



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1520591 - SP (2019/0166603-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : PEDRO AUGUSTO MURRAY DEL PRIORE
ADVOGADOS : BRUNO GABRIEL BORGES DOS SANTOS - SP286044
GABRIELA ORPINELLI DE GODOY E OUTRO(S) - SP258481
FÁBIO MESQUITA RIBEIRO - SP071812
AGRAVADO : MARCOS DE BARROS LISBOA
ADVOGADOS : GUSTAVO CÉSAR DE SOUZA MOURÃO - DF021649
LUIZ CARLOS STURZENEGGER - DF001942A
RICARDO CHIAVEGATTI - SP183217
MARCOS CAVALCANTE DE OLIVEIRA - SP244461
JOÃO PAULO SOUSA MENDES - DF054970
RODRIGO EL KOURY DAOUD - DF060727

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/1973 quando o acórdão recorrido pronuncia-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.

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem entendeu devida a comissão de corretagem e reconheceu que a parte recorrente teria meios para ilidir a ação. Alterar essa conclusão demandaria reexame do acervo probatório dos autos, providência vedada em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 17/05/2022 a 23/05/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 23 de maio de 2022.

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1520591 - SP (2019/0166603-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : PEDRO AUGUSTO MURRAY DEL PRIORE
ADVOGADOS : BRUNO GABRIEL BORGES DOS SANTOS - SP286044
GABRIELA ORPINELLI DE GODOY E OUTRO(S) - SP258481
FÁBIO MESQUITA RIBEIRO - SP071812
AGRAVADO : MARCOS DE BARROS LISBOA
ADVOGADOS : GUSTAVO CÉSAR DE SOUZA MOURÃO - DF021649
LUIZ CARLOS STURZENEGGER - DF001942A
RICARDO CHIAVEGATTI - SP183217
MARCOS CAVALCANTE DE OLIVEIRA - SP244461
JOÃO PAULO SOUSA MENDES - DF054970
RODRIGO EL KOURY DAOUD - DF060727

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/1973 quando o acórdão recorrido pronuncia-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.

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem entendeu devida a comissão de corretagem e reconheceu que a parte recorrente teria meios para ilidir a ação. Alterar essa conclusão demandaria reexame do acervo probatório dos autos, providência vedada em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 459/470) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial (e-STJ fls. 452/456).

Em suas razões, o agravante alega não serem aplicáveis as Súmula n. 5 e 7 do STJ, pois (e-STJ fl. 461):

6. Com o devido acatamento, ao contrário do quanto disposto no r. decisum agravado, a análise do AREsp de fls. 377/414(e-STJ) não demanda a reapreciação de provas ou análise de cláusulas contratuais, para verificar que, se a corretagem fosse devida à Imobiliária pela venda do imóvel, este dever é do ora Agravado (vendedor), o qual: (a) permitiu a sua intermediação à compra e venda, ou, ainda, (b) que procedeu o pagamento da referida "taxa" por sua conta e risco, não havendo o que se falar em sub-rogação de direitos.

Reafirma as razões apresentadas no recurso especial.

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

Contrarrazões apresentadas (e-STJ fl. 473/482).

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

O agravante 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. 452/456):

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, em virtude da inexistência de violação dos dispositivos legais indicados e da incidência da Súmula n. 7 do STJ (e-STJ fls. 372/374).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fls. 265/266):

APELAÇÃO. COBRANÇA. VENDENDOR QUE EFETUA PAGAMENTO DE DESPESAS COM INTERMEDIÇÃO EM COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM SUB-ROGAÇÃO NO CRÉDITO DO VENDEADOR. Pretensão de reembolso afastada em primeiro grau. CONTRATO DE INTERMEDIÇÃO PELO RÉU. O procedimento adotado pelo vendedor foi o de disponibilizar a venda de sua unidade a corretores diversos, sem manter relação de exclusividade com qualquer um deles e sem assumir efetivo compromisso em relação ao pagamento da comissão. O fato de o comprador não ter escolhido pessoalmente o corretor atuante, mas se deparado com aquele disponibilizado na visita ao imóvel, o que apenas aconteceu pela anuência do autor a essa atuação, não significa que foi o vendedor que contratou a intermediação. Antes, a contratação se deu no

