



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2157735 - RS
(2022/0194353-1)**

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : W RIBEIRO - INTELIENCIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO BENCKE - RS007968
FERNANDO HACKMANN RODRIGUES - RS018660
TERENCE ZVEITER - DF011717
VÍTOR FORTINI DÜVELIUS - RS096742
ARTUR PAULON RODRIGUES - RS096854
VÍTOR FORTINI DÜVELIUS - DF055121
ZVEITER & BARBOSA ADVOGADOS
AGRAVADO : OTEPART - EMPREENDIMIENTOS E PARTICIPACOES LTDA.
AGRAVADO : ALFA DO BRASIL CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : ANDRE LUIZ TORRIANI BUSNELLO - RS075061
JOÃO GUILHERME DALMAS - RS098884

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO NCPC. INEXISTÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OBRIGAÇÃO DE RESULTADO. CONTRIBUIÇÃO PARA RESULTADO ÚTIL. NECESSIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA N.º 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. Inexistem omissão, contradição ou obscuridade, vícios elencados no art. 1.022 do NCPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostentava caráter nitidamente infringente, visando rediscutir matéria que já havia sido analisada pelo acórdão vergastado.

3. O contrato de corretagem impõe obrigação de resultado, de maneira que a remuneração será devida quando o corretor promover a aproximação entre comprador e vendedor e obtiver o resultado útil com a alienação do bem.
4. O acórdão vergastado assentou que, embora tenha intermediado visitas do comprador ao imóvel, o negócio não decorreu da atuação da imobiliária, ante a insatisfação do comprador com sua conduta, tendo se concretizado em virtude unicamente da atuação de outro corretor, que diligenciou para adequar os interesses do adquirente e da alienante, ressaltando que a intermediação não se submetia a cláusula de exclusividade. Alterar as conclusões do acórdão impugnado exigiria incursão fático-probatória, em afronta à Súmula n.º 7 do STJ.
5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.
6. 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 06/12/2022 a 12/12/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Licenciado o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

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

Brasília, 12 de dezembro de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2157735 - RS
(2022/0194353-1)**

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : W RIBEIRO - INTELIENCIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO BENCKE - RS007968
FERNANDO HACKMANN RODRIGUES - RS018660
TERENCE ZVEITER - DF011717
VÍTOR FORTINI DÜVELIUS - RS096742
ARTUR PAULON RODRIGUES - RS096854
VÍTOR FORTINI DÜVELIUS - DF055121
ZVEITER & BARBOSA ADVOGADOS
AGRAVADO : OTEPART - EMPREENDIMIENTOS E PARTICIPACOES LTDA.
AGRAVADO : ALFA DO BRASIL CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : ANDRE LUIZ TORRIANI BUSNELLO - RS075061
JOÃO GUILHERME DALMAS - RS098884

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO NCPC. INEXISTÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OBRIGAÇÃO DE RESULTADO. CONTRIBUIÇÃO PARA RESULTADO ÚTIL. NECESSIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA N.º 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. Inexistem omissão, contradição ou obscuridade, vícios elencados no art. 1.022 do NCPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostentava caráter nitidamente infringente, visando rediscutir matéria que já havia sido analisada pelo acórdão vergastado.

3. O contrato de corretagem impõe obrigação de resultado, de maneira que a remuneração será devida quando o corretor promover a aproximação entre comprador e vendedor e obtiver o resultado útil com a alienação do bem.
4. O acórdão vergastado assentou que, embora tenha intermediado visitas do comprador ao imóvel, o negócio não decorreu da atuação da imobiliária, ante a insatisfação do comprador com sua conduta, tendo se concretizado em virtude unicamente da atuação de outro corretor, que diligenciou para adequar os interesses do adquirente e da alienante, ressaltando que a intermediação não se submetia a cláusula de exclusividade. Alterar as conclusões do acórdão impugnado exigiria incursão fático-probatória, em afronta à Súmula n.º 7 do STJ.
5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.
6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

W RIBEIRO - INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA LTDA. (W RIBEIRO) ajuizou ação de cobrança em desfavor de ALFA DO BRASIL CONSTRUTORA LTDA. e outra (ALFA CONSTRUTORA e outra), pleiteando o recebimento de comissão de corretagem em virtude da intermediação da venda de imóvel.

Em primeira instância, o pedido foi julgado improcedente, condenando-se W RIBEIRO ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa (e-STJ, fls. 376/379).

Os embargos de declaração opostos por ALFA CONSTRUTORA e outra foram julgados prejudicados (e-STJ, fl. 397).

