

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.272.932 - MG (2011/0131195-6)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : FRANCISCO DE OLIVEIRA NAVES AGUIAR
ADVOGADOS : PAULO DA GAMA TORRES E OUTRO(S) - MG055288
VINICIUS DE FIGUEIREDO TEIXEIRA E OUTRO(S) - DF019680
GABRIEL BARTOLOMEU FELÍCIO E OUTRO(S) - DF044085
RECORRIDO : JOSÉ XIMENES IMÓVEIS LTDA E OUTROS
ADVOGADO : DINO MIRAGLIA FILHO E OUTRO(S) - MG086468

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE CORRETAGEM. CELEBRAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO PRECÁRIO. RESULTADO ÚTIL. INEXISTÊNCIA. DESFAZIMENTO DO PACTO. POSTERIOR ANÁLISE DE DOCUMENTOS. DESCOBERTA DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. HIPÓTESE DIVERSA DE ARREPENDIMENTO.

1. Ação de cobrança ajuizada por corretor de imóveis postulando o pagamento de comissão decorrente da intermediação de compra e venda de imóvel, posteriormente desfeita após a descoberta de ação de desapropriação sobre o bem.

2. Acórdão recorrido que mantém a sentença de procedência do pedido ao fundamento de que o corretor de imóveis atingiu o resultado previsto no contrato de mediação, aproximando as partes até a celebração do compromisso de compra e venda, posteriormente desfeito por fato alheio à vontade dos contratantes.

3. Segundo o art. 725 do CC/2002, é devida a remuneração ao corretor na hipótese em que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, mesmo que este não se concretize em virtude de arrependimento das partes.

4. De acordo com a jurisprudência desta Corte, o direito à comissão depende da efetiva aproximação entre as partes contratantes, fruto do esforço do corretor, criando um vínculo negocial irretroatável.

5. Somente com a análise da situação concreta poderá o julgador concluir pelo cabimento, ou não, da comissão de corretagem, observando os contornos fáticos e as provas produzidas na instrução processual.

6. Não cabe o pagamento de comissão de corretagem quando, apesar da celebração de compromisso de compra e venda, a negociação se revele precária e incompleta em relação à análise dos documentos concernentes ao imóvel e ao vendedor, subordinando o pagamento do sinal à higidez das certidões cartorárias.

7. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Moura Ribeiro (Presidente), Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.
Brasília (DF), 26 de setembro de 2017(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA - Relator

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.272.932 - MG (2011/0131195-6)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por FRANCISCO DE OLIVEIRA NAVES AGUIAR, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado:

"DIREITO CIVIL - AÇÃO ORDINÁRIA - CORRETAGEM- PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL - DESISTÊNCIA - COMISSÃO - REDUÇÃO.

'A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes'. Possível a redução do valor de corretagem a valor razoável quando o desfazimento do negócio não se dá simplesmente por desistência das partes, mas fator externo que no caso se trata de desapropriação pelo Poder Público do imóvel objeto do negócio, e da qual não tinha conhecimento o proprietário"(e-STJ fl. 224).

Noticiam os autos que JOSÉ XIMENES IMÓVEIS LTDA. e JOSÉ XIMENES DE SOUZA, ora recorridos, propuseram ação de cobrança postulando o pagamento de comissão de corretagem no valor de R\$ 181.641,75 (cento e oitenta e um mil seiscentos e quarenta e um reais e setenta e cinco centavos), atualizado desde a distribuição da demanda, cuja quantia representa 5% (cinco por cento) da importância da venda do imóvel.

O juízo da 14ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG julgou parcialmente procedente o pedido para condenar o requerido ao pagamento de comissão de corretagem no patamar de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) do valor do imóvel, sob os seguintes fundamentos:

"(...) Depreende-se que a discussão está no fato de ser devida ou não a corretagem em virtude da ocorrência de promessa de compra e venda realizada pela corretora, que depois foi desfeita, tendo em vista a descoberta de existência de uma ação de desapropriação ajuizada contra o réu. (...)

Incontroverso nos autos a ocorrência de aproximação do cliente por parte da corretora, realização do negócio. Ademais, o contrato de promessa de compra e venda chegou a ser assinado pelas partes, configurando conclusão do negócio. Desta feita, não há que se falar que o contrato estava sob cláusula suspensiva, uma vez que o acordo de vontades já estava firmado. Assim, nesta atmosfera é inegável a obrigatoriedade do vendedor pagar a corretagem. A propósito, citamos: (...)

