

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.288.450 - AM (2011/0251967-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO DAS IRMÃS MISSIONÁRIAS CAPUCHINHAS
ADVOGADO : PEDRO DE ARAÚJO RIBEIRO E OUTRO(S)
RECORRIDO : FRANCISCO DE ASSIS BEZERRA NETO
ADVOGADO : JOSÉ NEY GONÇALVES MONTENEGRO E OUTRO(S)
INTERES. : AIMCA - CENTRO EDUCACIONAL ADALBERTO VALE
ADVOGADO : PAULO VICTOR VIEIRA DA ROCHA E OUTRO(S)

EMENTA

DIREITO CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO VERBAL DE CORRETAGEM. COMISSÃO. CABIMENTO. OBRIGAÇÃO DO COMITENTE. CONTRATAÇÃO DO CORRETOR PELO COMPRADOR.

1. Contrato de corretagem é aquele por meio do qual alguém se obriga a obter para outro um ou mais negócios de acordo com as instruções recebidas.
2. A obrigação de pagar a comissão de corretagem é daquele que efetivamente contrata o corretor.
3. É o comitente que busca o auxílio do corretor, visando à aproximação com outrem cuja pretensão, naquele momento, esteja em conformidade com seus interesses, seja como comprador ou como vendedor.
4. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 24 de fevereiro de 2015(Data do Julgamento)

Superior Tribunal de Justiça

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



RECURSO ESPECIAL Nº 1.288.450 - AM (2011/0251967-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO DAS IRMÃS MISSIONÁRIAS CAPUCHINHAS
ADVOGADO : PEDRO DE ARAÚJO RIBEIRO E OUTRO(S)
RECORRIDO : FRANCISCO DE ASSIS BEZERRA NETO
ADVOGADO : JOSÉ NEY GONÇALVES MONTENEGRO E OUTRO(S)
INTERES. : AIMCA - CENTRO EDUCACIONAL ADALBERTO VALE

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de ação ordinária de cobrança de comissão de corretagem proposta por FRANCISCO DE ASSIS BEZERRA NETO em desfavor de CENTRO EDUCACIONAL ADALBERTO VALLE e/ou ASSOCIAÇÃO DAS IRMÃS MISSIONÁRIAS CAPUCHINHAS – AIMCA, tendo em vista a intermediação realizada em compra e venda de imóvel na qual a ré fora compradora.

A sentença julgou improcedente o pedido, o que levou o autor a interpor apelação, que foi provida pelo Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas em acórdão assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. CORRETAGEM. CONTRATO VERBAL CONFIGURADO. PROVA DOCUMENTAL E TESTEMUNHAL. APROXIMAÇÃO ÚTIL DAS PARTES. COMISSÃO DEVIDA. REMUNERAÇÃO ARBITRADA SEGUNDO A NATUREZA DO NEGÓCIO E OS USOS LOCAIS. REFORMA DA SENTENÇA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

- O contrato verbal de corretagem é amplamente aceito na jurisprudência pátria, desde que haja prova inequívoca da avença nos autos. No caso em tela, diante das provas documental e testemunhal apresentadas, não se desimcumbiu a Apelada de provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do Apelante (art. 333, II, do CPC);

- A comissão de corretagem é devida quando o corretor efetivamente aproxima as partes interessadas e dessa aproximação decorre a celebração do negócio jurídico, ainda que firmado diretamente entre os contraentes;

- Diante da inexistência do contrato de mediação, a remuneração do corretor deve ser arbitrada segunda a natureza do negócio e os usos locais, nos termos do art. 724 do CPC;

- Recurso conhecido e provido."

