DA COSTA SILVA - RS093474B |

**Documento eletrônico VDA36025525 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/04/2023 00:31:12**
**Código de Controle do Documento: b0fb5a66-0980-401a-b7d8-d0295ae3bd18**

INTERES. : BEATRIZ DREHER BRIDI
ADVOGADO : BEATRIZ DREHER BRIDI (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS007378

## TERMO

O presente feito foi retirado de pauta em 29/03/2023.

Brasília, 04 de abril de 2023

**Documento eletrônico VDA36025525 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/04/2023 00:31:12**
**Código de Controle do Documento: b0fb5a66-0980-401a-b7d8-d0295ae3bd18**

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1944552 - RS (2021/0185130-5)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA** |
| AGRAVANTE | : | JOSE ANTONIO MONTAURI DE MEDEIROS |
| ADVOGADOS | : | OSCAR MEDEIROS RAMOS - RS030339 |
| | | FELIPE MAGALHAES DA CUNHA - RS043209 |
| AGRAVADO | : | TIAGO FERNANDO MACIEL |
| ADVOGADOS | : | PAULO CAMPOS COSTA - RS056546 |
| | | GUSTAVO CAMPOS COSTA - RS055388 |
| | | KLEYTON FERREIRA DA COSTA SILVA - RS093474B |
| INTERES. | : | BEATRIZ DREHER BRIDI |
| ADVOGADO | : | BEATRIZ DREHER BRIDI (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS007378 |

**VOTO VENCIDO**

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 422/453) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao recurso especial (e-STJ fls. 415/419).

Em suas razões, a parte reitera a tese de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, destacando que, "pelo entendimento exarado no próprio acórdão, para fazer jus ao recebimento da comissão de corretagem o autor/apelante, ora embargado, deveria comprovar a realização de atos concretos e resultado útil da sua atividade com a obtenção do consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio e a demonstração quanto à sua efetiva concretização" (e-STJ fl. 429).

Afirma não ser caso de incidência da Súmula n. 7 do STJ, quanto à análise da majoração dos honorários advocatícios em segunda instância e da tese de afronta aos arts. 725 e 726 do CC/2002.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação (e-STJ fls. 456/463).

É o relatório.

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos

(e-STJ fls. 415/419):

> Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão do TJRS, o qual recebeu a seguinte ementa (e-STJ fl. 271):
>
> > APELAÇÃO CÍVEL. CORRETAGEM. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Restando comprovado nos autos que a parte autora aproximou as partes e exerceu papel substancial na concretização do negócio, intermediando o acerto entre as partes com resultado útil, faz jus ao recebimento da comissão. Preenchimento dos requisitos do artigo 725 do Código Civil. Comissão de corretagem devida no percentual de 6%, conforme Tabela Mínima de Comissões e Serviços de Corretagem. DERAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME.
>
> Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 294/298).
>
> No recurso especial (e-STJ fls. 302/332), com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, o recorrente sustenta ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 por negativa de prestação jurisdicional, destacando que (e-STJ fls. 312/314):
>
> > Primeiro, porque a proposta das fls. 07/08 NÃO FOI ELABORADA, REDIGIDA OU ENCAMINHADA pelo réu/apelado, ora embargante.
> >
> > (...)
> >
> > Todavia, tal confissão e confirmação pela prova testemunhal foi absolutamente OMITIDA no acórdão, o qual não teceu uma linha sequer sobre tais fatos e circunstâncias que são suficientes para desacreditar e desmerecer a proposta das fls. 07/08, e com força para infirmar a conclusão do acórdão sobre a sua validade, eficácia e alcance legais.
> >
> > Segundo (segunda omissão e, ainda, equivoco material), porque a referida proposta noticia o interesse na aquisição de UMA ÁREA DE TERRAS APENAS, ou seja, especificamente da "Fazenda Luciana ou das Lombas", e se destinava a TODOS os 05 (cinco) herdeiros do casal Arlindo e Ema Dreher, negociação essa QUE JAMAIS SE CONCRETIZOU, pois:
> >
> > > a) O autor/embargado não logrou obter a concordância de todos os herdeiros, tanto que dois deles até a presente data não alienaram ou cederam os seus direitos hereditários;
> > >
> > > b) As negociações POSTERIORES realizadas por apenas 03 herdeiras (Berenice, Eunice e Eneida) tiveram OBJETIVO E BASES ABSOLUTAMENTE DIVERSAS daquela que o autor/embargante "tentou" inicialmente intermediar.
> >
> > (...)
> >
> > Com efeito, merece ser repisado que o próprio acórdão traçou as condições essenciais e indispensáveis para que o autor/embargado faça jus ao recebimento da comissão de corretagem, aduzindo que ele deveria comprovar a realização de atos concretos e o resultado útil da sua atividade com a obtenção do consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio e a demonstração quanto à sua efetiva concretização. Ocorre que ao autor/embargado:
> >
> > > a) Admitiu que nunca manteve contato com o réu/embargante, o qual somente conheceu na audiência de instrução;
> > >
> > > b) Admitiu que o réu/embargante não assumiu o compromisso de pagar a comissão de corretagem;
> > >
> > > c) Admitiu que nunca manteve contato direto com todos os

cedentes/herdeiros, mas apenas com uma das herdeiras, a qual dizia representar a todos, o que não restou comprovado nos autos e não se confirmou, tanto que dois herdeiros não alienaram/cederam os seus quinhões hereditário, parcial ou integralmente;

d) A proposta das fls. 07/08 se referia exclusivamente a uma área de terras (Fazenda da Luciana ou das Lombas), a qual jamais se concretizou, tanto que ainda há herdeiros que sequer cederam/alienaram os seus direitos sobre tal imóvel.

e) As cessões de direitos das fls. 09/11 foram firmadas mais de UM ANO E NOVE MESES E UM ANO E DEZ MESES mais tarde e, ainda, dizem respeito a outra negociação absolutamente diversa e distinta, pois por elas as herdeiras/cedentes Berenice, Eunice e Eneida cederam ao réu/embargante a integralidade dos seus direitos hereditários na totalidade dos bens deixados pelo falecimento de Arlindo e Ema Dreher.

f) Para a realização das cessões da integralidade dos direitos sucessórios não houve nenhuma participação ou intermediação realizada peio autor/embargado, pois o réu/embargante foi procurado diretamente pelas três herdeiras/cedentes acima referidas. Porém, tais fatos e circunstâncias de extrema relevância ao deslinde da controvérsia foram absolutamente OMITIDOS no acórdão, o qual não teceu uma linha sequer a respeito, muito embora sejam suficientes para infirmar a conclusão do Des. Relator, notadamente por demonstrarem que o agir do autor/embargado NÃO ATENDEU as exigências apontadas no próprio aresto para fazer jus ao recebimento da comissão de corretagem.

Há, ainda, visível equívoco material, pois o acórdão se refere às ditas escrituras sem atentar para as suas cláusulas e condições e, bem assim, sem verificar que as cessões realizadas dizem respeito a negócio realizado muito tempo após e com objetivo absolutamente diverso e distinto da proposta inicial e, ainda, sem qualquer participação ou envolvimento do autor/embargado.

Terceiro, porque na questão posta em julgamento também incide o disposto nos arts. 725 e 726, ambos do Código Civil (...).

(...)

Quarto, porque o aresto embargado também se revela absolutamente omisso quanto à incidência dos dispositivos do Código do Consumidor que foram expressamente invocados na contestação, memoriais e contrarrazões de apelação (art. 6°, incisos III, IV, V, VII, 47 e 51, caput e incisos IV, VI e XV), o que deve ser sanado para afastar o óbice do prequestionamento.

E, quinto, porque também se observa a ocorrência de equivoco material na fixação da verba se sucumbência processual.

Aponta ainda afronta aos arts. 725 e 726 do CC/2002, sustentando, em síntese, que "o autor/recorrido não teve participação sequer de aproximação das partes nas transações que foram realizadas pelo réu/recorrente" (e-STJ fl. 320).

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 334/343).

É o relatório.

Decido.

Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015.

