



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2490025 - SC
(2023/0394635-2)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : BIESEK CONSTRUÇOES LTDA.
ADVOGADOS : VANESSA HUPPES RIPOLL - SC018552
MARIANA FIUZA CASCAES - SC019545
AGRAVADO : PESSOAL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JOÃO GUSTAVO TONON MEDEIROS - SC016318
CRISTHIANO MARCELO GEVAERD - SC015234
AMANDA VENDRUSCOLO STEFANELLO - SC038053
GIANA SUCUPIRA FERNANDES - SC049514
GUILHERME HENRIQUE PEREIRA CANUTO - SC063967

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE VALORES DE CORRETAGEM. NEGOCIAÇÃO DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DE ATO NORMATIVO QUE NÃO SE ENQUADRA NO CONCEITO DE LEI FEDERAL. DESCABIMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. PREJUDICADO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. EFETIVA APROXIMAÇÃO DOS NEGOCIANTES. CONFIGURAÇÃO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de cobrança de valores de corretagem em negociação de imóvel.
2. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
6. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
7. É devida a comissão de corretagem se os trabalhos de aproximação

realizados pelo corretor resultarem efetivamente no aperfeiçoamento do negócio imobiliário.

Precedentes.

8. Agravo interno no agravo em recurso especial 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 09/04/2024 a 15/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de abril de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2490025 - SC
(2023/0394635-2)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : BIESEK CONSTRUÇOES LTDA.
ADVOGADOS : VANESSA HUPPES RIPOLL - SC018552
MARIANA FIUZA CASCAES - SC019545
AGRAVADO : PESSOAL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JOÃO GUSTAVO TONON MEDEIROS - SC016318
CRISTHIANO MARCELO GEVAERD - SC015234
AMANDA VENDRUSCOLO STEFANELLO - SC038053
GIANA SUCUPIRA FERNANDES - SC049514
GUILHERME HENRIQUE PEREIRA CANUTO - SC063967

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE VALORES DE CORRETAGEM. NEGOCIAÇÃO DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DE ATO NORMATIVO QUE NÃO SE ENQUADRA NO CONCEITO DE LEI FEDERAL. DESCABIMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. PREJUDICADO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. EFETIVA APROXIMAÇÃO DOS NEGOCIANTES. CONFIGURAÇÃO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de cobrança de valores de corretagem em negociação de imóvel.
2. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
6. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
7. É devida a comissão de corretagem se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem efetivamente no aperfeiçoamento do

negócio imobiliário.

Precedentes.

8. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Examina-se agravo interno interposto por BIESEK CONSTRUCOES LTDA. contra decisão unipessoal que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial que interpusera e, nessa extensão, negar-lhe provimento, pelos seguintes fundamentos: não cabimento por violação de ato normativo que não se enquadra no conceito de lei federal; incidência das Súmulas 7 e 211/STJ; falta de cotejo e similitude na divergência jurisprudencial; e harmonia entre o acórdão recorrido e a jurisprudência do STJ.

Ação: cobrança de valores de corretagem, ajuizada por PESSOAL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, em face da agravante, em razão de negociação de imóvel.

Sentença: julgou procedente o pedido, para condenar a agravante ao pagamento do valor de R\$ 70.873,54, correspondente a 5% sobre o valor do negócio efetuado (no total de R\$ 1.417.470,61), a título de comissão de corretagem da venda do imóvel.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela agravante, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DA RÉ.

COMISSÃO DE CORRETAGEM. ALEGADO NÃO SER O TRABALHO DA IMOBILIÁRIA CAUSA EXCLUSIVA E DETERMINANTE PARA O FECHAMENTO DO NEGÓCIO. INSUBSISTÊNCIA. CORRETORA QUE FOI A RESPONSÁVEL PELA APROXIMAÇÃO DAS PARTES, TENDO APRESENTADO O IMÓVEL, ATENDIDO OS INTERESSADOS, ENVIADO FOTOGRAFIAS E INDICADO A NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA PARA ALIENAÇÃO. OBRIGAÇÕES DO PROFISSIONAL PREVISTAS NOS ARTS. 722 E 723 DO CÓDIGO CIVIL CUMPRIDAS. CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO JUNTO À CONSTRUTORA QUE FOI VIABILIZADO PELO PRÉVIO INTERMÉDIO DA CORRETORA. REMUNERAÇÃO DEVIDA. SENTENÇA MANTIDA.

LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. DOLO PROCESSUAL DAS PARTES NÃO CARACTERIZADO.

INOCORRÊNCIA DE QUALQUER DAS HIPÓTESES DO ART. 80, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

HONORÁRIOS RECURSAIS. EXEGESE DO ART. 85, §§ 1º E 11, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. FIXAÇÃO EM PROL DO PATRONO DA APELADA.

Embargos de Declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados, com aplicação de multa.