Irresignada, a ASSOCIAÇÃO DAS IRMÃS MISSIONÁRIAS CAPUCHINHAS interpõe recurso especial, alegando violação do art. 724 do Código Civil. Argumenta ser "patente, na

Superior Tribunal de Justiça

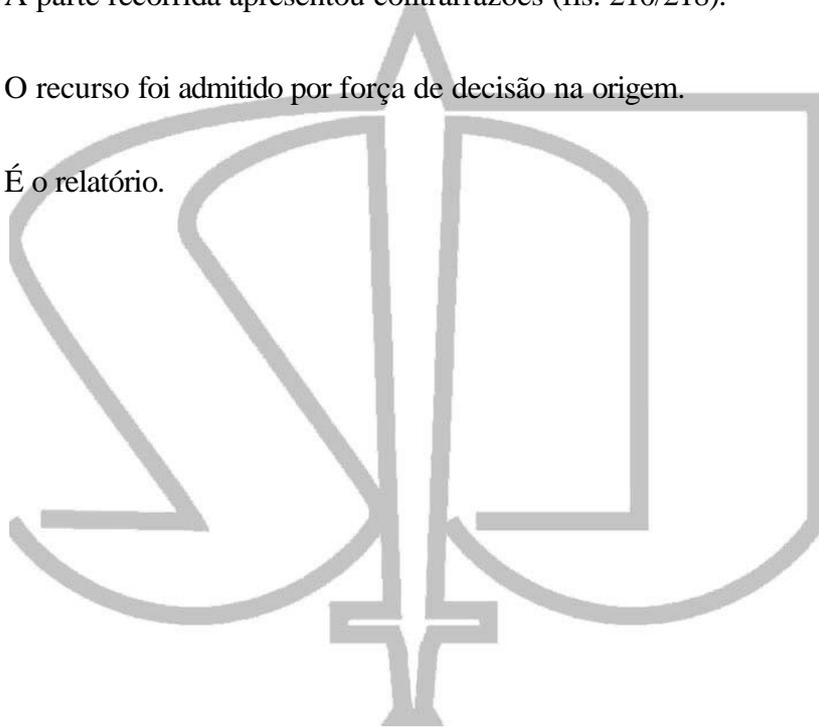
doutrina e jurisprudência pátrias, o fato de que a regra geral relativa à obrigação de pagamento da comissão de corretagem recai sobre a pessoa do vendedor" (fl. 202).

Requer a reforma do acórdão após afirmar que, "mesmo que restasse demonstrada a existência de contrato entre as partes, o que não ocorreu, dever-se-ia constar neste instrumento a obrigação de remuneração por parte do comprador, haja vista, repita-se, a sua excepcionalidade" (fl. 203).

A parte recorrida apresentou contrarrazões (fls. 210/218).

O recurso foi admitido por força de decisão na origem.

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.288.450 - AM (2011/0251967-0)

EMENTA

DIREITO CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO VERBAL DE CORRETAGEM. COMISSÃO. CABIMENTO. OBRIGAÇÃO DO COMITENTE. CONTRATAÇÃO DO CORRETOR PELO COMPRADOR.

1. Contrato de corretagem é aquele por meio do qual alguém se obriga a obter para outro um ou mais negócios de acordo com as instruções recebidas.

2. A obrigação de pagar a comissão de corretagem é daquele que efetivamente contrata o corretor.

3. É o comitente que busca o auxílio do corretor, visando à aproximação com outrem cuja pretensão, naquele momento, esteja em conformidade com seus interesses, seja como comprador ou como vendedor.

4. Recurso especial desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

No presente caso, a controvérsia resume-se em saber de quem é a responsabilidade pelo pagamento de comissão de corretagem. O autor da ação, corretor, cobra-a da parte compradora do imóvel, tendo em vista que foi ela quem o contratou para buscar imóvel com o objetivo de construir estacionamento.

A pretensão foi acolhida pelo Tribunal de origem visto que, diante de contrato verbal e de efetiva prestação de serviços de corretagem, houve posterior celebração de contrato de compra e venda de imóvel. Concluiu-se ainda:

"No que tange à remuneração do corretor, preceitua o art. 724 do CPC que a remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.

Nesse contexto, entendo que deve ser aplicado o percentual de 6% do valor do imóvel, como remuneração da comissão de corretagem, por ser o usualmente praticado no mercado, de acordo com o CRECI.

Vale consignar, que o responsável pelo pagamento da comissão de corretagem é quem contrata os serviços de mediação, que, no caso, foi a parte compradora do imóvel" (fl. 187).

De tal condenação recorre a compradora via recurso especial, pois, a seu ver, a regra geral relativa à obrigação de pagamento da comissão de corretagem recai sobre a pessoa do

Superior Tribunal de Justiça

vendedor. Assim, não estando provado, de maneira incontroversa, o acordado entre o corretor e a compradora, defende não lhe caber tal obrigação por se configurar situação de excepcionalidade.