O Tribunal de origem consignou que (e-STJ fls. 274/275):

> No caso concreto, o autor efetivamente aproximou comprador/cessionário e vendedoras/cedentes, contribuindo para a conclusão do negócio que restou perfectibilizado, conforme se verifica das Escrituras Públicas de Cessão de Direitos Hereditários das fls. 09/11.
>
> E a amparar a tese da inicial e a refutar a tese defensiva, a proposta de compra dos direitos sucessórios que os herdeiros de Arlindo João Dreher e Ema Irmgard Dreher possuem sobre a Fazenda Luciana, em Viamão/RS, no valor de R$ 15.147.000,00 (quinze milhões cento e quarenta e sete mil reais), juntada às fls. 07/08, demonstra que o promitente comprador a direcionou ao Sr. Tiago Fernando Maciel, ora autor, a qual previa o pagamento da comissão pelo comprador.
>
> Registra-se que ainda houve outras 02 (duas) propostas de compra dos direitos sucessórios, formalizadas por terceiros, igualmente direcionadas ao corretor de imóveis, no valor de R$ 14.238.180,00 (quatorze milhões e duzentos e trinta e oito mil e cento e oitenta reais), fls. 15/16, e R$ 13.710.000,00 (treze milhões e setecentos e dez mil reais), fls. 21/23, que foram juntadas aos autos do inventário n° 001/1.11.0236984-6, assim como a do ora réu, conforme documentos de fls. 12/27.
>
> No entanto, em que pese comprovado a existência de proposta de compra e venda dos direitos sucessórios de todos herdeiros, a parte ré, diretamente, ultimou e perfectibilizou o negócio com as herdeiras Berenice Dreher Bittencourt e Eunice Dreher Gameiro, no valor de R$ 3.180.000,00 (três milhões e cento e oitenta mil reais) e R$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais), respectivamente, cuja cobrança da comissão de corretagem é objeto desta ação (065/1.17.0000556-0), e com a herdeira Eneida Beatriz Dreher, objeto da ação de cobrança rig 065/1160000319-1, no valor de R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).
>
> Assim, ao que entendo, o conjunto probatório acostado aos autos, permite concluir revelado o adequado labor do corretor de imóveis, com todas as diligências possíveis a seu alcance até ser afastado da negociação pelas partes (comprador/cessionário e vendedor/cedente).
>
> Ressalta-se que o fato de o réu ser arrendatário de área de terras da Fazenda Luciana não afasta a existência de proposta direcionada ao corretor, a qual foi juntada aos autos do inventário, cuja superioridade às demais propostas é incontestável.
>
> Dessa forma, não restam dúvidas da procedência do pedido de cobrança de corretagem formulado por quem efetivamente intermediou a compra e venda, aproximando diligentemente as partes, amparado por obrigação tanto contratual quanto legal, conforme previsão do art. 727 do Código Civil, verbis:
>
> (...)
>
> Diante do exposto, dou provimento ao recurso, a fim de julgar procedente, em parte, o pedido inicial para condenar o réu ao pagamento do percentual de 6% sobre o valor de cada cessão de direitos (R$ 3.180.000,00 e R$ 3.200.000,00), corrigido monetariamente da data da realização de cada Escritura Pública (03.08.2016 e 19.09.2016, respectivamente, fls. 09/11) e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação. Ainda, redimensiono os ônus sucumbenciais, devendo a parte ré arcar com a integralidade das custas processuais e honorários advocatícios ao procurador do autor, ora fixados em 10% sobre o valor da condenação, na forma do art. 85, § 2º , do CPC/15, tendo em vista o decaimento mínimo da

parte autora.

> Como visto, a Corte local, soberana na análise do conjunto fático-probatório dos autos, reconheceu que a conclusão do negócio jurídico decorreu da intermediação do corretor/recorrido.
>
> Asseverou que, apesar da existência de proposta de compra e venda dos direitos sucessórios de todos herdeiros, a parte ré, diretamente, ultimou e efetivou o negócio com as herdeiras Berenice Dreher Bittencourt e Eunice Dreher Gameiro, nos valores de R$ 3.180.000,00 (três milhões e cento e oitenta mil reais) e R$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais), respectivamente, sendo a cobrança da comissão de corretagem correspondente objeto desta ação (065/1.17.0000556-0), e com a herdeira Eneida Beatriz Dreher, objeto da ação de cobrança rig 065/1160000319-1, no valor de R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).
>
> Concluiu pela parcial procedência do pedido inicial para condenar o réu, ora recorrente, ao pagamento do percentual de 6% (seis por cento) sobre o valor de cada cessão de direitos (R$ 3.180.000,00 e R$ 3.200.000,00), e redimensionou os ônus sucumbenciais, reconhecendo o decaimento mínimo da parte autora.
>
> Portanto, o Tribunal *a quo* pronunciou-se, de forma clara e suficiente, sobre as questões suscitadas nos autos. Não há negativa de prestação jurisdicional quando os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão, ainda que em sentido diverso do sustentado pela parte, como de fato ocorreu.
>
> Além disso, para alterar tais fundamentos e afastar a conclusão de que o autor efetivamente aproximou o comprador/cessionário e as vendedoras/cedentes, contribuindo para o resultado útil do negócio que se concretizou, seria imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável em recurso especial, haja vista o teor da Súmula n. 7 do STJ.
>
> Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.
>
> Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 20% (vinte por cento) o valor atualizado dos honorários advocatícios arbitrados na origem em favor da parte recorrida, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.
>
> Publique-se e intimem-se.

Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015.

Nos aclaratórios (e-STJ fls. 280/291), a parte embargante, ora recorrente, indicou as seguintes omissões:

> (i) Com efeito (primeira omissão), o próprio autor/apelante, ora embargado, em seu depoimento pessoal em juízo, admitiu de forma expressa que JAMAIS MANTEVE QUALQUER CONTATO com o réu e disse que o conheceu somente naquela audiência, e, bem assim, QUE TAMBÉM NÃO MANTINHA CONTATO COM TODOS OS HERDEIROS do casal Arlindo e Ema Dreher, mas apenas com uma das herdeiras (Dra. Beatriz)
>
> (...)
>
> Tais circunstâncias foram igualmente confirmadas pelas testemunhas Marcos Grandini e João Alfredo, os quais disseram terem sido procurados pelo autor/embargado e participaram das negociações iniciais, os quais também afirmaram que a referida proposta foi elaborada e redigida pelo próprio autor/embargado, fato este expressamente consignado na sentença.

> Todavia, tal confissão e confirmação pela prova testemunhal foi absolutamente OMITIDA no acórdão, o qual não teceu uma linha sequer sobre tais fatos e circunstâncias que são suficientes para desacreditar e desmerecer a proposta das fls. 07/08, e com força para infirmar a conclusão do acórdão sobre a sua validade, eficácia e alcance legais.
>
> (ii) Segundo (segunda omissão e, ainda, equívoco material), porque a referida proposta noticia o interesse na aquisição de UMA ÁREA DE TERRAS APENAS, ou seja, especificamente da "Fazenda Luciana ou das Lombas", e se destinava a TODOS os 05 (cinco) herdeiros do casal Arlindo e Ema Dreher, negociação essa QUE JAMAIS SE CONCRETIZOU, pois:
>
> (...)
>
> Ou seja, há nos autos elementos de prova suficientes para demonstrar que o "negócio" que o autor/embargado tentou intermediar, em verdade, JAMAIS SE CONCRETIZOU, mesmo tendo se passado quase DOIS ANOS.
>
> (...)
>
> Porém, tais fatos e circunstâncias de extrema relevância ao deslinde da controvérsia foram absolutamente OMITIDOS no acórdão, o qual não teceu uma linha sequer a respeito, muito embora sejam suficientes para infirmar a conclusão do Des. Relator, notadamente por demonstrarem que o agir do autor/embargado NÃO ATENDEU as exigências apontadas no próprio aresto para fazer jus ao recebimento da comissão de corretagem.
>
> (iii) Ora, além das negociações sobre as cessões integrais dos direitos hereditários das herdeiras/cedentes Berenice, Eunice e Eneida para o réu/embargado terem sido iniciadas e concluídas diretamente pelas partes envolvidas, sem nenhuma participação ou intermediação por parte do autor/embargado, este último também não concretizou a negociação pretendida pela proposta inicial, não tendo obtido o resultado previsto.
>
> (iv) Quarto, porque o aresto embargado também se revela absolutamente omisso quanto à incidência dos dispositivos do Código do Consumidor que foram expressamente invocados na contestação, memoriais e contrarrazões de apelação (art. 6º, incisos III, IV, V, VII, 47 e 51, caput e incisos IV, VI e XV), o que deve ser sanado para afastar o óbice do prequestionamento.
>
> (v) E, quinto, porque também se observa a ocorrência de equívoco material na fixação da verba se sucumbência processual.