A apelação interposta por W RIBEIRO não foi provida pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul nos termos do acórdão de relatoria do Des. ÉRGIO ROQUE MENINE, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. CORRETAGEM. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO PELA VENDA DE IMÓVEL. I. O DIREITO À PERCEPÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM DECORRE DA APROXIMAÇÃO

PESSOAL E TRATATIVAS REALIZADAS PELO PROFISSIONAL, E TAMBÉM PELO RESULTADO ÚTIL DO TRABALHO, COM A CONCLUSÃO DA VENDA DO IMÓVEL. II. NO CASO CONCRETO, A DEMANDANTE NÃO DEMONSTROU QUE A NEGOCIAÇÃO DO IMÓVEL HAVIDA ENTRE O RÉU E TERCEIRO SE DEU EM RAZÃO DA SUA INTERMEDIAÇÃO (ART. 373, I, DO CPC), NÃO FAZENDO JUS, PORTANTO, À PERCEPÇÃO DA COMISSÃO. III. NEGOCIAÇÃO QUE FOI CONCLUÍDA POR CORRETORA TERCEIRA. O ÊXITO NA INTERMEDIAÇÃO, EM RAZÃO DA COBRANÇA DE COMISSÃO EM VALOR MENOR QUE A MÉDIA DE MERCADO, NÃO IMPLICA, POR SI SÓ, EM IRREGULARIDADE. IV. SUCUMBÊNCIA MAJORADA, POR EXPRESSA PREVISÃO LEGAL. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME (e-STJ, fl. 471).

Os embargos de declaração opostos por W RIBEIRO foram rejeitados (e-STJ, fls. 520/523).

Irresignado, W RIBEIRO interpôs recurso especial com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, apontando a violação dos arts. 371, 489, § 1º, IV, 1.022 do NCPC, 725 e 728 do CC, ao sustentar que (1) o acórdão recorrido foi omisso quanto à alegação de que a aproximação entre comprador e vendedor impõe o pagamento da comissão de corretagem a W RIBEIRO, ainda que parcial; (2) o acórdão vergastado omitiu-se quanto ao depoimento do comprador de que nunca havia visto os novos corretores antes da assinatura do contrato; (3) a aproximação entre comprador e vendedor foi devidamente comprovada, resultando no direito à comissão de corretagem, pois a compra não teria ocorrido não fosse a atuação de W RIBEIRO; e (4) os elementos probatórios demonstram que o comprador apenas conheceu os novos corretores na data da assinatura do contrato (e-STJ, fls. 533/558).

O recurso não foi admitido pelo Tribunal estadual, em virtude da (1) ausência de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do NCPC; e (2) incidência da Súmula n.º 7 do STJ (e-STJ, fls. 604/610).

Nas razões do agravo, W RIBEIRO alegou que (1) foi violado o art. 1.022 do NCPC; e (2) não se aplica o óbice da Súmula n.º 7 do STJ (e-STJ, fls. 621/654).

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 659/665).

Não conheci do agravo em recurso especial em decisão de minha lavra, assim ementada:

COMISSÃO DE CORRETAGEM. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO NA ÉGIDE DO NCPC. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL QUE NÃO IMPUGNA OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. APLICAÇÃO DO ART. 932, III, DO NCPC. AGRAVO NÃO CONHECIDO (e-STJ, fl. 678 - destaque no original).

Nas razões do agravo interno, W RIBEIRO defendeu que os fundamentos

foram impugnados, de maneira específica, no agravo em recurso especial (e-STJ, fls. 684/695).

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 697/704).

O agravo interno foi provido em decisão de minha lavra, reconsiderando a decisão anterior e, em novo exame, conheci do agravo para negar provimento ao recurso especial, em decisão assim ementada:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. AJUIZAMENTO DE DEMANDAS JUDICIAIS ANTERIORES. ILEGITIMIDADE PASSIVA. NECESSIDADE DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE APURAÇÃO DE RESPONSABILIDADE PREVIAMENTE À INDENIZATÓRIA. PREQUESTIONAMENTO. INEXISTÊNCIA. SÚMULA Nº 282 DO STF. INTERESSE RECURSAL. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO (e-STJ, fl. 572).