Tem-se que os autores agiram diligentemente, ao contrário do que alega o réu, tendo em vista que possuíam um prazo até 10/04/2009 para juntar as certidões negativas, conforme Cláusula Décima Sexta, do Contrato de Promessa de Compra e Venda. Verifica-se que a certidão positiva foi retirada em 01/04/2009, ou seja, dentro do prazo. Desta feita, os autores cumpriram com

Superior Tribunal de Justiça

suas obrigações.

Saliente-se, por oportuno, que é juridicamente irrelevante o fato de não ter a compra e venda se ultimado entre o réu e a promitente compradora, face ao que dispõe o art. 725 do Código Civil de 2002, tendo em vista que o negócio não se efetivou por circunstâncias alheias à vontade e à esfera de atuação dos autores, razão pela qual cabe ao réu o pagamento da comissão a que faz jus os Autores pela aproximação eficaz que promoveu. Como bem leciona ARNALDO RIZZARDO:(...)

É que pelo acordo de vontades entre os contratantes, cumpriu o autor com a aproximação de comprador e mediação da venda, devendo receber pelo serviço prestado, mormente porque a venda se concretizou. Reitero que mesmo quando ocorre desistência de um dos contratantes, é devida a comissão de corretagem. (...)

Sendo assim, tenho que cabe à ré o pagamento da comissão a que faz jus a autora, pela aproximação que promoveu, mas como o negócio não foi concluído, como o proprietário não recebeu valor algum, me afigura extremamente oneroso e injusto o pagamento da comissão integral.

Justifico ainda o não pagamento integral da comissão, considerando que o réu também não tinha conhecimento do ação de desapropriação, estando de boa-fé na conclusão do contrato, uma vez que os autores não comprovaram a sua desídia neste sentido. Além disso, o réu ainda deverá responder por cláusula penal, conforme notificação de fls. 81, o que lhe impõe um prejuízo excessivo.

De sorte que estou arbitrando o valor da corretagem em 2.5% do valor do contrato, buscando dirimir o conflito entre as partes, mormente por se tratar de impossibilidade de se alienar um bem desapropriado, não sendo o caso de desistência previsto no art. 725 do CC, já que deve ser considerado causa superveniente com a qual não concorreu o vendedor. [...]

ISTO POSTO, e do que mais dos autos consta, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, de forma a condenar o réu a pagar ao autor, a título de contraprestação pelos serviços de corretagem imobiliária prestados, a quantia de R\$ 90.820,87 (noventa mil oitocentos e vinte reais e oitenta e sete centavos), que deverá ser acrescida de correção monetária, com índice estabelecido pela tabela da Corregedoria, e juros de 1.0% ao mês a contar da citação. Ante à sucumbência, arcará o réu com as custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da presente condenação"(fls. 115-121 e-STJ - grifou-se).

Irresignado, FRANCISCO DE OLIVEIRA NAVES AGUIAR interpôs recurso apelação (fls. 123-147 e-STJ), que não foi provido, nos termos da já mencionada ementa e com a fundamentação que ora se transcreve:

"(...) A apelação foi apresentada pelo requerido, pretendendo a reforma para que o pedido da inicial seja julgado totalmente improcedente.

Compulsando os autos, tenho que não assiste razão ao apelante.

A despeito de defender que a efetivação do negócio jurídico entabulado entre promitente comprador e promitente vendedor pendia de condição suspensiva, não é o que se verifica ao exame dos autos.

A cláusula décima sexta correspondente ao contrato firmado, tal como descrito na apelação, pode ser conferida à f. 30 dos autos e se refere a anexos ao contrato, ou seja, documentos que deveriam ser providenciados,

Superior Tribunal de Justiça

inclusive a maioria pelo próprio vendedor, e entregues ao advogado da compradora.

Dessa maneira, não representam suspensão alguma ao negócio jurídico, ao menos assim não tendo sido avençado e, ainda que constasse no contrato como condição suspensiva se caracterizaria como defesa em lei, visto que não pode ser estipulada condição que sujeite o negócio jurídico ao arbítrio das próprias partes, tal como preceitua o art. 122 do CC.

O que ocorre é que o requerido não poderia fazer constar no contrato de compra e venda uma condição suspensiva relacionada à sua própria obrigação de promover a entrega de documentos aos advogados da compradora.

Conforme demonstrado, o negócio de compra e venda do imóvel não se efetuou não apenas em razão da vontade das partes, mas especificamente após a descoberta pela promitente compradora de que os lotes objetos da transação eram também objetos de desapropriação em processo que tramitava no Juízo da Fazenda Pública.

É fato incontroverso que os requerentes intermediaram a venda, havendo previsão de comissão de corretagem no patamar de 5% do valor da venda a ser pago em até 90 dias da assinatura do contrato de compra e venda (f. 24).