Não obstante tais alegações, tenho que, no presente caso, deve prevalecer a imposição de pagamento de comissão de corretagem à parte compradora.

Na forma do art. 722 do Código Civil, o contrato de corretagem é aquele por meio do qual alguém se obriga a obter para outro um ou mais negócios de acordo com as instruções recebidas. Essa relação não pode existir em virtude de mandato, de prestação de serviços ou de qualquer relação de dependência. A pessoa que contrata o serviço do corretor é denominada de comitente.

Caracteriza-se a corretagem como obrigação de resultado na medida em que incumbe ao corretor buscar a aproximação e mediação das partes para concretização de determinado negócio. Convém ressaltar a característica onerosa do contrato, razão pela qual é cabível a remuneração do corretor ante a realização de seu trabalho de intermediação entre pessoas que desejam contratar.

Observe-se que, no mercado, há hipóteses em que é o proprietário (vendedor) do imóvel que busca alguém para comprá-lo. Em outras, o contrário ocorre, ou seja, é o comprador que busca a aquisição de imóvel. Não há dúvidas de que existem, em número bem maior, vendedores à busca de compradores.

Em qualquer dos casos, a partir do momento em que o corretor é chamado para ingressar na relação entre comprador e devedor, passa a ser devida a sua comissão. O encargo, pois, do pagamento da remuneração desse trabalho depende, em muito, da situação fática contratual objeto da negociação, devendo ser considerado quem propõe ao corretor nela intervir. Quanto a essa fase, destaca-se a lição de Flávio Tartuce, nestes termos:

"A fase de proposta, denominada fase de *oferta formalizada*, *policitação* ou *oblação*, constitui a manifestação da vontade de contratar, por uma das partes, que solicita a concordância da outra. Trata-se de uma declaração unilateral de vontade receptícia, ou seja, que só produz efeitos ao ser recebida pela outra parte. Conforme o art. 427 do Código Civil, a proposta vincula o proponente, gerando o dever de celebrar o contrato definitivo sob pena de responsabilização pelas perdas e danos que o caso concreto demonstrar." (*Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie*. Vol. 3, 9ª ed. Editora Método, 2014, fls. 141/142.)

Superior Tribunal de Justiça

Independentemente de tais situações, existindo efetiva intermediação pelo corretor, as partes podem, livremente, pactuar como se dará o pagamento da comissão de corretagem. Há, porém, casos em que tanto o comprador quanto o vendedor se acham desobrigados de tal encargo, pois entendem que ao outro compete fazê-lo. Há casos ainda em que essa pactuação nem sequer existe porquanto nada acordam as partes a respeito, daí surgindo a interpretação que se ampara no art. 724 do Código Civil.

Em face de tais dúvidas ou omissões e em virtude da proposta dirigida inicialmente ao corretor, conforme acima exposto, é justo que a obrigação de pagar a comissão de corretagem seja de quem efetivamente contrata o corretor, isto é, do comitente, que busca o auxílio daquele, visando à aproximação com outrem cuja pretensão, naquele momento, está em conformidade com seus interesses, seja como comprador ou como vendedor.

Sobre a questão, veja-se a lição de Cláudio Luiz Bueno de Godoy:

"A remuneração do corretor, via de regra denominada comissão, devida pelos negócios a cuja intermediação procede, é justamente a contrapartida contratual pelo desempenho dessa atividade. Ou seja, é a pretensão devida pelo cliente em razão do serviço de aproximação que lhe presta o corretor, e desde que se tenha revelado útil, como se verá no comentário ao artigo seguinte.

[...]

Importa salientar, por fim, que o pagamento da comissão incumbe a quem tenha contratado o corretor, não valendo - o que alhures se pretende particularmente na corretagem imobiliária - socorro ao art. 490 do CC/2002, eis que não se está a tratar de despesas com escritura ou tradição da *res*." (*Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. 8ª ed. Editora Manole, 2014, fl. 702.)