Nas razões do presente agravo interno, W RIBEIRO defendeu que **(1)** a contradição entre o acórdão vergastado e os dispositivos legais invocados no apelo foi demonstrada; **(2)** o comprador confessou que não havia visto os novos corretores até a data da assinatura do contrato de compra e venda; **(3)** a intermediação e aproximação entre as partes realizada por W RIBEIRO são incontroversas, sem as quais não teria ocorrido o negócio; **(4)** a jurisprudência do STJ exige apenas a aproximação entre as partes e a conclusão bem-sucedida do negócio; e **(5)** a Súmula n.º 7 do STJ é incabível (e-STJ, fls. 718/730).

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 731/745).

É o relatório.

VOTO

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido

nenhum elemento apto a infirmar as suas conclusões.

(1) Da contradição; e (2) Da confissão do comprador

Nas razões do presente recurso, W RIBEIRO alegou que **(1)** a contradição entre o acórdão vergastado e os dispositivos legais invocados no apelo foi demonstrada; e **(2)** o comprador confessou que não havia visto os novos corretores até a data da assinatura do contrato de compra e venda.

Primeiramente, a contradição prevista no art. 1.022 do NCPC refere-se unicamente à discrepância entre proposições constantes da decisão judicial. Assim, não se caracteriza contradição a dissonância entre o acórdão recorrido e a tese defendida pela parte.

De outro turno, o Tribunal estadual concluiu, de forma expressa, que, em que pese a intermediação de visitas do comprador ao imóvel por W RIBEIRO, a compra e venda não foi resultado de sua conduta, em face do descontentamento do comprador quanto à atuação do corretor, inexistindo cláusula de exclusividade. Nesse contexto, o colegiado entendeu que a venda resultou da atuação de outro corretor, que se dedicou a adequar os interesses do comprador e da vendedora. Veja-se o excerto do voto:

Pois bem. Segundo entendimento jurisprudencial deste Tribunal, o direito à percepção da comissão de corretagem exige a aproximação pessoal e tratativas realizadas pelo profissional, assim como o resultado útil do trabalho com a conclusão da venda do imóvel.

[...]

Na espécie, da documentação e depoimentos constantes nos autos, é incontroverso que a apelante intermediou visitas com o comprador na casa B 36/37 do Condomínio Ponta da Figueira, na cidade de Eldorado do Sul/RS, bem como apresentou propostas de compra para a primeira recorrida, as quais não foram aceitas (Ev 103, VIDEO2, 1min30s).

Em relação a efetiva transação de compra e venda, do exame dos autos não se verifica prova escrita de que tenha a recorrente efetuado fechamento do negócio que intermediou entre si e o comprador do imóvel, tampouco algum registro de contratação ou conversa entre a recorrente e comprador nesse sentido, que superem a situação de mera tratativa. A apelante alega que houve negociação verbal, o que foi confirmado pela testemunha Jocelaine (Ev 103, VIDEO7, 2min30s), segundo a qual a compra foi finalizada e, então, combinado com o comprador o valor de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Contudo, tal alegação é contraditória ao teor das conversas entre a apelante e o representante da primeira apelada, conforme atas acostadas pela própria recorrente no Evento 1, em que restou confessado, desde a exordial, que o negócio não havia sido efetivado por esta, tampouco alcançado o valor indicado.

Ainda, observa-se que não foi apresentado qualquer contrato de corretagem com cláusula de exclusividade, que poderia assegurar direito de comissão à apelante.

De outra sorte, as apeladas apresentaram contrato particular de promessa de compra e venda do imóvel, devidamente assinado pela

primeira recorrida, bem como pelo comprador do imóvel, além da empresa corretora que de fato fechou o negócio e, ainda, duas testemunhas (Ev 15, CONTR2, Página 1).

A motivação da troca de corretores foi justificada pelo comprador, nos seguintes termos: "na verdade eu não gostei, não fiquei satisfeito como ela estava dirigindo o negócio, porque eu mandava proposta, mas ela dizia que ele não vai fazer por isso" (Evento 103, VIDEO5, 0min10s).

Denota-se, assim, que embora a recorrente tenha intermediado a negociação de compra e venda havida entre a primeira ré e o comprador Paolo Guerreiro, esta não fechou o negócio. Esse resultado foi alcançado por corretora diversa, o qual se dedicou em adequar as condições do negócio de forma favoráveis ao comprador e vendedor e, por isso, obteve êxito na sua intermediação.

Ainda, importante destacar que embora a corretora terceira tenha formalizado o negócio por valor de comissão menor que a média de mercado, não há qualquer irregularidade sobeste fato isolado.

