SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2079277 - RS (2022/0056347-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	CRISTIANE SEGER
ADVOGADOS	:	GILBERTO TRAMONTIN DE SOUZA - RS029414
		PAULO HENRIQUE TRAMONTIN - RS102868
AGRAVADO	:	MUCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	ISABEL CAROLINE DE OLIVEIRA SCHULTZ - RS100597B
INTERES.	:	FABIANO VIEIRA BARBOZA
INTERES.	:	KAREN MUNDSTOCK DAUDT
ADVOGADO	:	JOSÉ CARLOS BRAGA MONTEIRO - RS045707

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO NÃO REALIZADO.

1. Ação de cobrança de comissão de corretagem.

2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.

3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à realização do adequado trabalho de intermediação por parte da imobiliária agravada para a realização do contrato de compra e venda de bem imóvel entre a agravante e os interessados, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos que são vedados pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas

5. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/08/2022 a 29/08/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA33638806 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 30/08/2022 09:05:06
Código de Controle do Documento: b76b2947-95d2-49f7-ae76-e1faba4c5d90

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 29 de agosto de 2022.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

Documento eletrônico VDA33638806 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 30/08/2022 09:05:06
Código de Controle do Documento: b76b2947-95d2-49f7-ae76-e1faba4c5d90

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2079277 - RS (2022/0056347-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	CRISTIANE SEGER
ADVOGADOS	:	GILBERTO TRAMONTIN DE SOUZA - RS029414
		PAULO HENRIQUE TRAMONTIN - RS102868
AGRAVADO	:	MUCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	ISABEL CAROLINE DE OLIVEIRA SCHULTZ - RS100597B
INTERES.	:	FABIANO VIEIRA BARBOZA
INTERES.	:	KAREN MUNDSTOCK DAUDT
ADVOGADO	:	JOSÉ CARLOS BRAGA MONTEIRO - RS045707

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO NÃO REALIZADO.

1. Ação de cobrança de comissão de corretagem.

2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.

3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à realização do adequado trabalho de intermediação por parte da imobiliária agravada para a realização do contrato de compra e venda de bem imóvel entre a agravante e os interessados, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos que são vedados pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por CRISTIANE SEGER contra decisão unipessoal que conheceu do agravo, para não conhecer do recurso

Documento eletrônico VDA33389722 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/08/2022 13:36:03
Código de Controle do Documento: 7936fdb3-f586-4bf5-847f-888887dc3486

especial que interpusera.

Ação: de cobrança de comissão de corretagem, ajuizada por MUCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, em face da agravante, de FABIANO VIEIRA BARBOZA (interessado) e de KAREN MUNDSTOCK DAUDT (interessada), na qual alega - em síntese - ter sido contratada com exclusividade pela demandada CRISTIANE para vender o apartamento da referida parte.

Assevera a autora que iniciou o processo de divulgação do imóvel e selecionou os demandados/interessados FABIANO e KAREN como compradores, ficando estabelecido que o valor do imóvel ficaria em R$ 552.600,00. Aduziu também que restou estabelecido que a ré/agravante CRISTIANE realizaria o pagamento de R$ 33.150,00 a título de comissão pela venda do bem em favor da imobiliária.

Afirmou que após três meses de negociação para o fechamento do negócio e após finalizar o contrato e enviar para as partes para assinatura, em 12/05/2014, foi comunicada pela agravante/ré CRISTIANE que os compradores haviam desistido do negócio.

Por derradeiro, relata que descobriu, posteriormente, que a agravante/ré CRISTIANE alienou diretamente o imóvel para os corréus FABIANO e KAREN, em 18/07/2014.

Sentença: em relação aos corréus/interessados (FABIANO VIEIRA BARBOZA e KAREN MUNDSTOCK DAUDT), extinguiu o processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC/15, em virtude do reconhecimento de ilegitimidade passiva; em relação à agravante, julgou parcialmente procedente o pedido, para condená-la ao pagamento do valor de R$ 32.160,00.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela imobiliária agravada; não conheceu da apelação interposta pela agravante.

Nesse sentir, é a ementa dos julgados:

> Ação de cobrança. Comissão de corretagem. Caso concreto. Matéria de fato. Ilegitimidade passiva dos compradores.
> A obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem é, via de regra, do vendedor, conforme a praxe comercial e o disposto no art. 490 do CC.