No que se refere aos pontos (i), (ii), (iii) e (iv), a Corte local, com base no acervo fático probatório dos autos, reconheceu que ficou comprovado o agenciamento imobiliário, de modo que o autor teria efetivamente aproximado comprador/cessionário e vendedoras/cedentes, contribuindo para a conclusão do negócio que restou perfectibilizado (e-STJ fl. 274).

Destacou que o corretor só não avançou na conclusão do contrato porque teria sido afastado da negociação pelas partes (comprador/cessionário e

vendedor/cedente), o que não afastaria o direito ao recebimento da comissão da corretagem, nos termo da legislação aplicável ao caso (e-STJ fls. 274/275).

Com relação aos ônus de sucumbência, ponto (v), o Tribunal de origem consignou que (e-STJ fl. 276):

> Ainda, redimensiono os ônus sucumbenciais, devendo a parte ré arcar com a integralidade das custas processuais e honorários advocatícios ao procurador do autor, ora fixados em 10% sobre o valor da condenação, na forma do art. 85, § 2º , do CPC/15, tendo em vista o decaimento mínimo da parte autora.

Portanto, 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. Na verdade, sob o pretexto de sanar supostos vícios, a parte demonstra inconformismo com as conclusões do Tribunal de origem.

Desse modo, não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015.

No que se refere aos arts. 725 e 726 do CC/2002, como visto, o TJRS reconheceu que a intermediação da parte recorrida teria sido responsável pelo resultado útil do negócio jurídico celebrado, apto a gerar o direito ao recebimento da comissão de corretagem.

Tendo o Tribunal de origem assim decidido com base nos elementos de prova, concluir diversamente atrai a Súmula n. 7 do STJ.

Além disso, a decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência desta Corte, pacífica ao afirmar se devida a comissão de corretagem se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem efetivamente no aperfeiçoamento do negócio imobiliário. A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESULTADO ÚTIL ALCANÇADO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.
>
> 1. Ambas as Turmas da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça possuem entendimento "no sentido de que é devida a comissão de corretagem se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem efetivamente no aperfeiçoamento do negócio imobiliário, ainda que este não se efetive em virtude do arrependimento imotivado das partes" (AgInt no AREsp 1.475.227/RS, Relator o Ministro Raul Araújo, DJe de 19/12/2019).
>
> 2. Agravo interno improvido.
>
> (AgInt no AREsp n. 2.179.362/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CORRETAGEM. COMISSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR APÓS ASSINATURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PAGAMENTO DE SINAL. COMISSÃO DEVIDA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
>
> 1. No caso, o Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório dos autos, concluiu ser devida a comissão de corretagem, pois o trabalho de aproximação realizado pelo corretor resultou no efetivo aperfeiçoamento do negócio imobiliário, com a concretização do negócio e a assinatura do contrato particular de promessa de compra e venda do imóvel, não obstante a posterior desistência imotivada da contratante depois da assinatura do compromisso de compra e venda.
>
> 2. A jurisprudência de ambas as Turmas da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça orienta no sentido de que é devida a comissão de corretagem se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem efetivamente no aperfeiçoamento do negócio imobiliário, ainda que este não se efetive em virtude do arrependimento imotivado das partes.
>
> 3. O entendimento adotado pelo acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
>
> 4. Agravo interno a que se nega provimento.
>
> (AgInt no AREsp n. 1.475.227/RS, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 5/12/2019, DJe de 19/12/2019.)

Incidente, portanto, a Súmula n. 83/STJ.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO**
**QUARTA TURMA**

Número Registro: 2021/0185130-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no REsp 1.944.552 / RS**

Números Origem: 00010986720178210065 00010986720178210065020068989201982170000 00044929320218217000 00149890620208217000 01133072420208217000 02006898920198217000 10986720178210065 10986720178210065020068989201982170000 1133072420208217000 149890620208217000 2006898920198217000 44929320218217000 70082287806 70083766303 70084749480 70084909399

PAUTA: 15/08/2023 JULGADO: 15/08/2023

**Relator**
Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. SOLANGE MENDES DE SOUZA

Secretária
Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

| | | |
|---|---|---|
| RECORRENTE | : | JOSE ANTONIO MONTAURI DE MEDEIROS |
| ADVOGADOS | : | OSCAR MEDEIROS RAMOS - RS030339 |
| | | FELIPE MAGALHAES DA CUNHA - RS043209 |
| RECORRIDO | : | TIAGO FERNANDO MACIEL |
| ADVOGADOS | : | PAULO CAMPOS COSTA - RS056546 |
| | | GUSTAVO CAMPOS COSTA - RS055388 |
| | | KLEYTON FERREIRA DA COSTA SILVA - RS093474B |
| INTERES. | : | BEATRIZ DREHER BRIDI |
| ADVOGADO | : | BEATRIZ DREHER BRIDI (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS007378 |

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

**AGRAVO INTERNO**

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | JOSE ANTONIO MONTAURI DE MEDEIROS |
| ADVOGADOS | : | OSCAR MEDEIROS RAMOS - RS030339 |
| | | FELIPE MAGALHAES DA CUNHA - RS043209 |
| AGRAVADO | : | TIAGO FERNANDO MACIEL |
| ADVOGADOS | : | PAULO CAMPOS COSTA - RS056546 |
| | | GUSTAVO CAMPOS COSTA - RS055388 |
| | | KLEYTON FERREIRA DA COSTA SILVA - RS093474B |
| INTERES. | : | BEATRIZ DREHER BRIDI |
| ADVOGADO | : | BEATRIZ DREHER BRIDI (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS007378 |

**CERTIDÃO**

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

Após o voto do relator negando provimento ao agravo interno, PEDIU VISTA o Ministro Marco Buzzi. Aguardam os demais.



**Documento eletrônico VDA37950708 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 15/08/2023 17:59:40**
**Código de Controle do Documento: 4877DD65-523F-406A-8FD2-EAD90337338F**

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO**
**QUARTA TURMA**

Número Registro: 2021/0185130-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no REsp 1.944.552 / RS**

Números Origem: 00010986720178210065 00010986720178210065020068989201982170000 00044929320218217000 00149890620208217000 01133072420208217000 02006898920198217000 10986720178210065 10986720178210065020068989201982170000 1133072420208217000 149890620208217000 2006898920198217000 44929320218217000 70082287806 70083766303 70084749480 70084909399

PAUTA: 15/08/2023 JULGADO: 17/10/2023

**Relator**
Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO

Secretária
Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

| | | |
|---|---|---|
| RECORRENTE | : | JOSE ANTONIO MONTAURI DE MEDEIROS |
| ADVOGADOS | : | OSCAR MEDEIROS RAMOS - RS030339 |
| | | FELIPE MAGALHAES DA CUNHA - RS043209 |
| RECORRIDO | : | TIAGO FERNANDO MACIEL |
| ADVOGADOS | : | PAULO CAMPOS COSTA - RS056546 |
| | | GUSTAVO CAMPOS COSTA - RS055388 |
| | | KLEYTON FERREIRA DA COSTA SILVA - RS093474B |
| INTERES. | : | BEATRIZ DREHER BRIDI |
| ADVOGADO | : | BEATRIZ DREHER BRIDI (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS007378 |

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

**AGRAVO INTERNO**

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | JOSE ANTONIO MONTAURI DE MEDEIROS |
| ADVOGADOS | : | OSCAR MEDEIROS RAMOS - RS030339 |
| | | FELIPE MAGALHAES DA CUNHA - RS043209 |
| AGRAVADO | : | TIAGO FERNANDO MACIEL |
| ADVOGADOS | : | PAULO CAMPOS COSTA - RS056546 |
| | | GUSTAVO CAMPOS COSTA - RS055388 |
| | | KLEYTON FERREIRA DA COSTA SILVA - RS093474B |
| INTERES. | : | BEATRIZ DREHER BRIDI |
| ADVOGADO | : | BEATRIZ DREHER BRIDI (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS007378 |

**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, acolheu requerimento de prorrogação de prazo de pedido de vista, nos termos da solicitação do Sr. Ministro Marco Buzzi.