Não resta dúvida também que o contrato particular de promessa de compra e venda foi firmado pelo requerente a promitente compradora na mesma data (f. 27/31), qual seja, 28 de janeiro de 2009.

Portanto, não pode ser desconsiderado o trabalho de intermediação dos autores em relação ao negócio de compra e venda dos imóveis do réu, nem mesmo o pagamento de comissão de corretagem. [...]

Nesse diapasão, ainda que a venda não tenha sido concretizada e mesmo que seja de alguma forma mitigada a aplicação do art. 725 do CC, reduzindo-se o valor a ser pago, não pode o requerido se eximir do pagamento a título de corretagem (...)"(fls. 224-233 e-STJ).

Os embargos de declaração opostos (fls. 239-243 e-STJ) foram rejeitados (fls. 247-249 e-STJ).

Daí a interposição do presente recurso especial (fls. 255-284 e-STJ), no qual o recorrente, amparando-se nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, aponta, além da existência de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 125, 393, 510, 723 e 725 do Código Civil de 2002 e art. 535, I e II, do Código de Processo Civil de 1973.

Sustenta a configuração de negativa de prestação jurisdicional, haja vista que o acórdão deixou de apreciar questões essenciais ao deslinde da controvérsia.

Afirma que a comissão de corretagem é indevida porque o negócio jurídico não se concretizou com a celebração da escritura pública.

Assevera que, em razão da cláusula suspensiva constante do contrato de promessa de compra e venda de bens imóveis, também não remanesce o direito ao recebimento da remuneração.

Superior Tribunal de Justiça

Acrescenta que

"(...) suspensa a eficácia do negócio principal (contrato de promessa de compra e venda), que somente se efetivaria com a entrega de documentação e a assinatura de escritura pública, que não se efetivou, também não se poderia exigir o contrato dele acessório, relativo à comissão de corretagem vindicada pelos Recorridos, que foi pactuado na mesma data e em concomitância com a promessa de compra e venda" (fl. 268 e-STJ).

Sustenta que o negócio não foi realizado por fato de terceiros, consistente na desapropriação realizada pelo Poder Público, o que configura caso fortuito ou força maior e impede o recebimento da comissão de corretagem.

Aduz, ainda, que os recorridos não prestaram toda a assistência necessária relativa ao contrato de corretagem, não agindo, portanto, com diligência e prudência na celebração do negócio jurídico (compra e venda de imóvel).

Com as contrarrazões (fls. 301-313 e-STJ) e admitido o recurso na origem (fls. 315-316 e-STJ), ascenderam os autos a esta Corte.

Após decisão negando provimento ao recurso especial (fls. 328-331 e-STJ), esta relatoria deu provimento ao agravo regimental, para posterior inclusão do processo em pauta de julgamento (fl. 354 e-STJ).

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.272.932 - MG (2011/0131195-6)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

A irresignação merece prosperar.

Estando prequestionados, ainda que implicitamente, os dispositivos legais indicados como violados pelo ora recorrente e preenchidos os demais pressupostos de admissibilidade recursal, impõe-se o conhecimento do recurso especial.

Nesse passo, o recurso especial debate: (a) negativa de prestação jurisdicional diante da omissão do acórdão em apreciar questões essenciais à solução da controvérsia e (b) direito ao recebimento da comissão de corretagem (art. 725 do CC/2002).

(i) Dos fatos incontroversos da demanda

JOSÉ XIMENES IMÓVEIS LTDA. e JOSÉ XIMENES DE SOUZA, ora recorridos, propuseram ação de cobrança postulando o pagamento de comissão de corretagem no valor de R\$ 181.641,75 (cento e oitenta e um mil seiscentos e quarenta e um reais e setenta e cinco centavos), atualizado desde a distribuição da demanda, cuja quantia representa 5% (cinco por cento) da importância da venda do imóvel (fls. 3-13 e-STJ).

O juízo da 14ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG julgou parcialmente procedente o pedido, para condenar FRANCISCO DE OLIVEIRA NAVES AGUIAR, ora recorrente, ao pagamento de comissão de corretagem no patamar de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) do valor do imóvel (fls. 115-121 e-STJ). Em apelação, o Tribunal local manteve a sentença (fls. 213-223 e-STJ).

No caso em exame, o incumbente é o proprietário do imóvel, que, por sua vez, contratou os serviços dos corretores para a intermediação da venda, culminando com a pactuação do compromisso de compra e venda, posteriormente desfeito em decorrência da desapropriação realizada pelo Poder Público.