Aliás, consoante destacado pela magistrada de primeiro grau, Exma Dra. Lúcia Helena Camerin, "(...) o simples fato de o interessado comprador ter conhecido o imóvel através de uma determinada corretora e posteriormente adquiri-lo mediante intermediação de outra corretora, não acarreta o direito ao recebimento da comissão de corretagem pela primeira corretora, especialmente no presente caso, pois não demonstrada má-fé da vendedora e tampouco atuação exclusiva da autora como intermediadora da venda do imóvel.

Sendo assim, porque não demonstrado que o resultado útil na transação de compra e venda se deu por conta da intermediação realizada pela autora, tem-se que não é devida a comissão por esta pleiteada (e-STJ, fls. 474/476).

Diante do exame dos fatos e das provas e da motivação expendida, observa-se que o Tribunal estadual apreciou a questão de forma fundamentada, ainda que tenha adotado posicionamento diverso do pretendido pelas partes.

Portanto, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 do NCPC, por não se observarem omissão, contradição ou obscuridade no acórdão vergastado.

A propósito:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ERRO MÉDICO. VIOLAÇÃO. ART. 1.022 DO NCPC. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO NO JULGADO. MULTA. ART. 1.026 DO CPC/15. PRESERVAÇÃO. NULIDADE. COMPLEMENTAÇÃO DE PROVA PERICIAL. NÃO OCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULAS Nº 7 E 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não há falar em violação do art. 1.022 do NCPC quando a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal estadual, que emitiu pronunciamento de forma clara e fundamentada, ainda que em sentido diverso à pretensão da parte recorrente.

3. Em razão de os embargos se mostrarem manifestamente

protelatórios deve ser cominada a multa prevista em seu art. 1.026, § 2º do CPC/15.

4. De acordo com a orientação jurisprudencial vigente nesta Corte Superior, pertence ao julgador a decisão acerca da conveniência e oportunidade sobre a necessidade de produção de determinado meio de prova, inexistindo nulidade processual quando, mediante decisão fundamentada, indefere-se pedido de dilação da instrução probatória.

5. A reforma da conclusão a que chegou o acórdão recorrido quanto a existência de responsabilidade do médico, demanda a reavaliação de fatos e provas constantes dos autos, o que é vedado no âmbito do recurso especial, nos termos da mencionada Súmula nº 7 desta Corte.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.415.718/PR, de minha relatoria, Terceira Turma, j. em 29/8/2022, DJe de 31/8/2022)

Assim, não prospera o agravo interno no ponto.

(3) Da intermediação e aproximação entre as partes; (4) Da conclusão bem-sucedida do negócio; e (5) Da inaplicabilidade da Súmula n.º 7 do STJ

No agravo interno, W RIBEIRO também afirmou que **(3)** a intermediação e aproximação entre as partes realizada por W RIBEIRO são incontroversas, sem as quais não teria ocorrido o negócio; **(4)** a jurisprudência do STJ exige apenas a aproximação entre as partes e a conclusão bem-sucedida do negócio; e **(5)** a Súmula n.º 7 do STJ é incabível.

No entanto, o Tribunal estadual entendeu que o negócio não decorreu da atuação da W RIBEIRO, ante a insatisfação do comprador com sua conduta, tendo se concretizado em virtude unicamente da atuação de outro corretor, que diligenciou para adequar os interesses do comprador e da vendedora, ressaltando que a intermediação não se submetia à cláusula de exclusividade. Confira-se o trecho do acórdão:

Pois bem. Segundo entendimento jurisprudencial deste Tribunal, o direito à percepção da comissão de corretagem exige a aproximação pessoal e tratativas realizadas pelo profissional, assim como o resultado útil do trabalho com a conclusão da venda do imóvel.

[...]

Na espécie, da documentação e depoimentos constantes nos autos, é incontroverso que a apelante intermediou visitas com o comprador na casa B 36/37 do Condomínio Ponta da Figueira, na cidade de Eldorado do Sul/RS, bem como apresentou propostas de compra para a primeira recorrida, as quais não foram aceitas (Ev 103, VIDEO2, 1min30s).

Em relação a efetiva transação de compra e venda, do exame dos autos não se verifica prova escrita de que tenha a recorrente efetuado fechamento do negócio que intermediou entre si e o comprador do imóvel, tampouco algum registro de contratação ou conversa entre a recorrente e comprador nesse sentido, que superem a situação de mera tratativa. A apelante alega que houve negociação verbal, o que foi confirmado pela testemunha Jocelaine (Ev 103, VIDEO7, 2min30s), segundo a qual a compra foi finalizada e, então, combinado com o

comprador o valor de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Contudo, tal alegação é contraditória ao teor das conversas entre a apelante e o representante da primeira apelada, conforme atas acostadas pela própria recorrente no Evento 1, em que restou confessado, desde a exordial, que o negócio não havia sido efetivado por esta, tampouco alcançado o valor indicado.