Documento eletrônico VDA33389722 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/08/2022 13:36:03
Código de Controle do Documento: 7936fdb3-f586-4bf5-847f-888887dc3486

> Assim, ausente ajuste entre os contratantes no sentido de que a comissão deve ser paga pelo comprador, não possui este responsabilidade pelo adimplemento da comissão de corretagem.
> Verba honorária advocatícia. Os honorários advocatícios devem ser condizentes com o trabalho exigido e produzido pelos profissionais. Intempestividade do segundo apelo caracterizada. Primeiro apelo desprovido e segundo não conhecido. (e-STJ, fl. 386)

Embargos de declaração de fls. 404/414 (e-STJ): opostos pela agravante, foram acolhidos, com efeitos infringentes, para conhecer da apelação interposta pela referida parte e negar provimento.

A esse propósito, é a amenta do julgado:

> Embargos de declaração. Erro material verificado. Merecem provimento os embargos declaratórios, pois o acórdão embargado encerra erro material. Efeitos infringentes. Modificação do julgamento da AC 70082356817, de sua ementa e de sua tira. Embargos acolhidos. (e-STJ, fl. 406) (grifo nosso)

Embargos de declaração de fls. 437/443 (e-STJ): opostos pela agravante, foram rejeitados.

Decisão monocrática: conheceu do agravo, não conhecer do recurso especial, nos termos do art. 932, III, do CPC/15 (e-STJ, fls. 552/556).

Agravo interno: alega, em síntese, a não aplicação da Súmula 284/STF, a não incidência das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ e a realização de cotejo analítico entre os acórdãos confrontados para fins de comprovação do dissídio jurisprudencial (e-STJ, fls. 559/570).

É O RELATÓRIO.

VOTO

A decisão agravada conheceu do agravo, para não conhecer do recurso especial interposto pela agravante, em razão da aplicação dos seguintes óbices:

i) deficiência de fundamentação (Súmula 284/STF);

ii) incidência das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ; e

iii) ausência de realização de cotejo analítico entre os acórdãos confrontados para fins de comprovação de dissídio jurisprudencial.

Documento eletrônico VDA33389722 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/08/2022 13:36:03
Código de Controle do Documento: 7936fdb3-f586-4bf5-847f-888887dc3486

A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir entendimento firmado na decisão ora agravada.

- Julgamento: aplicação do CPC/15

1. Da fundamentação deficiente

No que tange à fundamentação deficiente, a agravante não demonstrou - de fato - como o acórdão recorrido violou os arts. 724 e 727, ambos do CC/02, referentes à pratica da corretagem.

O acórdão recorrido, ao negar provimento à apelação interposta pela agravante, dispôs que "as provas documentais acostadas, corroboradas pelo conteúdo da prova oral - especialmente o depoimento da testemunha Maria Cecília, antiga agenciadora da vendedora - ratificam o entendimento de que as partes foram aproximadas em razão da conduta desempenhada pela imobiliária." (e-STJ, fl. 409).

Nesse sentir, a Súmula 284/STF deve ser mantida.

2. Do reexame de fatos e provas e da interpretação de cláusula contratual

A incidência das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ, deve ser mantida, pois eventual alteração do entendimento do acórdão recorrido, no que se refere à realização do adequado trabalho de intermediação por parte da imobiliária agravada para a realização do contrato de compra e venda de bem imóvel entre a agravante e os interessados, demandaria desta Corte, inevitavelmente, a incursão na seara fático-probatória dos autos e interpretação de cláusulas contratuais.

A esse propósito, é o teor de trecho do acórdão dos embargos de declaração de fls. 404/414 (e-STJ):

> Ainda, conforme entendimento consolidado pelo ST], "O contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas de resultado, de maneira que somente é cabível a comissão de corretagem quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na efetiva venda do imóvel" (AgRg no AREsp 514.317/Raul Araújo).
> No caso concreto, extrai-se do conjunto fático probatório dos autos que a

Documento eletrônico VDA33389722 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/08/2022 13:36:03
Código de Controle do Documento: 7936fdb3-f586-4bf5-847f-888887dc3486

imobiliária autora recebeu, em fevereiro de 2014, autorização da corré Cristiane para intermediar a compra de seu imóvel (fls. 138-158). Do que se depreende dos autos, tal negociação restou, em março de 2014, devidamente encaminhada com os corréus Fabiano e Karen, que procederam ao envio de documentos e à análise da minuta do instrumento de compra e venda encaminhado pela imobiliária (fls. 162- 164).

Ocorre que, em razão de desacordo relativo ao conteúdo do contrato (fls. 17-21), os compradores, após terem encaminhado os documentos necessários para a concretização da operação e visitado o imóvel por diversas vezes, decidiram desistir da aquisição, o que, a partir das mensagens de e-mails trocadas entre os litigantes, ocorreu em maio de 2014 (fl. 20).