**Documento eletrônico VDA38812256 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 17/10/2023 18:43:20**
**Código de Controle do Documento: 3F94C2A9-FE17-41EB-828D-A2237EBDB305**

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO**
**QUARTA TURMA**

Número Registro: 2021/0185130-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no REsp 1.944.552 / RS**

Números Origem: 00010986720178210065 00010986720178210065020068989201982170000 00044929320218217000 00149890620208217000 01133072420208217000 02006898920198217000 10986720178210065 10986720178210065020068989201982170000 1133072420208217000 149890620208217000 2006898920198217000 44929320218217000 70082287806 70083766303 70084749480 70084909399

PAUTA: 12/03/2024 JULGADO: 12/03/2024

**Relator**
Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA

Secretária
Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

| | | |
|---|---|---|
| RECORRENTE | : | JOSE ANTONIO MONTAURI DE MEDEIROS |
| ADVOGADOS | : | OSCAR MEDEIROS RAMOS - RS030339 |
| | | FELIPE MAGALHAES DA CUNHA - RS043209 |
| RECORRIDO | : | TIAGO FERNANDO MACIEL |
| ADVOGADOS | : | PAULO CAMPOS COSTA - RS056546 |
| | | GUSTAVO CAMPOS COSTA - RS055388 |
| | | KLEYTON FERREIRA DA COSTA SILVA - RS093474B |
| INTERES. | : | BEATRIZ DREHER BRIDI |
| ADVOGADO | : | BEATRIZ DREHER BRIDI (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS007378 |

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

**AGRAVO INTERNO**

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | JOSE ANTONIO MONTAURI DE MEDEIROS |
| ADVOGADOS | : | OSCAR MEDEIROS RAMOS - RS030339 |
| | | FELIPE MAGALHAES DA CUNHA - RS043209 |
| AGRAVADO | : | TIAGO FERNANDO MACIEL |
| ADVOGADOS | : | PAULO CAMPOS COSTA - RS056546 |
| | | GUSTAVO CAMPOS COSTA - RS055388 |
| | | KLEYTON FERREIRA DA COSTA SILVA - RS093474B |
| INTERES. | : | BEATRIZ DREHER BRIDI |
| ADVOGADO | : | BEATRIZ DREHER BRIDI (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS007378 |

**CERTIDÃO**

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

Adiado o julgamento.



**Documento eletrônico VDA40611744 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 12/03/2024 18:39:07**
**Código de Controle do Documento: 566CAE8E-8EAA-4580-91A9-D5DA0EFB7938**

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO**
**QUARTA TURMA**

Número Registro: 2021/0185130-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no REsp 1.944.552 / RS**

Números Origem: 00010986720178210065 00010986720178210065020068989201982170000 00044929320218217000 00149890620208217000 01133072420208217000 02006898920198217000 10986720178210065 10986720178210065020068989201982170000 1133072420208217000 149890620208217000 2006898920198217000 44929320218217000 70082287806 70083766303 70084749480 70084909399

PAUTA: 12/03/2024 JULGADO: 14/03/2024

**Relator**
Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA

Secretária
Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

| | | |
|---|---|---|
| RECORRENTE | : | JOSE ANTONIO MONTAURI DE MEDEIROS |
| ADVOGADOS | : | OSCAR MEDEIROS RAMOS - RS030339 |
| | | FELIPE MAGALHAES DA CUNHA - RS043209 |
| RECORRIDO | : | TIAGO FERNANDO MACIEL |
| ADVOGADOS | : | PAULO CAMPOS COSTA - RS056546 |
| | | GUSTAVO CAMPOS COSTA - RS055388 |
| | | KLEYTON FERREIRA DA COSTA SILVA - RS093474B |
| INTERES. | : | BEATRIZ DREHER BRIDI |
| ADVOGADO | : | BEATRIZ DREHER BRIDI (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS007378 |

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

**AGRAVO INTERNO**

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | JOSE ANTONIO MONTAURI DE MEDEIROS |
| ADVOGADOS | : | OSCAR MEDEIROS RAMOS - RS030339 |
| | | FELIPE MAGALHAES DA CUNHA - RS043209 |
| AGRAVADO | : | TIAGO FERNANDO MACIEL |
| ADVOGADOS | : | PAULO CAMPOS COSTA - RS056546 |
| | | GUSTAVO CAMPOS COSTA - RS055388 |
| | | KLEYTON FERREIRA DA COSTA SILVA - RS093474B |
| INTERES. | : | BEATRIZ DREHER BRIDI |
| ADVOGADO | : | BEATRIZ DREHER BRIDI (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS007378 |

**CERTIDÃO**

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

Adiado o julgamento.



**Documento eletrônico VDA40648781 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 14/03/2024 18:32:11**
**Código de Controle do Documento: 8CE7696F-7A02-4AB4-B66F-F352FA34AE7F**

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1944552 - RS (2021/0185130-5)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA** |
| AGRAVANTE | : | JOSE ANTONIO MONTAURI DE MEDEIROS |
| ADVOGADOS | : | OSCAR MEDEIROS RAMOS - RS030339 |
| | | FELIPE MAGALHAES DA CUNHA - RS043209 |
| AGRAVADO | : | TIAGO FERNANDO MACIEL |
| ADVOGADOS | : | PAULO CAMPOS COSTA - RS056546 |
| | | GUSTAVO CAMPOS COSTA - RS055388 |
| | | KLEYTON FERREIRA DA COSTA SILVA - RS093474B |
| INTERES. | : | BEATRIZ DREHER BRIDI |
| ADVOGADO | : | BEATRIZ DREHER BRIDI (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS007378 |

**VOTO-VISTA**

Cuida-se de agravo interno interposto por JOSÉ ANTONIO MONTAURI DE MEDEIROS, em face de decisão monocrática da lavra do e. Ministro Antonio Carlos Ferreira, que negou provimento ao recurso especial.

Na origem, TIAGO FERNANDO MACIEL ajuizou ação de cobrança contra JOSÉ ANTÔNIO MONTAURI DE MEDEIROS, objetivando o pagamento de valor atinente a comissão de corretagem pela intermediação realizada na negociação de direitos sucessórios envolvendo imóveis de Arlindo João Dreher e Erna Dreher.

Sobreveio sentença julgando improcedente o pedido inicial, sendo absolutamente contundente e assertiva acerca dos seguintes fatos reputados incontroversos (fls. 353-362):

a) o negócio que o autor, na condição de corretor, se comprometeu a intermediar, não logrou sucesso;

b) o demandante reconheceu, em seu depoimento pessoal, que sequer conhecia o réu e as herdeiras com quem este fez negócio, tendo mantido contato apenas com outra herdeira - Srª Beatriz;

c) testemunhas afirmam, de maneira contundente, que o documento sobre o qual o autor baseia a sua pretensão fora por ele mesmo elaborado e que não houve a concretização do negócio;

d) o réu já era arrendatário de parte das terras que compunham o inventário, ou seja, era conhecido pela família Dreher e com ela mantinha laço negocial;

e) as herdeiras Eneida, Berenice e Eunice procuraram o demandado diretamente, a quem cederam direitos hereditários, mas, ressalta-se, sem intermediação por parte do autor;

f) essas cessões hereditárias se deram sobre área diversa e menor da fazenda, bem ainda foram firmadas aproximadamente 2 (dois) anos após a datação do documento em que se baseia o autor.

Confiram-se, por oportuno, os trechos da referida deliberação:

> Compulsando os autos, verifica-se que **o réu, efetivamente, firmou compromisso com o autor, que atua como corretor de imóveis, para aquisição "dos direitos sucessórios que possuem sobre a Fazenda Luciana ou das Lombas, localizada no Município de Viamão/RS, distrito de Águas Claras, registrada sob diversas matrículas, com áreas tituladas na sua quase integralidade (+ ou –1150 hectares) e pequena fração, não titulada, perfazendo um total de 1.377 hectares."** A proposta do réu a ser apresentada aos herdeiros pelo autor era do pagamento da quantia de quinze milhões cento e quarenta e sete mil reais. Outrossim, receberia o autor, a título de comissão de corretagem, R$ 908.820,00.
>
> Tal enlace entre as partes foi firmado em 03 de novembro de 2014.
>
> Contudo, mesmo diante de tal instrumento, tenho que a pretensão do autor, em ambos os processos, não merece acolhimento. Vejamos.
>
> **Segundo demonstrado durante a instrução, o negócio que o autor, na condição de corretor, se comprometeu a intermediar, não logrou sucesso. Não houve a aquisição da integralidade da Fazenda Luciana.**
>
> **O próprio autor, quando de seu depoimento pessoal (CD de mídia das fls. 172 dos autos nº. 065/1.16.0000319-1), relatou que não houve a concretização de 100% do negócio. Referiu que o réu adquiriu três partes da Fazenda, mas que ainda restam duas a serem adquiridas. Ainda, ao ser questionado, asseverou que seu contato era sempre diretamente com Beatriz, uma das herdeiras.**
>
> **As testemunhas MARCOS GRANDINI e JOÃO ALFREDO, ambos corretores, também participaram da negociação. Ambos relataram que a proposta nos moldes constante no instrumento das fls. 08/09, foi elaborada por Tiago, ora autor, que atuava como representante dos interesses dos herdeiros. Afirmaram, ainda, que não houve a concretização do negócio. João Alfredo referiu, em seu depoimento, que o réu acabou sendo procurado cerca de um ano, um ano e meio, depois, por uma das herdeiras, que tinha interesse em vender a sua parte na fazenda, sendo que o negócio acabou sendo entabulado diretamente entre eles, sem a intervenção de corretores.**
>
> Pela cessão de direitos hereditários, anexada às fls. 81/82, constata-se que ENEIDA BEATRIZ DREHER, em 19 de fevereiro de 2015, cedeu ao réu todos os direitos e ações que detinha sobre os bens que constituem o espólio de ARLINDO JOÃO DREHER e mais os direitos e ações que detinha sobre os bens