Recurso especial: alega violação dos arts. 1.013, §§ 1º e 2º, do CPC, 722, 723, 724, 725, 726 e 729 do CC e 4º e seguintes da Resolução COFECI 14/78, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que: i) em relação ao capítulo impugnado, o Tribunal poderá conhecer de todas as questões nele contidas, ainda que a recorrente não tenha se manifestado expressamente sobre ela, de modo a incidir, perfeitamente, o efeito devolutivo do recurso de apelação em sua profundidade; ii) a agravada jamais intermediou a apresentação de uma concreta proposta de compra e venda à agravante em nome da cliente/adquirente do imóvel, em razão de seu desinteresse na forma de pagamento oferecida para o negócio; iii) a única e exclusiva ação promovida pela agravada foi a visitação do imóvel, obviamente não tendo sido esta a causa exclusiva e determinante para o fechamento do negócio; iv) as posturas da agravada estão longe de cumprir com as obrigações e características que pautam a atividade de corretagem e sua remuneração por meio de comissão; v) a mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra de determinado bem, não justifica, por si só, o pagamento de comissão.

Decisão monocrática: conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial interposto pela agravante e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Agravo interno: em suas razões, a par de reiterar argumentos vinculados ao mérito do recurso especial, a agravante afirma que: i) a matéria foi previamente prequestionada por embargos de declaração, afastando-se o óbice da Súmula 211 do STJ; ii) o recurso não trata de reexame de provas ou incursão na conjuntura fática, mas sim de controvérsias de direito e não de fato; iii) foi realizado detalhado cotejo analítico para demonstrar a similitude fática na divergência jurisprudencial; iv) a Resolução COFECI nº 14/1978 é a própria

regulamentação do disposto na Lei 6.530/78.

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa parte, negar-lhe provimento, ante o não cabimento por violação de ato normativo que não se enquadra no conceito de lei federal; a incidência das Súmulas 7 e 211/STJ; a falta de cotejo e similitude na divergência jurisprudencial; e a harmonia entre o acórdão recorrido e a jurisprudência do STJ.

1. Da violação de ato normativo que não se enquadra no conceito de lei federal

Verifica-se que a agravante alega a violação dos arts. 4º e seguintes da Resolução COFECI 14/78. Entretanto, conforme consignado na decisão agravada, não cabe a este Tribunal a apreciação de eventual ofensa a súmula, a dispositivo constitucional ou a qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88.

2. Da ausência de prequestionamento

Ademais, os arts. 1.013, §§ 1º e 2º, do CPC, e 724 e 729 do CC não foram objeto de expresse prequestionamento pelo Tribunal de origem, apesar da interposição de embargos de declaração, o que importa na incidência do óbice da Súmula 211/STJ.

Saliente-se, outrossim, que a agravante ao menos deveria ter alegado a violação do art. 1.022 do CPC/15 se entendesse que os dispositivos legais deveriam ter sido enfrentados pelo Tribunal de origem.

De acordo com o art. 1.025 do CPC/15, consideram-se incluídos no acórdão de inadmissão ou rejeição os elementos que o embargante suscitou, para fins de prequestionamento, apenas no caso de o tribunal superior considerar existente erro, omissão, contradição ou obscuridade, o que não ocorreu neste

processo.

3. Do reexame de fatos e provas

Permaneça, ainda, a incidência da Súmula 7/STJ à espécie. Isso porquanto alterar as conclusões adotadas pelo Tribunal de origem quanto ao cabimento de comissão de corretagem pela intermediação da agravada no fechamento do negócio demandaria desta Corte, indubitavelmente, a incursão no conteúdo fático-probatório dos autos, conforme se depreende dos seguintes trechos:

O Código Civil preceitua que "pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas" (art. 722).

Outrossim, a norma em comento, ao tratar das obrigações do corretor, informa que este é "obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio", sob pena de responsabilização por perdas e danos (art. 723).

O direito à remuneração do corretor passa a existir quando logrou êxito em obter o resultado previsto no contrato de mediação, mesmo que a negociação não efetive em razão do arrependimento das Partes (art. 725), sendo inexigível qualquer compensação acaso o negócio seja iniciado e concluído diretamente entre as Partes, ressalvada a hipótese de cláusula de exclusividade ajustada entre o comitente e o corretor, inaplicável apenas no caso de ociosidade ou inércia (art. 726).

A remuneração é devida, portanto, quando a atuação do corretor é útil para a finalidade do negócio jurídico que intermedia.

No caso do contrato de compra e venda, o objetivo almejado é a transferência de titularidade de um bem do vendedor para o comprador, mediante contraprestação deste para aquele.

E é justamente essa a hipótese vertente, em que a alienação do bem em questão indiscutivelmente se implementou.

Assim, resta verificar se a negociação é fruto do trabalho desenvolvido pela corretora Daniela, a serviço da autora Pessoal Negócios Imobiliários Ltda.

Observadas as provas colacionadas no feito, tem-se que o intermédio de Daniela nas negociações é inconteste.