momento em que o réu formalizou a intenção de adquirir o imóvel e por esse documento assumiu a obrigação expressa de forma clara e transparente de pagamento das despesas com intermediação em 8% sobre o valor da negociação. Ausência de vedação ou obstáculo no Código Civil vigente quanto a se carrear ao comprador o ônus das despesas com intermediação. Aspecto livre de disposição entre as partes. Artigo 490 do Código Civil não trata da questão da corretagem, referindo-se exclusivamente a despesas com escritura ou tradição da coisa. Termo de intenção que não viola disposições do Código do Consumidor. **NEGÓCIO FECHADO EM MOMENTO SUBSEQUENTE, SEM A PARTICIPAÇÃO DO CORRETOR, E COM MODIFICAÇÃO DA PROPOSTA INICIAL**, Art. 725 do CC. Dispositivo que traça diretriz de remuneração pela utilidade da intermediação na consecução do negócio, o que se costumou definir como "aproximação útil". Utilidade e eficiência da aproximação reconhecidas no caso concreto, uma vez que o negócio foi fechado em uma semana da proposta original recusada, com mera elevação do valor do preço oferecido pelo comprador, que procurou zelador do edifício onde se situava o imóvel para obter o contato direto do proprietário, retomando a negociação por intermédio de sua secretaria, sem a continuidade da intervenção do corretor que iniciou a negociação. Termo de Intenção de Compra que afirmava que a comissão seria devida mesmo que o negócio fosse fechado em momento posterior diretamente com o proprietário, advertência destinada justamente a evitar que após o primeiro contato fosse eliminada a intermediação. Resultado útil aceito pelo próprio comprador ao efetuar o pagamento das despesas de intermediação quando procurado pelo corretor. **FECHAMENTO DO NEGÓCIO APÓS O PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA E MESMO EM CONDIÇÕES NÃO IDÊNTICAS, NÃO AFASTA O DIREITO À PERCEPÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRECEDENTES DO STJ E TJSP. VALOR DA REMUNERAÇÃO.** Extensão da atuação do corretor considerada na redução do percentual de 8% para 6% sobre o valor da negociação. **DEVER DE REEMBOLSO ACOLHIDO**, com a condenação do réu ao pagamento de R\$ 40.000,00, com atualização monetária do desembolso e juros de mora de 1% ao mês da citação. Ônus da sucumbência invertido. **RECURSO PROVIDO.**

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 300/307).

No recurso especial (e-STJ fls. 312/346), fundamentado no art. 105, III, "a", da CF, o recorrente alegou violação do art. 1.022 do CPC/2015, visto que a decisão não tratou de todas as alegações da parte agravante.

Aduziu ofensa aos arts. 490, 726 e 727 do CC/2002 e 333, I, do CPC/1973, pois não há, nos autos, elementos que comprovem a prestação do serviço de corretagem.

Defendeu que "os vv. acórdãos recorridos transferiram ao Recorrente a responsabilidade de ato praticado pelo Recorrido em contradição com o contrato de compra e venda livremente celebrado entre as partes, violando a probidade e boa-fé e, por consequência, o mencionado artigo 422 do Código Civil" (e-STJ fl. 332).

Asseverou inobservância do art. 306 do CC/2002, porque (e-STJ fl. 336):

(...) o Recorrido teria quitado uma SUPOSTA dívida de terceiro (do Recorrente com a "Local"), que sequer integra a lide.

60. Ao assim agir, Excelências, o Recorrido simplesmente ceifou todas as possibilidades do Recorrente discutir judicialmente, de maneira específica, a legalidade e a exigibilidade da corretagem cobrada pela "Local", não podendo o comprador, por tal razão, ser compelido a ressarcir o montante postulado pelo vendedor nesta demanda, justamente em respeito ao que dispõe o artigo 306 do Código Civil, in

verbis (destacou-se):

No agravo (e-STJ fls. 377/414), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

É o relatório.

Decido.

Não há falar em ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, pois 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.

No que diz respeito à comissão de corretagem, o Tribunal de origem decidiu que (e-STJ fls. 268/273):

Quanto ao primeiro aspecto, a prova dos autos revelou que o autor permitiu que corretores diversos tivessem acesso ao imóvel de sua propriedade que estava à venda, o que foi declarado pelo zelador do prédio onde situado o apartamento em referência (fls. 66/67).

Respeitado o entendimento do juízo "a quo", esta situação não permite a afirmação de que foi o autor quem contratou os serviços de intermediação. O procedimento adotado pelo vendedor foi o de disponibilizar a venda de sua unidade a corretores diversos, sem manter relação de exclusividade com qualquer um deles e sem assumir efetivo compromisso em relação ao pagamento da comissão.

O fato de o comprador não ter escolhido pessoalmente o corretor atuante, mas se deparado com aquele disponibilizado na visita ao imóvel (não se sabe como chegou a conhecimento do réu a notícia da venda do imóvel, se por sites de buscas de imóveis, propaganda veiculada pelos meios de imprensa, placa na frente do prédio...), o que apenas aconteceu pela anuência do autor a essa atuação, não significa que foi o vendedor que contratou a intermediação.