Em ordem cronológica, os fatos ocorrem da seguinte forma: (a) a ação de desapropriação foi distribuída em 7/11/2008 (fl. 52 e-STJ); (b) os contratos de corretagem e de compromisso de compra e venda foram celebrados em 28/1/2009 (fls. 25-35 e-STJ) e (c) em 1º/4/2009 foi descoberta a existência do referido processo sobre o imóvel em negociação, cujo

Superior Tribunal de Justiça

deferimento da liminar e a citação aconteceram em setembro de 2009.

O acórdão assentou, ainda, que o réu - ora recorrente - não tinha conhecimento da ação de desapropriação e agiu de boa-fé no momento da negociação, tanto que, com base nesse fundamento, reduziu a comissão de 5% (cinco por cento) do valor da venda do imóvel para 2,5% (dois vírgula cinco por cento) (fl. 230 e-STJ).

Ademais, como o instrumento de corretagem e a promessa de compra e venda foram celebrados na mesma data (28/1/2009), a obrigação referente à apresentação dos documentos do imóvel e do promitente vendedor ficou deferida para data posterior (10/4/2009). Nesse ínterim, mais precisamente em 1º/4/2009, dentro do prazo previsto no contrato, constatou-se a pendência de ação de desapropriação.

Registre-se, como assentado pelo Tribunal local, que nem o corretor nem o promitente vendedor sabiam do ajuizamento do processo de desapropriação, pois a liminar foi deferida apenas em julho de 2009, ocorrendo a citação em setembro de 2009, portanto, em datas posteriores à celebração da promessa de compra e venda (fl. 230 e-STJ).

(ii) Da negativa de prestação jurisdicional

No tocante à alegada violação do art. 535, I e II, do CPC/1973, nota-se que agiu corretamente o Tribunal de origem ao rejeitar os embargos declaratórios diante da inexistência de omissão, obscuridade ou contradição no acórdão recorrido, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

Ademais, não significa omissão o fato de o aresto impugnado adotar fundamento diverso daquele suscitado pelas partes. Dessa forma, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, valendo citar o seguinte precedente:

"ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ENERGIA ELÉTRICA. ANULAÇÃO DE DÉBITO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REQUISITOS PARA A DETERMINAÇÃO DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. QUESTÃO DECIDIDA COM BASE NOS ELEMENTOS FÁTICOS DO CASO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

(...) III. Não há falar, na hipótese, em violação ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, de vez que os votos condutores do acórdão recorrido e do acórdão dos Embargos Declaratórios apreciaram fundamentadamente, de modo coerente e completo, as questões necessárias à solução da controvérsia, dando-lhes, contudo, solução jurídica diversa da pretendida.(...)

V. Agravo interno improvido." (AglInt no REsp nº 1.637.988/MG, Rel. Ministra ASSUETE MAGALHÃES, DJe 27/3/2017)

Superior Tribunal de Justiça

(iii) Do resultado previsto no contrato de mediação para fins de pagamento de comissão de corretagem

Ultrapassada a preliminar, cinge-se a controvérsia a definir se é devida comissão na hipótese em que o corretor de imóveis aproxima as partes até a celebração do compromisso de compra e venda, porém, quando da posterior apresentação dos documentos relativos ao imóvel, descobre-se a pendência de ação de desapropriação sobre o objeto contratado, culminando com o desfazimento do negócio jurídico pelo promissário comprador.

No ponto, a norma indicada como violada, devidamente prequestionada, é o art. 725 do CC/2002, segundo o qual "*a remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes*".

Segundo a jurisprudência mais recente desta Corte, a comissão é devida "*se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio*" (AgRg no REsp nº 1.440.053/MS, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira turma, julgado em 15/3/2016, DJe 28/3/2016).

Há julgados mais específicos afirmando que 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*" (AgInt no REsp nº 1.590.612/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/6/2016, DJe 20/6/2016).

Por sua vez, a Quarta Turma reconheceu que a comissão de corretagem pode ser exigida a partir de atos que geram a obrigatoriedade de registro em cartório, a exemplo da celebração do compromisso de compra e venda com o pagamento de sinal, ainda que haja posterior desistência do comprador em razão da discordância com os valores da parcela do financiamento. Por oportuno, confira-se a ementa do julgado:

"PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. NEGÓCIO IMOBILIÁRIO. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL. PAGAMENTO DE SINAL. POSTERIOR ARREPENDIMENTO DO COMPRADOR. RESCISÃO DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE CULPA DA CORRETORA. COMISSÃO DEVIDA. RECURSO NÃO-PROVIDO.

1. (...)