> que constituem o espólio de ERNA IRMGARD DREHER, em relação a este somente os bens que vier a herdar da sucessão do primeiro.
>
> Posteriormente, em 03 de agosto de 2016 e 19 de setembro de 2016, outras duas herdeiras, BERENICE e EUNICE, também firmaram cessão de direitos hereditários, cedendo ao réu todos os quinhões hereditários que lhes cabiam na condição de herdeiras de Arlindo João Dreher (fls. 83/87 dos autos nº. 065/1.16.0000319-1).
>
> **Assim, verifica-se que, embora tenha o réu logrado êxito em adquirir parte da herança deixada pelo falecimento de Arlindo João Dreher, o negócio não se deu por intermédio do autor, nem nos moldes por ele propostos e nem mesmo na integralidade, que era a pretensão inicial do requerido. Diante de tal circunstância, inviável o pagamento de comissão de corretagem.**
>
> Sabido que o corretor faz jus ao recebimento proporcional da comissão ainda que não logre êxito na conclusão do negócio, mas apenas na aproximação das partes, nos termos do art. 727 do Código Civil. **Contudo, no caso dos autos, é importante destacar que o réu já tinha contato com os herdeiros, na medida em que arrendava parcialmente a área objeto do inventário, consoante estipulado com Arlindo João Dreher, continuando na área mesmo após o seu falecimento.**
>
> **Outrossim, o autor, através da versão apresentada em seu depoimento pessoal, nem mesmo contatava diretamente com as herdeiras que, posteriormente, contataram o réu com interesse de ceder seus direitos hereditários.**
>
> Não tendo havido participação do autor nos negócios entabulados pelo réu com as herdeiras ENEIDA BEATRIZ DREHER (proc. nº 065/1.16.0000319-1), BERENICE DREHER BITTENCOURT e EUNICE DREHER GAMEIRO (proc. nº 065/1.17.0000556-0), não há que se falar em pagamento de comissão de corretagem.

Interposta apelação, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul deu provimento ao recurso para a estabelecer o pagamento da comissão de corretagem no percentual de 6%, considerando, apenas e tão somente, que a participação do corretor nos negócios entabulados estaria comprovada em virtude de existir nos autos proposta de compra e venda na qual previsto o pagamento de comissão pela negociação total da Fazenda Luciana (fls. 270-277).

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (acórdão às fls. 294-298)

No recurso especial (fls. 302-322), o recorrente sustentou ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 por negativa de prestação jurisdicional ante a omissão da Corte local na análise de diversos aspectos envolvendo a formalização do negócio e a aventada participação do corretor. Apontou, ainda, afronta aos arts. 725 e 726 do CC/2002, sustentando, em síntese, que "o autor/recorrido não teve participação sequer de aproximação das partes nas transações que foram realizadas pelo réu/recorrente" (fl. 320).

O e. relator negou provimento ao reclamo por considerar ter a Corte local se pronunciado de forma clara e suficiente acerca das questões suscitadas e por incidir à espécie o óbice da súmula 7/STJ quanto à conclusão da origem segundo a qual o autor efetivamente aproximou compradores e vendedores e contribuiu para a concretização do negócio.

Interposto o agravo interno, com o voto do e. relator pela manutenção da decisão agravada, pedi vista dos autos para uma aprofundada análise da controvérsia ante a afirmação do patrono (em sustentação oral), de que a parte adversa teria confessado desconhecer as partes que formularam o negócio jurídico, bem ainda de não ter participado dos trâmites negociais havidos, existindo inegável omissão da Corte local acerca do lastro probatório constante dos autos e da ausência de pedido de majoração da verba honorária em sede de apelação.

É o relatório.

**Voto**

Com a devida venia do e. relator, acolhe-se o agravo interno para conhecer em parte do recurso especial e, na extensão, dar-lhe provimento, com a determinação do retorno dos autos ao Tribunal de origem para que sane os vícios apontados em aclaratórios, os quais, por se tratarem de matéria fático-probatória, impedem a aplicação do ditame do artigo 1025 do CPC/2015 no âmbito desta Corte Superior.

**1.** Deve ser acolhida a preliminar de negativa de prestação jurisdicional.

Nos termos da orientação jurisprudencial deste Superior Tribunal de Justiça, tem-se que "*o direito à comissão depende da* ***efetiva aproximação entre as partes contratantes****, fruto do esforço do corretor, criando um vínculo negocial irretratável*". Nesse sentido, "***somente com a análise da situação concreta*** *poderá o julgador concluir pelo cabimento, ou não, da comissão de corretagem,* ***observando os contornos fáticos e as provas produzidas na instrução processual***" (REsp n. 1.272.932/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/9/2017, DJe de 2/10/2017, grifado).

Na hipótese dos autos, embora contundentes as conclusões firmadas no acórdão recorrido, no sentido de ser devida a comissão de corretagem, entende-se, com a devida vênia do eminente relator, que o Tribunal local se omitiu sobre circunstâncias fáticas relevantes, levantadas pelo recorrente em embargos de declaração e expressamente constantes da sentença de fls. 353-362.

**1.1** Em primeiro grau de jurisdição, verificou-se que, de fato, o réu (ora agravante) firmou compromisso com o autor/agravado - que atua como corretor de imóveis - visando à aquisição de direitos sucessórios relacionados a fazendas localizadas no Município de Viamão/RS.

Todavia, com base no acervo fático-probatório coligido aos autos, restou incontroverso - e devidamente consignado na sentença - que "***segundo demonstrado durante a instrução, o negócio que o autor na condição de corretor se comprometeu a intermediar não logrou sucesso***".

Sobre negócios efetivamente firmados pelo autor e determinados herdeiros, cerca de **dois anos depois e envolvendo área diversa e menor**, concluiu o juiz de piso que "***não houve participação do autor***" (corretor).

Segundo a sentença, não se sustenta a tese de que o autor/corretor tenha aproximado as partes, porquanto **o réu já era arrendatário de parte das terras que posteriormente adquiriu, ou seja, já era conhecido pela família das cedentes/vendedoras, com quem mantinha laço negocial**.

Ademais, **o próprio autor (corretor) reconheceu, em seu depoimento pessoal, que sequer conhecia o réu e as herdeiras com quem este fez negócio (cessão de direitos hereditários)**, tendo mantido contato apenas com outra herdeira - Srª Beatriz.

Concluiu o magistrado, portanto, assertivamente, que o "***autor não se desincumbiu do ônus de demonstrar que atuou na intermediação do negócio, como lhe competia*** *[...] razão pela qual merecem improcedência as ações*".

Em sede de apelação, todavia, concluiu a Corte local que a comissão de corretagem seria devida.

Citou como fundamento para a procedência do pedido exordial, apenas e tão somente, a proposta de compra e venda constante de fls. 6/7 (e-STJ) que teria sido direcionada pelo réu, ora agravante, ao autor para a aquisição dos direitos sucessórios que os herdeiros de Arlindo Dreher e Erna Irmgard Dreher possuem sobre a Fazenda Luciana, localizada na cidade de Viamão, RS, ao valor total de R$ 15.147.000,00, (quinze milhões cento e quarenta e sete mil reais), sendo previsto o pagamento da comissão pelo comprador.

Assim, com base apenas nessa premissa, concluiu a Corte local, de forma absolutamente contraditória com as circunstâncias fáticas detidamente analisadas em primeiro grau jurisdicional, e sem analisá-las, que "*o autor efetivamente aproximou*

*comprador/cessionário e vendedoras/cedentes*" e que "*o conjunto probatório acostado aos autos permite concluir revelado o adequado labor do corretor de imóveis, com todas as diligências possíveis a seu alcance até ser afastado da negociação pelas partes*" (fls. 274-275).