Antes a contratação se deu no momento em que o réu formalizou a intenção de adquirir o imóvel e por esse documento assumiu a obrigação de pagamento das despesas com intermediação em 8% sobre o valor a negociação.

Ainda que tenha se tornado usual nas relações de compra e venda que caiba ao vendedor o pagamento das despesas com intermediação, não há no sistema do Código Civil vigente qualquer obstáculo a que se estabeleça condição diversa e a previsão do artigo 490 do Código Civil não trata da questão da corretagem referindo-se exclusivamente a despesas com escritura ou tradição d coisa.

Não há vedação ou obstáculo legal a este procedimento, uma vez que a responsabilidade pelo pagamento de corretagem é aspecto de livre disposição das partes contratantes, e na situação dos autos o documento assinado pelo réu descrevia de forma clara e transparente, com possibilidade imediata de entendimento, que estava ele assumindo a obrigação de pagamento desse serviço junto à Local, caso o negócio fosse fechado, o que de fato ocorreu em momento subsequente. Não era necessário que esse ajuste estivesse expresso no compromisso de compra e venda, quando o documento de fls.11 foi aquele que estabeleceu a contratação dos serviços da Local.

Daí porque a invocação de disposições do Código de Defesa do Consumidor em relação a este documento não interfere em sua validade, pois a redação simples e clara do documento não acarretava dúvida quanto ao fato de que o fechamento do negócio resultaria na

obrigação de custeio pelo réu da importância de R\$ 55.200,00.

O outro aspecto a ser considerado diz respeito aos efeitos da proposta em relação à obrigação de pagamento da corretagem. Considerou a juíza de primeiro grau que a vinculação entre réu e a empresa Local se encerrou pela não aceitação da proposta tal como formulada, ou seja, no momento em que não houve a aceitação do preço ofertado de R\$ 690.000,00 dentro do prazo de sete dias de validade da proposta. Respeitado o entendimento, não pode ele prevalecer.

(...)

Nas circunstâncias dos autos, quem promoveu a proposta que foi levada do réu ao autor foi a LOCAL, como se infere do Termo de Intenção de Compra, e ainda que esta proposta específica não tenha sido aceita, o fato é que em menos de uma semana de sua efetivação o negócio foi concluído, e em bases não muito diferentes da proposição inicial, com aumento de R\$ 60.000,00 por preço final.

É certo que o próprio réu afirma que buscou o contato pessoal do autor no edifício visitado e fez nova proposta por intermédio de sua secretária (com oferta de R\$ 740.000,00), mas o fato é que quando formulou a proposta por intermédio da Local, o documento deixava claro que a comissão seria devida mesmo que o negócio fosse fechado em momento posterior diretamente com o proprietário, advertência destinada justamente a evitar que após o primeiro contato fosse eliminada a intermediação.

Por outro lado, a menção a que "o negócio se considera fechado se o proprietário do imóvel aceitar as disposições aqui estipuladas" significa apenas que a obrigatoriedade da oferta em relação a seu proponente apenas se mantém com sua aceitação, e não que qualquer alteração subsequente decorrente da evolução da própria negociação invalide o quanto ali estabelecido. Nesse aspecto, chama atenção o fato de que segundo o próprio réu, o corretor o informou que o autor estava irredutível quanto aos valores, e o negócio foi fechado uma semana depois justamente quando houve o aumento do valor da oferta, não havendo qualquer informação de que se tenha buscado realizá-la por intermédio do corretor que já havia atuado, o que seria o natural.

Ainda, a discussão quanto ao momento do fechamento do negócio, se aquele onde a informação de aceitação das condições foi manifestada por e-mail (dentro dos 7 dias) ou se a própria celebração do compromisso de compra e venda, não tem a relevância que se lhe pretende atribuir, pois prevalece na jurisprudência o entendimento segundo o qual o fechamento do negócio após o prazo de validade da proposta e mesmo em condições não idênticas não afasta o direito a percepção da comissão de corretagem.

(...)

Por outro lado, não se pode ignorar que o só fato de o vendedor ter pago a comissão à Local quando foi por ela procurado, mesmo diante da expressa menção no compromisso de compra e venda quanto a estar sendo concluído sem a atuação de intermediários, evidencia que houve aceitação a que a intervenção da corretora teve eficiência e contribuição para a efetivação da compra e venda, pois não se justificaria o pagamento sem o reconhecimento do impacto de sua atuação na conclusão do negócio.

Por fim, é necessário ponderar que o próprio tempo entre a primeira oferta e o fechamento do negócio evidencia que a intermediação foi limitada, sem grandes rodadas de negociação, o que decorreu do franco e aberto interesse manifestado pelo réu na aquisição do imóvel, destacado até mesmo no e-mail trocado com a secretária do autor.