A negociação, por sua vez, foi, em momento subsequente (julho de 2014), concretizada de forma direta entre a Sra. Cristiane e os Srs. Fabiano e Karen. Em outros termos, as partes ajustaram a compra e venda do imóvel sem a intermediação da imobiliária, retirando, pois, a quantia correspondente à comissão de corretagem do montante total a ser pago para a alienação do bem.

O caso dos autos vem sendo corriqueiramente enfrentado pela jurisprudência, que é uníssona ao determinar que, verificado o resultado útil do trabalho exercido pelo corretor, com a comprovação de que engendrou esforços para aproximar o proprietário do bem de seus potenciais compradores, é exigível o pagamento da comissão de corretagem, salvo quando constatada inércia ou ociosidade de sua parte.

Nesse contexto, as provas documentais acostadas, corroboradas pelo conteúdo da prova oral - especialmente o depoimento da testemunha Maria Cecília, antiga agenciadora da vendedora - ratificam o entendimento de que as partes foram aproximadas em razão da conduta desempenhada pela imobiliária. Não merece, pois, guarida a alegação de que a imobiliária teria atuado de forma incorreta ou desidiosa, visto que, como restou mencionado pela própria testemunha supracitada, não é atípica ou causa qualquer estranheza a garantia exigida dos compradores pela imobiliária para a concretização do negócio, que visava à proteção do interesse patrimonial da própria parte credora, ora embargante/primeira apelante.

Assim, é inequívoco que os adquirentes tomaram conhecimento de que o imóvel em questão estava à venda em razão da intermediação da imobiliária, de tal sorte que não pode ser desconsiderada a imprescindibilidade de sua atuação para a perfectibilização da avença. (e-STJ, fls. 408/409) (grifo nosso)

3. Da divergência jurisprudencial

Quanto ao dissídio jurisprudencial, verifica-se - com efeito - que entre os acórdãos trazidos à colação nas razões do recurso especial, não há o necessário cotejo analítico, elemento indispensável à demonstração da divergência. Assim, a

Documento eletrônico VDA33389722 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/08/2022 13:36:03
Código de Controle do Documento: 7936fdb3-f586-4bf5-847f-888887dc3486

análise da existência do dissídio é inviável, porque foram descumpridos os arts. 1.029, § 1º, do CPC/15 e 255, § 1º, do RISTJ.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo interno.

Documento eletrônico VDA33389722 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/08/2022 13:36:03
Código de Controle do Documento: 7936fdb3-f586-4bf5-847f-888887dc3486

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.079.277 / RS

Número Registro: 2022/0056347-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00087724420208217000 000877244202082170000012854842021821700 0012854842021821700
00343917420148210019 00576653220218217000 01129868620208217000 0191100178042
02075907320198217000 01129868620208217000 128548420218217000 191100178042 207590732019821700
343917420148210019 576653220218217000 70082356817 70083704130 70084746270 70084993013
70085441129 87724420208217000 8772442020821700000128548420218217000

Sessão Virtual de 23/08/2022 a 29/08/2022

Relator do AgInt
Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CRISTIANE SEGER
ADVOGADOS	:	GILBERTO TRAMONTIN DE SOUZA - RS029414
		PAULO HENRIQUE TRAMONTIN - RS102868
AGRAVADO	:	MUCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	ISABEL CAROLINE DE OLIVEIRA SCHULTZ - RS100597B
INTERES.	:	FABIANO VIEIRA BARBOZA
INTERES.	:	KAREN MUNDSTOCK DAUDT
ADVOGADO	:	JOSÉ CARLOS BRAGA MONTEIRO - RS045707

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	CRISTIANE SEGER
ADVOGADOS	:	GILBERTO TRAMONTIN DE SOUZA - RS029414
		PAULO HENRIQUE TRAMONTIN - RS102868
AGRAVADO	:	MUCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	ISABEL CAROLINE DE OLIVEIRA SCHULTZ - RS100597B
INTERES.	:	FABIANO VIEIRA BARBOZA
INTERES.	:	KAREN MUNDSTOCK DAUDT
ADVOGADO	:	JOSÉ CARLOS BRAGA MONTEIRO - RS045707

TERMO

Documento eletrônico VDA33632313 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/08/2022 02:47:32
Código de Controle do Documento: b7b07437-d3bb-42bd-aa38-44545ff0592f

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/08/2022 a 29 /08/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 30 de agosto de 2022

Documento eletrônico VDA33632313 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/08/2022 02:47:32
Código de Controle do Documento: b7b07437-d3bb-42bd-aa38-44545ff0592f