Ainda, observa-se que não foi apresentado qualquer contrato de corretagem com cláusula de exclusividade, que poderia assegurar direito de comissão à apelante.

De outra sorte, as apeladas apresentaram contrato particular de promessa de compra e venda do imóvel, devidamente assinado pela primeira recorrida, bem como pelo comprador do imóvel, além da empresa corretora que de fato fechou o negócio e, ainda, duas testemunhas (Ev 15, CONTR2, Página 1).

A motivação da troca de corretores foi justificada pelo comprador, nos seguintes termos: "na verdade eu não gostei, não fiquei satisfeito como ela estava dirigindo o negócio, porque eu mandava proposta, mas ela dizia que ele não vai fazer por isso" (Evento 103, VIDEO5, 0min10s).

Denota-se, assim, que embora a recorrente tenha intermediado a negociação de compra e venda havida entre a primeira ré e o comprador Paolo Guerreiro, esta não fechou o negócio. Esse resultado foi alcançado por corretora diversa, o qual se dedicou em adequar as condições do negócio de forma favoráveis ao comprador e vendedor e, por isso, obteve êxito na sua intermediação.

Ainda, importante destacar que embora a corretora terceira tenha formalizado o negócio por valor de comissão menor que a média de mercado, não há qualquer irregularidade sobeste fato isolado.

Aliás, consoante destacado pela magistrada de primeiro grau, Exma Dra. Lúcia Helena Camerin, "(...) o simples fato de o interessado comprador ter conhecido o imóvel através de uma determinada corretora e posteriormente adquiri-lo mediante intermediação de outra corretora, não acarreta o direito ao recebimento da comissão de corretagem pela primeira corretora, especialmente no presente caso, pois não demonstrada má-fé da vendedora e tampouco atuação exclusiva da autora como intermediadora da venda do imóvel.

Sendo assim, porque não demonstrado que o resultado útil na transação de compra e venda se deu por conta da intermediação realizada pela autora, tem-se que não é devida a comissão por esta pleiteada (e-STJ, fls. 474/476).

Nessa linha, a despeito da aproximação entre as partes, a conclusão de que a celebração do negócio não adveio dessa atuação afasta o direito ao recebimento da comissão de corretagem.

De fato, esta Corte de Justiça tem entendimento de que o contrato de corretagem impõe obrigação de resultado, de maneira que a remuneração será devida quando o corretor promover a aproximação entre comprador e vendedor e obtiver o resultado útil com a alienação do bem.

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE CORRETAGEM. DILIGÊNCIA DO PROPRIETÁRIO. COMISSÃO INDEVIDA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. CLÁUSULAS

CONTRATUAIS. INTERPRETAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. NATUREZA DA OBRIGAÇÃO. RESULTADO. CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE. SÚMULAS N. 83 E 568 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ART. 105, III, "A" E "C", DA CF. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. No caso, a Corte de origem assentou que o contrato de compra e venda se concretizou por diligência do proprietário, não tendo as partes sido apresentadas ou aproximadas pelo corretor. A cláusula de exclusividade, por si só, não garante o pagamento da comissão de corretagem, haja vista que a obrigação do corretor é de resultado, e não de meio. Para rever tal entendimento, acolhendo a pretensão de reconhecer devida a comissão de corretagem, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

3. O entendimento deste Tribunal Superior é no sentido de que 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 n. 514.317/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 25/8/2015, DJe 16/9/2015).

4. A necessidade de reexame do conjunto fático-probatório impede que o recurso especial seja admitido tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no AREsp n. 2.072.274/DF, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. em 15/8/2022, DJe de 18/8/2022)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONCLUSÃO NO SENTIDO DA AUSÊNCIA DE FORMAÇÃO PROFISSIONAL E DE AUTORIZAÇÃO AO INSURGENTE PARA ATUAÇÃO NA TRANSAÇÃO ENVOLVENDO O IMÓVEL. CARÊNCIA DE DIREITO À COMISSÃO DE CORRETAGEM. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão, obscuridade ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa ao art. 1.022 do novo CPC. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.