Contudo, basta constatar que, enquanto o percentual de intermediação contratado pelo réu era de 8% sobre o valor do negócio, o pagamento efetivado limitou-se a 6%, o que permite afirmar-se que a menor intensidade da atuação foi aspecto considerado na remuneração pelos serviços prestados.

Assim, comprovada a atuação útil da empresa de corretagem, o fato do fechamento do negócio sem a participação direta do corretor, em condições ligeiramente modificadas em relação à proposta inicial, que foi recusada, não desobrigava ao pagamento da comissão proporcional à intermediação consumada em momento antecedente, quando o réu assumiu a obrigação de pagamento pelos serviços de intermediação com a Local.

Reconhecida a responsabilidade do réu pelo pagamento das despesas com intermediação, e considerando o pagamento realizado pelo vendedor à credora com sub-rogação no crédito, conforme documento de fls. 31/32, devido o reembolso postulado, no valor de R\$ 40.000,00, com atualização monetária do desembolso e juros de mora de 1% ao mês da citação, invertido o ônus sucumbencial, respondendo o réu por custas processuais e honorários advocatícios de 15% sobre o valor da condenação.

O TJSP entendeu que provas constantes dos autos demonstram ser devida a comissão de corretagem. Para alterar o acórdão recorrido, seria necessária a apreciação de cláusulas contratuais e das provas dos autos, procedimento vedado pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Em relação à alegada violação do art. 306 do CC/2002, estabeleceu a Corte local que (e-STJ fl. 305):

A invocação do disposto no artigo 306 do Código Civil não beneficia o embargante, quando se constata que a parte final do dispositivo detalha que a não obrigação ao reembolso está relacionada à circunstância de o devedor direto ter meios de oposição à obrigação, ou na dicção da lei, "... se o devedor tinha meios para ilidir a ação", o que ficou evidente, frente à extensa discussão quanto a ser devido o pagamento pela intermediação, por presentes os pressupostos legais a tanto, que não se dava no caso concreto.

Para modificar o entendimento do Tribunal local, a fim de reconhecer que a parte recorrente teria meios para ilidir a ação, seria imprescindível a apreciação das provas dos autos, circunstância impossibilitada pelo disposto na Súmula n. 7/STJ.

Em face do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Publique-se e intimem-se.

Como destacado na decisão agravada, não ocorreu violação do art. 1.022 do CPC/2015, pois 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 ver sanadas supostas omissões, a parte traz argumentos referentes ao mérito da demanda, a fim de rever o entendimento da Justiça local. O fato de a parte recorrente não concordar com a conclusão do julgamento não configura ofensa aos aludidos dispositivos processuais.

O Tribunal de origem entendeu que ser devida a comissão de corretagem e

afastou o art. 306 do CC/2002 pois a parte recorrente teria meios para ilidir a ação. Reformar o acórdão recorrido exigiria o indispensável exame do conjunto fático-probatório dos autos. Portanto, incide a Súmula n. 7/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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.520.591 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0166603-0

Número de Origem:

01925437520108260100 1894/2010 18942010 1925437520108260100

Sessão Virtual de 17/05/2022 a 23/05/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PEDRO AUGUSTO MURRAY DEL PRIORE

ADVOGADOS : FÁBIO MESQUITA RIBEIRO - SP071812

BRUNO GABRIEL BORGES DOS SANTOS - SP286044

GABRIELA ORPINELLI DE GODOY E OUTRO(S) - SP258481

AGRAVADO : MARCOS DE BARROS LISBOA

ADVOGADOS : GUSTAVO CÉSAR DE SOUZA MOURÃO - DF021649

LUIZ CARLOS STURZENEGGER - DF001942A

RICARDO CHIAVEGATTI - SP183217

MARCOS CAVALCANTE DE OLIVEIRA - SP244461

JOÃO PAULO SOUSA MENDES - DF054970

RODRIGO EL KOURY DAOUD - DF060727

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PEDRO AUGUSTO MURRAY DEL PRIORE

ADVOGADOS : BRUNO GABRIEL BORGES DOS SANTOS - SP286044

GABRIELA ORPINELLI DE GODOY E OUTRO(S) - SP258481

FÁBIO MESQUITA RIBEIRO - SP071812

AGRAVADO : MARCOS DE BARROS LISBOA

ADVOGADOS : GUSTAVO CÉSAR DE SOUZA MOURÃO - DF021649

LUIZ CARLOS STURZENEGGER - DF001942A

RICARDO CHIAVEGATTI - SP183217

MARCOS CAVALCANTE DE OLIVEIRA - SP244461

JOÃO PAULO SOUSA MENDES - DF054970

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 17/05/2022 a 23/05/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 24 de maio de 2022