4. Embora o serviço de corretagem somente se aperfeiçoe quando o negócio é concretizado, dado o risco inerente à atividade, não se pode perder de vista que, nos negócios imobiliários - os quais dependem de registro do ato negocial no Cartório de Registro de Imóveis para fins de transferência e

Superior Tribunal de Justiça

aquisição da propriedade e de outros direitos reais (CC/2002, arts. 1.227, 1245-1246) -, a intermediação da corretora pode encerrar-se antes da conclusão da fase de registro imobiliário. Por certo, quando as partes firmam, de algum modo, atos, com mediação da corretora, que geram obrigatoriedade legal de proceder-se ao registro imobiliário, tal como ocorre no caso de celebração de promessa de compra e venda ou de pagamento de sinal, torna-se devida a percepção de comissão de corretagem, mormente quando eventual desfazimento do negócio não decorrer de ato praticado pela corretora.

5. No caso em exame, conforme salientado pelas instâncias ordinárias, houve uma fase preliminar de negociações, seguida de uma fase intermediária de celebração do contrato de cessão e transferência dos direitos e obrigações constantes de promessa de compra e venda, com o pagamento do valor de R\$ 62.000,00 a título de sinal, sendo certo que essas duas etapas foram intermediadas pela corretora de imóveis. Com a celebração desse contrato encerrou-se o ofício da corretora, a qual deu por concretizada a venda, recebendo, naquela data, o cheque pós-datado referente à comissão de corretagem. A partir daí, o ora recorrente munido do contrato, providenciou, como lhe competia, o financiamento do restante do valor do imóvel junto a uma instituição financeira. Contudo, durante o trâmite do processo de financiamento imobiliário, o contratante discordou do valor das prestações a serem pagas, rescindindo o contrato e suspendendo o cheque em apreço.

6. Se havia documento válido a corroborar o negócio jurídico - suficiente para a exigência do registro imobiliário -, não obstante seu posterior desfazimento, é salutar reconhecer que a corretora alcançou o "resultado útil" da avença. Destarte, formalizado o contrato particular de cessão e transferência de imóvel entre as partes interessadas, o direito à percepção de comissão de corretagem é incontestável, ainda que, por posterior rescisão contratual, mas não por culpa da corretora, o negócio jurídico não alcance a fase de registro imobiliário.

7. As instâncias ordinárias, soberanas na análise e interpretação do acervo fático-probatório dos autos, concluíram que não há cogitar na responsabilidade da corretora pela rescisão contratual, sobretudo porque ela apresentou as devidas informações quanto aos valores das parcelas do financiamento imobiliário, não podendo ser a ela imputada a culpa pela não concretização do negócio jurídico. Tem-se, nos termos das conclusões da c. Corte local, que a rescisão contratual decorreu de vontade externada pelo próprio contratante e sua esposa - provavelmente por insatisfação com o valor das prestações mensais do financiamento bancário.

8. Recurso especial a que se nega provimento".

(REsp nº 1.228.180/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 17/3/2011, DJe 28/3/2011 - grifou-se).

No julgamento do Recurso Especial nº 1.183.324-SP, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, a Terceira Turma manteve o acórdão que não reconheceu o direito ao pagamento da comissão de corretagem, sob o argumento de que

" (...) a atuação do corretor não chegou a ser tão tênue, a ponto de meramente aproximar as partes, sem a assinatura de nenhum documento formal, mas também não foi tão profunda, a ponto de resultar a assinatura de uma promessa irrevogável de compra e venda. Tudo o que se obteve foi a assinatura de um documento de "recibo de caução e compromisso de compra e

Superior Tribunal de Justiça

venda de imóvel", com o adiantamento, pelos compradores, de R\$ 5.000,00 para garantir a possível realização do negócio" (REsp nº 1.183.324/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/10/2011, DJe 10/11/2011 - grifou-se).

Ademais, na apreciação do Recurso Especial nº 1.339.642-RJ, também de relatoria da Ministra Nancy Andrichi, a Terceira Turma entendeu pelo cabimento da comissão de corretagem, pois *"a aproximação das partes resultou, efetivamente, na definição quanto à realização do negócio, e na assinatura do contrato de promessa de compra e venda, com pagamento de um sinal no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)"* (REsp nº 1.339.642/RJ, Relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 12/3/2013, DJe 18/3/2013).

Nesse contexto, de todos os precedentes analisados, verifica-se que a expressão resultado previsto do contrato de mediação ou simplesmente resultado útil (art. 725 do CC/2002), para fins de obrigação do pagamento de comissão de corretagem em negócios imobiliários, não exige, em regra, o registro da escritura pública de compra e venda.