Diante disso, o réu - ora recorrente - opôs aclaratórios (fls. 280-291), nos quais pontuou, em síntese:

**i)** não ter redigido a proposta mencionada às fls. 6/7 e-STJ, tampouco a endereçado ao corretor, visto que fora pelo próprio elaborada para fins de comprovação junto ao inventário, não tendo havido concordância para com o pagamento de comissão de corretagem, circunstâncias confirmadas pelas testemunhas;

**ii)** a proposta de fls. 6-7 e-STJ noticia o interesse na aquisição de uma área de terras da "Fazenda Luciana ou Das Lombas" e se destinava a todos os cinco herdeiros do casal Arlindo e Erna Dreher, negociação que jamais se perfectibilizou;

**iii)** as escrituras públicas foram firmadas em 03.08.2016 e 19.09.2016, após passados aproximadamente dois anos daquela proposta de fls. 6-7 e-STJ, a qual data de 03/11/2014, sendo que o réu fora procurado pelas próprias cedentes por ser o arrendatário das terras;

**iv)** o corretor teria confessado nunca ter mantido contato com o réu, o qual somente conheceu na audiência de instrução e admitiu que o ora agravante não assumiu o compromisso de pagar a comissão de corretagem;

**v)** o demandante teria afirmado que nunca manteve contato direto com todos os cedentes/herdeiros, mas apenas com uma das herdeiras (Beatriz), a qual dizia representar a todos, o que não restou comprovado nos autos, tanto que dois herdeiros não alienaram/cederam os seus quinhões hereditário, parcial ou integralmente até o momento;

**vi)** há equívoco material no acórdão no tocante à sucumbência processual.

Acerca de tais questões, as quais se reputam absolutamente imprescindíveis para o correto deslinde da controvérsia, a Corte local não se pronunciou, limitando-se a afirmar - repita-se - que o pagamento da comissão de corretagem era devido em virtude da proposta de compra e venda total da fazenda constante de fls. 6-7 (e-STJ).

Em outras palavras, entende-se que o Tribunal a quo, embora contundente nas suas conclusões, **deixou de se manifestar, em sede de fundamentação, acerca de itens nodais à correta apuração dos acontecimentos e das provas aptas a**

**corroborar as teses expostas pelas partes**.

Ora, tais matérias são de ordem eminentemente fática e ao que consta, foram **reputadas como fatos incontroversos pelo magistrado sentenciante.** Assim, com todas as venias da relatoria, entende-se que a **Corte Local não pode - ainda que tenha a palavra final acerca do conjunto de fatos e provas - lançar uma conclusão diametralmente oposta à sentença sem consignar, ainda que minimamente, os respectivos fundamentos, isto é, sem se pronunciar sobre as circunstâncias fáticas detidamente analisadas pelo magistrado *a quo***.

Portanto, tendo em vista que os vícios de omissão - ressalta-se, acerca de questões fáticas inerentes à causa apontados pelo réu nos aclaratórios - não foram sanados no acórdão dos embargos de declaração, inafastável é a conclusão de que houve negativa de prestação jurisdicional (art. 1022 CPC).

Considerando, ademais, que é vedado a esta Corte Superior se imiscuir em provas e fatos, os autos devem retornar à origem para que, sanada a omissão, e devidamente consolidado o quadro fático-probatório, admita-se, aqui, inclusive, eventual revaloração, se for o caso.

**Em conclusão**, em que pese afirmar a Corte local que existe prova inequívoca acerca da participação do corretor nas negociações havidas, é evidente o contraste de posicionamento entre as instâncias ordinárias, bem como é inegável a ausência de menção, no acórdão recorrido, acerca dos pontos alegados pelo ora agravante em sede dos competentes embargos de declaração, a denotar a nulidade do julgado por negativa de prestação jurisdicional.

**2.** Do exposto, com a devida venia do e. relator, acolhe-se o agravo interno para, de plano, conhecer em parte do recurso especial e, na extensão, dar-lhe provimento, cassando o acórdão dos embargos de declaração e determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que sane os vícios apontados na petição de fls. 280-291, como entender de direito.

Ficam prejudicadas as demais teses arguidas no reclamo.

É como voto.

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1944552 - RS (2021/0185130-5)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA** |
| AGRAVANTE | : | JOSE ANTONIO MONTAURI DE MEDEIROS |
| ADVOGADOS | : | OSCAR MEDEIROS RAMOS - RS030339 |
| | | FELIPE MAGALHAES DA CUNHA - RS043209 |
| AGRAVADO | : | TIAGO FERNANDO MACIEL |
| ADVOGADOS | : | PAULO CAMPOS COSTA - RS056546 |
| | | GUSTAVO CAMPOS COSTA - RS055388 |
| | | KLEYTON FERREIRA DA COSTA SILVA - RS093474B |
| INTERES. | : | BEATRIZ DREHER BRIDI |
| ADVOGADO | : | BEATRIZ DREHER BRIDI (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS007378 |

**EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - COMISSÃO DE CORRETAGEM - TRIBUNAL DE ORIGEM QUE REFORMOU A SENTENÇA PARA AFIRMAR DEVIDAMENTE COMPROVADO TER O AUTOR APROXIMADO OS CONTRATANTES E EXERCIDO PAPEL SUBSTANCIAL NA CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - IRRESIGNAÇÃO DO DEMANDADO.

1. Ocorrência de negativa de prestação jurisdicional na espécie.

1.1 O Tribunal *a quo*, embora contundente nas suas conclusões, deixou de se manifestar, em sede de fundamentação, acerca de itens nodais à correta apuração dos acontecimentos e das provas aptas a corroborar as teses expostas pelas partes.

1.2 A despeito da Corte local afirmar existir prova inequívoca acerca da participação do corretor nas negociações havidas, é evidente o contraste de posicionamento entre as instâncias ordinárias, bem como é inegável a ausência de menção, no acórdão recorrido, acerca dos pontos alegados pelo ora agravante em sede dos competentes embargos de declaração, a denotar a nulidade do julgado por negativa de prestação jurisdicional.

2. Agravo interno acolhido para, de plano, conhecer em parte do recurso especial e, na extensão, dar-lhe provimento, cassando o acórdão dos embargos de declaração e determinando o retorno

dos autos ao Tribunal de origem para que sane os vícios apontados na petição de fls. 280-291, como entender de direito.

**RELATÓRIO**

Cuida-se de agravo interno interposto por JOSÉ ANTONIO MONTAURI DE MEDEIROS, em face de decisão monocrática da lavra do e. Ministro Antonio Carlos Ferreira, que negou provimento ao recurso especial.

Na origem, TIAGO FERNANDO MACIEL ajuizou ação de cobrança contra JOSÉ ANTÔNIO MONTAURI DE MEDEIROS, objetivando o pagamento de valor atinente a comissão de corretagem pela intermediação realizada na negociação de direitos sucessórios envolvendo imóveis de Arlindo João Dreher e Erna Dreher.

Sobreveio sentença julgando improcedente o pedido inicial, sendo absolutamente contundente e assertiva acerca dos seguintes fatos reputados incontroversos (fls. 353-362):

a) o negócio que o autor, na condição de corretor, se comprometeu a intermediar, não logrou sucesso;

b) o demandante reconheceu, em seu depoimento pessoal, que sequer conhecia o réu e as herdeiras com quem este fez negócio, tendo mantido contato apenas com outra herdeira - Srª Beatriz;

c) testemunhas afirmam, de maneira contundente, que o documento sobre o qual o autor baseia a sua pretensão fora por ele mesmo elaborado e que não houve a concretização do negócio;

d) o réu já era arrendatário de parte das terras que compunham o inventário, ou seja, era conhecido pela família Dreher e com ela mantinha laço negocial;

e) as herdeiras Eneida, Berenice e Eunice procuraram o demandado diretamente, a quem cederam direitos hereditários, mas, ressalta-se, sem intermediação por parte do autor;

f) essas cessões hereditárias se deram sobre área diversa e menor da fazenda, bem ainda foram firmadas aproximadamente 2 (dois) anos após a datação do documento em que se baseia o autor.