2. A segunda instância concluiu que o insurgente não teria direito à participação na divisão da comissão de corretagem, haja vista a carência tanto de formação profissional para a atuação como corretor de imóveis, como de autorização para o oferecimento do imóvel a terceiros para alienação. Essas ponderações foram fundadas em matéria fático-probatória e em termos contratuais, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. Consoante orientação do STJ, "a comissão de corretagem somente é devida quando a parte consegue provar a autorização para a venda, a aproximação das partes e, sobretudo, que obteve nas condições convencionadas o resultado previsto no contrato de mediação" (AglInt no REsp 1.59.0612/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/6/2016, DJe 20/6/2016).

4. Agravo interno desprovido.

(AglInt no AREsp n. 1.563.179/RS, relator Ministro MARCO AURÉLIO

À vista disso, a modificação do entendimento manifestado pelo Tribunal estadual ensejaria reexame do caderno fático-probatório, inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n.º 7 do STJ.

Confirmam-se os julgados:

AGRAVO REGIMENTAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS PRECEITOS LEGAIS DITOS VIOLADOS. DISSÍDIO PRETORIANO NÃO CONFIGURADO. ACÓRDÃO QUE CONCLUIU PELA AUSÊNCIA DO DIREITO À COMISSÃO DE CORRETAGEM COM APOIO NO SUBSTRATO FÁTICO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Não é possível o acesso às instâncias superiores se não ocorreu o prequestionamento dos preceitos legais ditos violados. No caso, têm aplicação as Súmulas 282 e 356 do STF.

2. O exame da insurgência quanto aos artigos 725 e 728 do Código Civil, demandaria o revolvimento da matéria fática na qual se apoiou o Tribunal de origem para decidir, pois, como visto, o direito à remuneração foi negado no entendimento de que a conclusão do negócio se deu pela exclusiva atuação de terceiros. Tem aplicação o enunciado n. 7 da súmula do STJ.

3. À demonstração do dissídio pretoriano é necessário que o recorrente proceda ao confronto entre trechos do acórdão recorrido e das decisões apontadas como divergentes, mencionando as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no Ag n. 1.399.146/RJ, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. em 25/9/2012, DJe de 3/10/2012)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OBRIGAÇÃO DE RESULTADO. PARTICIPAÇÃO NA CONCLUSÃO DO NEGÓCIO. INEXISTÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. CONFIRMAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. 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.

2. O Tribunal a quo afirmou que, embora o recorrente tenha iniciado as tratativas, não demonstrou a efetiva participação na conclusão do negócio por seu intermédio.

3. Na medida em que a convicção firmada deu-se com base nos elementos fáticos dos autos, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido, nos moldes em que ora postulada, demandaria a análise do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 514.317/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, j. em 25/8/2015, DJe de 16/9/2015)

Por fim, é pertinente esclarecer que os precedentes mencionados no agravo interno não guardam similitude com o caso telado, na medida em que naqueles julgados a intermediação do corretor resultou na conclusão do negócio jurídico, ainda que por meio de promessa de compra e venda desfeita posteriormente, circunstância afastada na presente hipótese pelo Tribunal estadual.

Dessarte, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para sua alteração.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 2.157.735 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0194353-1

Número de Origem:
50166796420198210001

Sessão Virtual de 06/12/2022 a 12/12/2022

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : W RIBEIRO - INTELIENCIA IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO BENCKE - RS007968

FERNANDO HACKMANN RODRIGUES - RS018660

TERENCE ZVEITER - DF011717

VÍTOR FORTINI DÜVELIUS - RS096742

ARTUR PAULON RODRIGUES - RS096854

VÍTOR FORTINI DÜVELIUS - DF055121

ZVEITER & BARBOSA ADVOGADOS

AGRAVADO : OTEPART - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.

AGRAVADO : ALFA DO BRASIL CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADOS : ANDRE LUIZ TORRIANI BUSNELLO - RS075061

JOÃO GUILHERME DALMAS - RS098884

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : W RIBEIRO - INTELIENCIA IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO BENCKE - RS007968

FERNANDO HACKMANN RODRIGUES - RS018660

TERENCE ZVEITER - DF011717

VÍTOR FORTINI DÜVELIUS - RS096742

ARTUR PAULON RODRIGUES - RS096854

VÍTOR FORTINI DÜVELIUS - DF055121

ZVEITER & BARBOSA ADVOGADOS

AGRAVADO : OTEPART - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.

AGRAVADO : ALFA DO BRASIL CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADOS : ANDRE LUIZ TORRIANI BUSNELLO - RS075061

JOÃO GUILHERME DALMAS - RS098884

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/12/2022 a 12 /12/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Licenciado o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

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

Brasília, 13 de dezembro de 2022