Segundo a reprodução das mensagens trocadas entre a corretora Daniela e a cliente Roberta, é certo que o empreendimento imobiliário chegou ao conhecimento desta em razão da atuação daquela, que além de ter indicado o apartamento como uma possibilidade diante do perfil que lhe foi apresentado, fotografou-o, conduziu visita de apresentação e indicou a necessidade de apresentação de proposta (Evento 1 - Informações 3 e 4).

A cliente, nas mensagens, reconhece boa atuação da corretora Daniela, tecendo ressalvas apenas quanto à finalização de uma proposta para aquisição.

As mensagens de texto revelam que houve, de fato, um mal entendido entre a Corretora e os Compradores do imóvel ou, ainda, que aquela não tinha

autonomia para realizar a venda nos moldes pretendidos por estes. Enquanto a Profissional atribui a não concretização do negócio consigo à falta de formalização de uma proposta pelos Adquirentes para levar à mesa de negociação da Construtora Apelante, os Clientes entenderam a postura como desídia na intermediação por parte da empresa.

Sobre a questão dos motivos para a não concretização da venda, a prova oral nada esclarece. Mas, por outro lado, corrobora, sem margem para dúvidas, que a negociação se concretizou como decorrência do trabalho inicial desenvolvido pela corretora.

Embora Guilherme (dono da construtora), tenha informado em juízo desconhecer o trabalho iniciado pela corretora com Roberta e Thiago (Evento 42 - Vídeo 65), o Compradores apontaram que essa circunstância foi levada ao conhecimento do referido preposto quando do contato direto (Evento 44 - Vídeos 61 e 62). Além disso, Thiago afirmou que obteve desconto na negociação, não sabendo informar se foi motivado pela não participação da corretora.

Diante desses fatores, apesar de haver dúvida sobre a autonomia da imobiliária para proceder à venda, bem como a forma como deveria ser levada a proposta envolvendo a dação do imóvel de Blumenau como pagamento do de Florianópolis, não há como reputar desidiosa a conduta da proposta da Demandante quanto à intermediação do negócio, sendo indiscutível, como se viu, a atuação desta como circunstância determinante para iniciação das tratativas que resultaram na concretização da venda.

Frise-se que o STJ apenas toma os fatos conforme delineados pelo Tribunal de origem, de maneira que a incursão nesta seara implicaria ofensa ao referido óbice sumular.

4. Da divergência jurisprudencial

Com relação ao dissídio jurisprudencial, não pode ser tido como demonstrado da forma devida, pois, para sua caracterização, não basta a transcrição de ementas e trechos dos acórdãos paradigmas. Também é necessário que se aponte e explicita por que os casos são semelhantes e qual é a proximidade fática entre os julgados comparados, de forma consistente, o que não foi realizado na hipótese dos autos.

Além disso, não pode ser conhecido, tendo em vista a aplicação da Súmula 7/STJ acerca do tema que se supõe divergente (cabimento de comissão de corretagem pela intermediação no fechamento do negócio). Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 821.337/SP, Terceira Turma, DJe de 13/03/2017 e AgInt no AREsp n. 964.391/SP, Terceira Turma, DJe de 21/11/2016.

5. Da harmonia entre o acórdão recorrido e a jurisprudência

do STJ

Por fim, ao entender como cabível a comissão de corretagem, o TJ/SC adotou de forma adequada a jurisprudência do STJ 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 (AgInt no AREsp n. 1.422.607/SP, 3ª Turma, DJe de 19/6/2019; e AgInt nos EDcl no REsp n. 1.378.378/PR, 4ª Turma, DJe de 15/4/2019).

Ressalta-se que a agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de demonstrar, de forma consistente, que os precedentes indicados não se aplicam à hipótese dos autos ou foram superados.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.490.025 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0394635-2

Número de Origem:
03109940920178240023

Sessão Virtual de 09/04/2024 a 15/04/2024

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BIESEK CONSTRUCOES LTDA.

ADVOGADOS : VANESSA HUPPES RIPOLL - SC018552

MARIANA FIUZA CASCAES - SC019545

AGRAVADO : PESSOAL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : JOÃO GUSTAVO TONON MEDEIROS - SC016318

CRISTHIANO MARCELO GEVAERD - SC015234

AMANDA VENDRUSCOLO STEFANELLO - SC038053

GIANA SUCUPIRA FERNANDES - SC049514

GUILHERME HENRIQUE PEREIRA CANUTO - SC063967

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BIESEK CONSTRUCOES LTDA.

ADVOGADOS : VANESSA HUPPES RIPOLL - SC018552

MARIANA FIUZA CASCAES - SC019545

AGRAVADO : PESSOAL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : JOÃO GUSTAVO TONON MEDEIROS - SC016318

CRISTHIANO MARCELO GEVAERD - SC015234

AMANDA VENDRUSCOLO STEFANELLO - SC038053

GIANA SUCUPIRA FERNANDES - SC049514

GUILHERME HENRIQUE PEREIRA CANUTO - SC063967

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/04/2024 a 15 /04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de abril de 2024