Confiram-se, por oportuno, os trechos da referida deliberação:

> Compulsando os autos, verifica-se que **o réu, efetivamente, firmou compromisso com o autor, que atua como corretor de imóveis, para**

**aquisição "dos direitos sucessórios que possuem sobre a Fazenda Luciana ou das Lombas, localizada no Município de Viamão/RS, distrito de Águas Claras, registrada sob diversas matrículas, com áreas tituladas na sua quase integralidade (+ ou –1150 hectares) e pequena fração, não titulada, perfazendo um total de 1.377 hectares."** A proposta do réu a ser apresentada aos herdeiros pelo autor era do pagamento da quantia de quinze milhões cento e quarenta e sete mil reais. Outrossim, receberia o autor, a título de comissão de corretagem, R$ 908.820,00.

Tal enlace entre as partes foi firmado em 03 de novembro de 2014.

Contudo, mesmo diante de tal instrumento, tenho que a pretensão do autor, em ambos os processos, não merece acolhimento. Vejamos.

**Segundo demonstrado durante a instrução, o negócio que o autor, na condição de corretor, se comprometeu a intermediar, não logrou sucesso. Não houve a aquisição da integralidade da Fazenda Luciana.**

**O próprio autor, quando de seu depoimento pessoal (CD de mídia das fls. 172 dos autos nº. 065/1.16.0000319-1), relatou que não houve a concretização de 100% do negócio. Referiu que o réu adquiriu três partes da Fazenda, mas que ainda restam duas a serem adquiridas. Ainda, ao ser questionado, asseverou que seu contato era sempre diretamente com Beatriz, uma das herdeiras.**

**As testemunhas MARCOS GRANDINI e JOÃO ALFREDO, ambos corretores, também participaram da negociação. Ambos relataram que a proposta nos moldes constante no instrumento das fls. 08/09, foi elaborada por Tiago, ora autor, que atuava como representante dos interesses dos herdeiros. Afirmaram, ainda, que não houve a concretização do negócio. João Alfredo referiu, em seu depoimento, que o réu acabou sendo procurado cerca de um ano, um ano e meio, depois, por uma das herdeiras, que tinha interesse em vender a sua parte na fazenda, sendo que o negócio acabou sendo entabulado diretamente entre eles, sem a intervenção de corretores.**

Pela cessão de direitos hereditários, anexada às fls. 81/82, constata-se que ENEIDA BEATRIZ DREHER, em 19 de fevereiro de 2015, cedeu ao réu todos os direitos e ações que detinha sobre os bens que constituem o espólio de ARLINDO JOÃO DREHER e mais os direitos e ações que detinha sobre os bens que constituem o espólio de ERNA IRMGARD DREHER, em relação a este somente os bens que vier a herdar da sucessão do primeiro.

Posteriormente, em 03 de agosto de 2016 e 19 de setembro de 2016, outras duas herdeiras, BERENICE e EUNICE, também firmaram cessão de direitos hereditários, cedendo ao réu todos os quinhões hereditários que lhes cabiam na condição de herdeiras de Arlindo João Dreher (fls. 83/87 dos autos nº. 065/1.16.0000319-1).

**Assim, verifica-se que, embora tenha o réu logrado êxito em adquirir parte da herança deixada pelo falecimento de Arlindo João Dreher, o negócio não se deu por intermédio do autor, nem nos moldes por ele propostos e nem mesmo na integralidade, que era a pretensão inicial do requerido. Diante de tal circunstância, inviável o pagamento de comissão de corretagem.**

Sabido que o corretor faz jus ao recebimento proporcional da comissão ainda que não logre êxito na conclusão do negócio, mas apenas na aproximação das partes, nos termos do art. 727 do Código Civil. **Contudo, no caso dos autos, é importante destacar que o réu já tinha contato com os herdeiros, na medida em que arrendava parcialmente a área objeto do inventário,**

> **consoante estipulado com Arlindo João Dreher, continuando na área mesmo após o seu falecimento.**
>
> **Outrossim, o autor, através da versão apresentada em seu depoimento pessoal, nem mesmo contatava diretamente com as herdeiras que, posteriormente, contataram o réu com interesse de ceder seus direitos hereditários.**
>
> Não tendo havido participação do autor nos negócios entabulados pelo réu com as herdeiras ENEIDA BEATRIZ DREHER (proc. nº 065/1.16.0000319-1), BERENICE DREHER BITTENCOURT e EUNICE DREHER GAMEIRO (proc. nº 065/1.17.0000556-0), não há que se falar em pagamento de comissão de corretagem.

Interposta apelação, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul deu provimento ao recurso para a estabelecer o pagamento da comissão de corretagem no percentual de 6%, considerando, apenas e tão somente, que a participação do corretor nos negócios entabulados estaria comprovada em virtude de existir nos autos proposta de compra e venda na qual previsto o pagamento de comissão pela negociação total da Fazenda Luciana (fls. 270-277).

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (acórdão às fls. 294-298)

No recurso especial (fls. 302-322), o recorrente sustentou ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 por negativa de prestação jurisdicional ante a omissão da Corte local na análise de diversos aspectos envolvendo a formalização do negócio e a aventada participação do corretor. Apontou, ainda, afronta aos arts. 725 e 726 do CC/2002, sustentando, em síntese, que "o autor/recorrido não teve participação sequer de aproximação das partes nas transações que foram realizadas pelo réu/recorrente" (fl. 320).

O e. relator negou provimento ao reclamo por considerar ter a Corte local se pronunciado de forma clara e suficiente acerca das questões suscitadas e por incidir à espécie o óbice da súmula 7/STJ quanto à conclusão da origem segundo a qual o autor efetivamente aproximou compradores e vendedores e contribuiu para a concretização do negócio.

Interposto o agravo interno, com o voto do e. relator pela manutenção da decisão agravada, pedi vista dos autos para uma aprofundada análise da controvérsia ante a afirmação do patrono (em sustentação oral), de que a parte adversa teria confessado desconhecer as partes que formularam o negócio jurídico, bem ainda de não ter participado dos trâmites negociais havidos, existindo inegável omissão da Corte local acerca do lastro probatório constante dos autos e da ausência de pedido de majoração da verba honorária em sede de apelação.

É o relatório.

## VOTO

Acolhe-se o agravo interno para conhecer em parte do recurso especial e, na extensão, dar-lhe provimento, com a determinação do retorno dos autos ao Tribunal de origem para que sane os vícios apontados em aclaratórios, os quais, por se tratarem de matéria fático-probatória, impedem a aplicação do ditame do artigo 1025 do CPC/2015 no âmbito desta Corte Superior.

**1.** Deve ser acolhida a preliminar de negativa de prestação jurisdicional.

Nos termos da orientação jurisprudencial deste Superior Tribunal de Justiça, tem-se que "*o direito à comissão depende da **efetiva aproximação entre as partes contratantes**, fruto do esforço do corretor, criando um vínculo negocial irretratável*". Nesse sentido, "***somente com a análise da situação concreta** poderá o julgador concluir pelo cabimento, ou não, da comissão de corretagem, **observando os contornos fáticos e as provas produzidas na instrução processual***" (REsp n. 1.272.932/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/9/2017, DJe de 2/10/2017, grifado).

Na hipótese dos autos, embora contundentes as conclusões firmadas no acórdão recorrido, no sentido de ser devida a comissão de corretagem, entende-se, com a devida vênia do eminente relator, que o Tribunal local se omitiu sobre circunstâncias fáticas relevantes, levantadas pelo recorrente em embargos de declaração e expressamente constantes da sentença de fls. 353-362.

**1.1** Em primeiro grau de jurisdição, verificou-se que, de fato, o réu (ora agravante) firmou compromisso com o autor/agravado - que atua como corretor de imóveis - visando à aquisição de direitos sucessórios relacionados a fazendas localizadas no Município de Viamão/RS.

Todavia, com base no acervo fático-probatório coligido aos autos, restou incontroverso - e devidamente consignado na sentença - que "***segundo demonstrado durante a instrução, o negócio que o autor na condição de corretor se comprometeu a intermediar não logrou sucesso***".

Sobre negócios efetivamente firmados pelo autor e determinados herdeiros, cerca de **dois anos depois e envolvendo área diversa e menor**, concluiu o juiz de piso que "***não houve participação do autor***" (corretor).

Segundo a sentença, não se sustenta a tese de que o autor/corretor tenha aproximado as partes, porquanto **o réu já era arrendatário de parte das terras que posteriormente adquiriu, ou seja, já era conhecido pela família das cedentes/vendedoras, com quem mantinha laço negocial**.

Ademais, **o próprio autor (corretor) reconheceu, em seu depoimento pessoal, que sequer conhecia o réu e as herdeiras com quem este fez negócio (cessão de direitos hereditários)**, tendo mantido contato apenas com outra herdeira - Srª Beatriz.