Em outras palavras, é necessário, em tese, que o corretor aproxime efetivamente as partes contratantes, criando um vínculo negocial irretroatável, cujas circunstâncias implicam o atingimento da finalidade do contrato de corretagem. Essa interpretação está em consonância com o art. 722 do CC/2002, quando estabelece que *"pelo contrato de corretagem, uma pessoa (o corretor) obriga-se a obter para a segunda (vendedor) um ou mais negócios"*.

Por decorrência lógica, se ficar evidenciado que o trabalho do corretor ficou adstrito ao campo das tratativas e das negociações preliminares, constituindo-se em mera aproximação, sem a efetiva vinculação entre as partes, a comissão não será devida.

Assim, somente com a análise da situação concreta poderá o julgador concluir pelo cabimento, ou não, da comissão de corretagem, observando os contornos fáticos e as provas produzidas na instrução processual, tanto que em demandas dessa natureza, quando trazidas a esta Corte Superior, esbarram, na maioria das vezes, no óbice da Súmula nº 7/STJ.

Nesse aspecto, eis os seguintes precedentes:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 489, § 1º, IV, do CPC/2015. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULA N. 284/STF. REAVALIAÇÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO

Superior Tribunal de Justiça

MANTIDA.

1. *Inexiste afronta ao art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015 quando 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.*

2. *A deficiência na fundamentação do especial, de modo a impedir a exata compreensão da controvérsia, obsta o seu conhecimento (Súmula n. 284/STF).*

3. *'É devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio' (AgRg no REsp n. 1.440.053/MS, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/3/2016, DJe 28/3/2016).*

4. *O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.*

5. *No caso concreto, o Tribunal de origem, com base nos elementos de prova, concluiu pela participação da agravada no fechamento do negócio. Dissentir dessas conclusões demandaria reexame da matéria fática, o que é inviável em recurso especial, ante o óbice da mencionada súmula.*

6. *Agravo interno a que se nega provimento."*

(AgInt no AREsp nº 1.020.941/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 25/4/2017, DJe 4/5/2017 - grifou-se)

"AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CABIMENTO. DESISTÊNCIA DO VENDEDOR APÓS A ASSINATURA DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SÚMULA N. 83/STJ. REVISÃO DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF.

1. *É devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio. Súmula n. 83/STJ.*

2. *Incide a Súmula n. 7 do STJ se a tese defendida no recurso especial reclamar a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.*

3. *Aplica-se a Súmula n. 282/STF na hipótese em que a questão suscitada no recurso especial não tenha sido debatida no acórdão recorrido nem, a respeito, tenham sido opostos embargos declaratórios.*

4. *Agravo regimental desprovido."*

(AgRg no REsp nº 1.440.053/MS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/3/2016, DJe 28/3/2016 - grifou-se)

Todavia, na situação em tela, os fatos estão expressamente delineados no acórdão recorrido, motivo pela qual a análise da controvérsia prescinde de reapreciação do conjunto fático-probatório, bastando a valoração de fatos perfeitamente admitidos pelas partes e pelo órgão julgador, atribuindo-lhes o correto valor jurídico.

Com essas ponderações e a par da farta jurisprudência do STJ, nota-se que o resultado obtido com a intermediação foi inútil em virtude da desapropriação

Superior Tribunal de Justiça

implementada pelo Poder Público. Desse modo, não poderia o promitente vendedor alienar o imóvel, tendo em vista que não se pode transferir o domínio por pessoa que não tem ou deixou de ter, por qualquer motivo, a qualidade de proprietário do imóvel.

Nas precisas lições de Maria Helena Diniz, "*o corretor vende o resultado útil de seu trabalho, de modo que seu labor tornar-se inútil não haverá se falar em qualquer remuneração, pois receberá a comissão não em virtude do serviço prestado, mas em razão do resultado obtido*" (DINIZ, Maria Helena. *Tratado teórico e prático dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 2013, pág. 458 - grifou-se).

Nessa linha de inteligência, a doutrina afirma que o contrato de corretagem é aleatório, pois o corretor depende da sorte do seu trabalho para ter o direito à remuneração, estando presente a álea, o risco, quanto à celebração do negócio jurídico principal. (TARTUCE, Flavio. *Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie*. Rio de Janeiro: Forense - São Paulo: Método, 2013, pág. 533).

Além disso, em se tratando de negócios imobiliários, a verificação dos documentos referentes ao imóvel e ao vendedor geralmente ocorre antes da celebração da promessa de compra e venda. Nesses casos, o corretor diligente e prudente deve obter todas as informações necessárias à contratação segura e evitar possíveis percalços, sob pena de responder por perdas e danos, conforme a previsão contida no art. 723 do CC/2002.