Nesse mesmo sentido, discorre Araken de Assis, citando inclusive jurisprudência:

"Respeitada a natureza do contrato de corretagem, que pressupõe a obrigação de o corretor obter para o incumbente determinado negócio (art. 722), desaparece toda dúvida acerca do devedor da comissão: trata-se da pessoa que contratou o corretor. Ao propósito, assentou a 1ª Turma do STF: 'A comissão constitui obrigação a cargo de quem incumbe a realização da corretagem. Via de regra, a comissão do corretor é devida pelo vendedor'. No mesmo sentido, a 4ª Turma do STJ proclamou o seguinte: 'Em princípio, quem responde pelo pagamento da comissão é aquele que contratou o corretor, ou seja, o comitente.'" (*Contratos nominados*. 2ª ed. Editora Revista dos Tribunais, 2009, fl. 285.)

Ressalte-se ainda que, quando o comprador vai ao mercado, pode ocorrer que seu interesse se dê por bem que está sendo vendido já com a intervenção de corretor. Aí, inexistindo

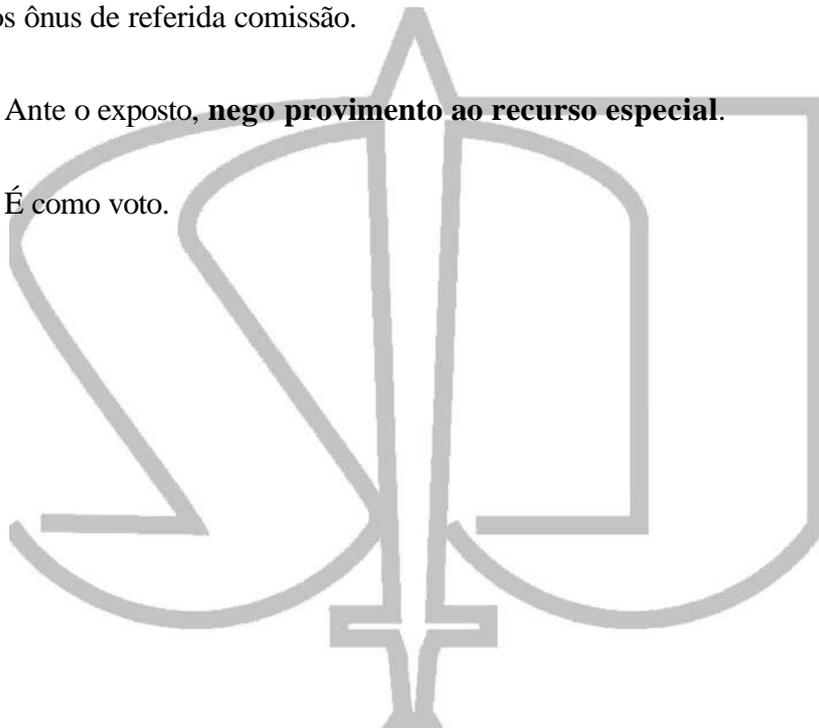
Superior Tribunal de Justiça

convenção das partes, não lhe compete nenhuma obrigação quanto à comissão de corretagem, pois o corretor já foi anteriormente contratado pelo vendedor.

Diferente é a hipótese em que o comprador, visando à aquisição de bem, contrate o corretor para que, com base em seu conhecimento de mercado, busque bem que lhe interesse. Nessa situação, a tratativa inicial com o corretor foi do próprio comprador. É justamente essa a hipótese dos autos, pois, inexistindo ajuste e tendo sido o comprador, ora recorrente, via contrato verbal mantido com o corretor, que determinou a busca de bem imóvel de seu interesse, cabe-lhe arcar com os ônus de referida comissão.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso especial.**

É como voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2011/0251967-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.288.450 / AM

Números Origem: 1092009361 20100052536 20100052536000100

PAUTA: 24/02/2015

JULGADO: 24/02/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO DAS IRMÃS MISSIONÁRIAS CAPUCHINHAS

ADVOGADO : PEDRO DE ARAÚJO RIBEIRO E OUTRO(S)

RECORRIDO : FRANCISCO DE ASSIS BEZERRA NETO

ADVOGADO : JOSÉ NEY GONÇALVES MONTENEGRO E OUTRO(S)

INTERES. : AIMCA - CENTRO EDUCACIONAL ADALBERTO VALE

ADVOGADO : PAULO VICTOR VIEIRA DA ROCHA E OUTRO(S)

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

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.