Concluiu o magistrado, portanto, assertivamente, que o "***autor não se desincumbiu do ônus de demonstrar que atuou na intermediação do negócio, como lhe competia*** *[...] razão pela qual merecem improcedência as ações*".

Em sede de apelação, todavia, concluiu a Corte local que a comissão de corretagem seria devida.

Citou como fundamento para a procedência do pedido exordial, apenas e tão somente, a proposta de compra e venda constante de fls. 6/7 (e-STJ) que teria sido direcionada pelo réu, ora agravante, ao autor para a aquisição dos direitos sucessórios que os herdeiros de Arlindo Dreher e Erna Irmgard Dreher possuem sobre a Fazenda Luciana, localizada na cidade de Viamão, RS, ao valor total de R$ 15.147.000,00, (quinze milhões cento e quarenta e sete mil reais), sendo previsto o pagamento da comissão pelo comprador.

Assim, com base apenas nessa premissa, concluiu a Corte local, de forma absolutamente contraditória com as circunstâncias fáticas detidamente analisadas em primeiro grau jurisdicional, e sem analisá-las, que "*o autor efetivamente aproximou comprador/cessionário e vendedoras/cedentes*" e que "*o conjunto probatório acostado aos autos permite concluir revelado o adequado labor do corretor de imóveis, com todas as diligências possíveis a seu alcance até ser afastado da negociação pelas partes*" (fls. 274-275).

Diante disso, o réu - ora recorrente - opôs aclaratórios (fls. 280-291), nos quais pontuou, em síntese:

**i)** não ter redigido a proposta mencionada às fls. 6/7 e-STJ, tampouco a endereçado ao corretor, visto que fora pelo próprio elaborada para fins de comprovação junto ao inventário, não tendo havido concordância para com o pagamento de comissão de corretagem, circunstâncias confirmadas pelas testemunhas;

**ii)** a proposta de fls. 6-7 e-STJ noticia o interesse na aquisição de uma área de terras da "Fazenda Luciana ou Das Lombas" e se destinava a todos os cinco herdeiros do casal Arlindo e Erna Dreher, negociação que jamais se perfectibilizou;

**iii)** as escrituras públicas foram firmadas em 03.08.2016 e 19.09.2016, após passados aproximadamente dois anos daquela proposta de fls. 6-7 e-STJ, a qual data de 03/11/2014, sendo que o réu fora procurado pelas próprias cedentes por ser o arrendatário das terras;

**iv)** o corretor teria confessado nunca ter mantido contato com o réu, o qual somente conheceu na audiência de instrução e admitiu que o ora agravante não assumiu o compromisso de pagar a comissão de corretagem;

**v)** o demandante teria afirmado que nunca manteve contato direto com todos os cedentes/herdeiros, mas apenas com uma das herdeiras (Beatriz), a qual dizia representar a todos, o que não restou comprovado nos autos, tanto que dois herdeiros não alienaram/cederam os seus quinhões hereditário, parcial ou integralmente até o momento;

**vi)** há equívoco material no acórdão no tocante à sucumbência processual.

Acerca de tais questões, as quais se reputam absolutamente imprescindíveis para o correto deslinde da controvérsia, a Corte local não se pronunciou, limitando-se a afirmar - repita-se - que o pagamento da comissão de corretagem era devido em virtude da proposta de compra e venda total da fazenda constante de fls. 6-7 (e-STJ).

Em outras palavras, entende-se que o Tribunal *a quo*, embora contundente nas suas conclusões, **deixou de se manifestar, em sede de fundamentação, acerca de itens nodais à correta apuração dos acontecimentos e das provas aptas a corroborar as teses expostas pelas partes**.

Ora, tais matérias são de ordem eminentemente fática e ao que consta, foram **reputadas como fatos incontroversos pelo magistrado sentenciante.** Assim, com todas as venias da relatoria, entende-se que a **Corte Local não pode - ainda que tenha a palavra final acerca do conjunto de fatos e provas - lançar uma conclusão diametralmente oposta à sentença sem consignar, ainda que minimamente, os respectivos fundamentos, isto é, sem se pronunciar sobre as circunstâncias fáticas detidamente analisadas pelo magistrado *a quo***.

Portanto, tendo em vista que os vícios de omissão - ressalta-se, acerca de questões fáticas inerentes à causa apontados pelo réu nos aclaratórios - não foram sanados no acórdão dos embargos de declaração, inafastável é a conclusão de que

houve negativa de prestação jurisdicional (art. 1022 CPC).

Considerando, ademais, que é vedado a esta Corte Superior se imiscuir em provas e fatos, os autos devem retornar à origem para que, sanada a omissão, e devidamente consolidado o quadro fático-probatório, admita-se, aqui, inclusive, eventual revaloração, se for o caso.

**Em conclusão**, em que pese afirmar a Corte local que existe prova inequívoca acerca da participação do corretor nas negociações havidas, é evidente o contraste de posicionamento entre as instâncias ordinárias, bem como é inegável a ausência de menção, no acórdão recorrido, acerca dos pontos alegados pelo ora agravante em sede dos competentes embargos de declaração, a denotar a nulidade do julgado por negativa de prestação jurisdicional.

**2.** Do exposto, acolhe-se o agravo interno para, de plano, conhecer em parte do recurso especial e, na extensão, dar-lhe provimento, cassando o acórdão dos embargos de declaração e determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que sane os vícios apontados na petição de fls. 280-291, como entender de direito.

Ficam prejudicadas as demais teses arguidas no reclamo.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO**
**QUARTA TURMA**

Número Registro: 2021/0185130-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no REsp 1.944.552 / RS**

Números Origem: 00010986720178210065 00010986720178210065020068989201982170000 00044929320218217000 00149890620208217000 01133072420208217000 02006898920198217000 10986720178210065 10986720178210065020068989201982170000 1133072420208217000 149890620208217000 2006898920198217000 44929320218217000 70082287806 70083766303 70084749480 70084909399

PAUTA: 12/03/2024 JULGADO: 19/03/2024

**Relator**
Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

**Relator para Acórdão**
Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária
Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

| | | |
|---|---|---|
| RECORRENTE | : | JOSE ANTONIO MONTAURI DE MEDEIROS |
| ADVOGADOS | : | OSCAR MEDEIROS RAMOS - RS030339 |
| | | FELIPE MAGALHAES DA CUNHA - RS043209 |
| RECORRIDO | : | TIAGO FERNANDO MACIEL |
| ADVOGADOS | : | PAULO CAMPOS COSTA - RS056546 |
| | | GUSTAVO CAMPOS COSTA - RS055388 |
| | | KLEYTON FERREIRA DA COSTA SILVA - RS093474B |
| INTERES. | : | BEATRIZ DREHER BRIDI |
| ADVOGADO | : | BEATRIZ DREHER BRIDI (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS007378 |

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

**AGRAVO INTERNO**

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | JOSE ANTONIO MONTAURI DE MEDEIROS |
| ADVOGADOS | : | OSCAR MEDEIROS RAMOS - RS030339 |
| | | FELIPE MAGALHAES DA CUNHA - RS043209 |
| AGRAVADO | : | TIAGO FERNANDO MACIEL |
| ADVOGADOS | : | PAULO CAMPOS COSTA - RS056546 |
| | | GUSTAVO CAMPOS COSTA - RS055388 |
| | | KLEYTON FERREIRA DA COSTA SILVA - RS093474B |
| INTERES. | : | BEATRIZ DREHER BRIDI |
| ADVOGADO | : | BEATRIZ DREHER BRIDI (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS007378 |

**CERTIDÃO**

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

Após o voto-vista do Ministro Marco Buzzi dando provimento ao agravo interno, divergindo do relator, e os votos dos Ministros Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti



**Documento eletrônico VDA40734321 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 19/03/2024 18:15:00**
**Código de Controle do Documento: D74013D2-81D3-4191-AE1A-C408C76D126D**

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO**
**QUARTA TURMA**

Número Registro: 2021/0185130-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no REsp 1.944.552 / RS**

acompanhando a divergência, a Quarta Turma, por maioria, deu provimento ao agravo interno, para conhecer em parte do recurso especial e, na extensão, dar-lhe provimento, nos termos do voto divergente do Ministro Marco Buzzi, que lavrará o acórdão. Vencido o relator.

Votou vencido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Votaram com o Sr. Ministro Marco Buzzi os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.



**Documento eletrônico VDA40734321 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 19/03/2024 18:15:00**
**Código de Controle do Documento: D74013D2-81D3-4191-AE1A-C408C76D126D**