Por isso que "*a menção à diligência e prudência se refere justamente a esta assunção de riscos, o que orienta toda a interpretação do mencionado dispositivo, valendo destacar que o dever de prestar informações é, sem a menor sombra pálida de dúvida, uma consequência direta do princípio maior da boa-fé objetiva*" (GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil: contratos em espécie*. São Paulo: Saraiva, 2013, pág. 444 - grifou-se).

Caso houvesse a prévia análise de eventuais ações e/ou execuções incidentes sobre o imóvel antes da assinatura da promessa de compra, poderia ter sido evitado todo o trabalho de aproximação precária das partes pelo corretor, já que a sua remuneração decorre apenas da celebração efetiva do negócio.

Assim, ainda que o acórdão tenha afirmado que os corretores e o incumbente (proprietário do imóvel) estavam de boa-fé e alheios à existência do processo judicial sobre o bem, ambos assumiram o risco de, com o diferimento da consulta e apresentação dos documentos relativos ao imóvel, descobrir eventual pendência ou fato impeditivo da

Superior Tribunal de Justiça

alienação, como de fato ocorreu. Ou seja, se não conheçam o procedimento de desapropriação, poderiam ou deveriam conhecê-lo.

Cumprе consignar que o "*corretor não pode ser afetado por eventuais vicissitudes supervenientes à conclusão do contrato*" (FARIAS, Cristiano Chaves de; Rosendal, Nelson. *Curso de direito civil: contratos*. São Paulo: Atlas, 2015, pág. 958). No entanto, de acordo com os fatos incontroversos da demanda, a desapropriação teve início antes da negociação entre as partes.

Em caso análogo, a Quarta Turma deliberou no sentido de que o corretor de imóveis deve atuar com diligência, prestando às partes do negócio que intermedeia as informações relevantes, de modo a evitar a celebração de contratos nulos ou anuláveis, podendo, nesses casos, constatada a sua negligência quanto às cautelas que razoavelmente são esperadas de sua parte, responder por perdas e danos (REsp nº 1.266.937/MG, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 6/12/2011, DJe 1º/2/2012).

Verifica-se, desse modo, que a aproximação das partes foi precária, razão pela qual não houve pagamento de quaisquer valores por parte do promissário comprador antes de se ter o conhecimento integral da idoneidade do vendedor e do imóvel. Apesar de assinarem instrumento supostamente vinculativo, ainda estava incompleta a relação estabelecida, subordinando-se a continuidade do negócio à ausência de restrição em certidões cartorárias.

Nessa perspectiva, a experiência do direito contratual reclama que, em todos os setores da vida civil, os compromissos ajustados entre os negociantes sejam cada vez mais sólidos, o que faltou no caso em exame, diante da insegurança jurídica ocasionada pela postergação da pesquisa sobre prováveis ações reais sobre o imóvel.

Essa fragilidade do pacto fica ainda mais evidente quando se constata que a data do vencimento da primeira parcela do contrato, estipulada a título de sinal e como princípio de pagamento, coincidia com a data final para a apresentação dos documentos a serem enviados ao advogado da compradora (10/4/2009), como forma de resguardar os interesses do adquirente contra eventuais restrições sobre o imóvel.

Portanto, as partes apenas firmaram ajuste preliminar, para, ato contínuo, receberem as certidões de distribuição do vendedor e, dentro dessa fase, o negócio não teve seguimento pela impossibilidade de transmissão da propriedade. Portanto, não houve

Superior Tribunal de Justiça

efetivamente o arrependimento do comprador, mas a desistência de um contrato ainda em negociação, visto que pendente a análise da documentação.

Por oportuno, transcreve-se trecho de acórdão proferido pela Terceira Turma no julgamento do já citado Recurso Especial nº 1.183.324-SP, em caso de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, no qual ficou mantido o afastamento da comissão de corretagem:

"(...) A pedra angular para a compreensão do fato gerador do direito do corretor à percepção de sua comissão está na definição do que se pode entender por resultado útil de sua atividade. O corretor deve aproximar as partes até o ponto de obter consenso quanto aos elementos essenciais do negócio. Numa compra e venda é praxe que as partes, aproximadas pelo corretor, informem-se sobre a idoneidade do vendedor, características do imóvel, existência de ações cíveis que possam gerar risco de evicção, capacidade econômica do comprador e assim por diante. Aproximar meros interessados não implica obter um resultado útil para a atividade de corretagem. Todas essas pesquisas, posteriores à aproximação inicial, são parte da negociação que precede o acordo de vontades.

Na hipótese dos autos, nada indica que a aproximação das partes resultou, efetivamente, na definição quanto à realização do negócio, com posterior arrependimento. O que o comprador fez foi depositar um sinal para garantia da negociação para, ato contínuo, solicitar as certidões de distribuição do vendedor, a serem analisadas. E foi na análise dessas certidões que, ainda na fase de tratativas iniciais, o potencial comprador desistiu do negócio. Vale frisar que o sinal depositado correspondia a menos de 5% do preço sobre o qual discutiam as partes e que, na praxe dos negócios imobiliários, esse sinal não tem o alcance de tornar irretroatável o negócio, como pretende o recorrente.

Trata-se, portanto, da desistência de um contrato em negociação, e não do arrependimento quanto a um contrato fechado. A norma do art. 725, parte final, portanto, não incide"(grifou-se).

Dessa maneira, diante do que foi apresentado, verifica-se que o contrato de corretagem não atingiu o objetivo da mediação, tratando-se de negociação precária e incompleta em relação à análise dos documentos relativos ao imóvel e ao vendedor, subordinando o pagamento do sinal à higidez das certidões cartorárias.

Portanto, o acórdão recorrido deve ser reformado para afastar o postulado direito à comissão de corretagem, julgando-se improcedente o pedido.

Por fim, apenas a título de esclarecimento, ressalta-se que a conclusão desta relatoria circunscreve-se às especificidades do caso concreto. Em contrapartida, também não se está assentando que, em toda e qualquer hipótese, a celebração de promessa não dá ensejo à comissão de corretagem, mas que, na situação dos autos, a intermediação não atingiu o seu fim útil.

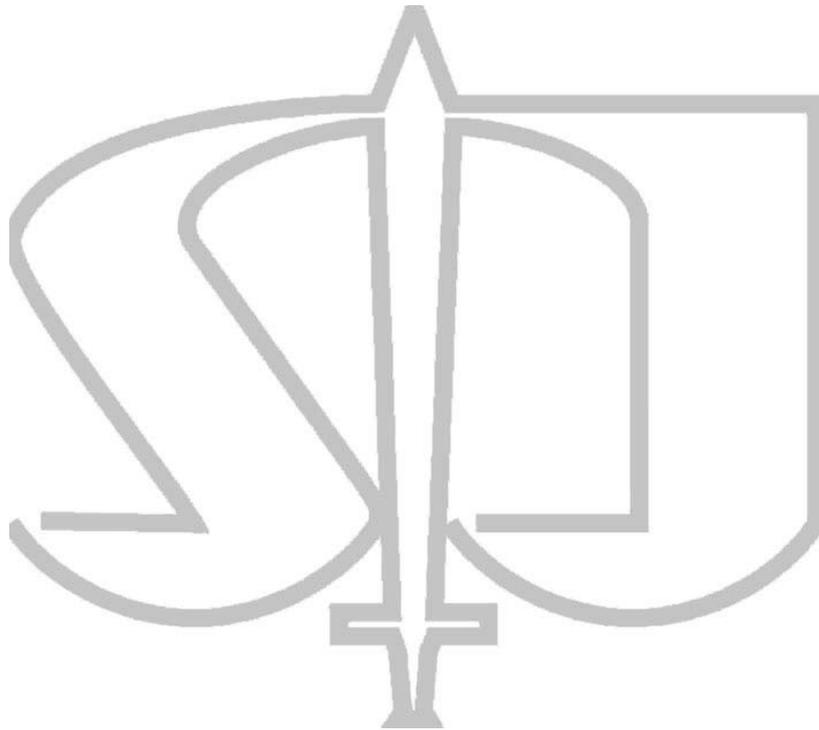
Superior Tribunal de Justiça

(iv) do dispositivo

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para julgar improcedente o pedido, nos termos do art. 487 do Código de Processo Civil de 2015.

Arcarão os autores - ora recorridos - com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

É o voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2011/0131195-6

PROCESSO ELETRÔNICO

**REsp 1.272.932 /
MG**

Números Origem: 10024095922100 10024095922100001 10024095922100002 10024095922100003
59221001220098130024

PAUTA: 26/09/2017

JULGADO: 26/09/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FRANCISCO DE OLIVEIRA NAVES AGUIAR
ADVOGADOS : PAULO DA GAMA TORRES E OUTRO(S) - MG055288
VINICIUS DE FIGUEIREDO TEIXEIRA E OUTRO(S) - DF019680
GABRIEL BARTOLOMEU FELÍCIO E OUTRO(S) - DF044085
RECORRIDO : JOSÉ XIMENES IMÓVEIS LTDA E OUTROS
ADVOGADO : DINO MIRAGLIA FILHO E OUTRO(S) - MG086468

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Prestação de Serviços

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). GABRIEL BARTOLOMEU FELÍCIO, pela parte RECORRENTE: FRANCISCO DE OLIVEIRA NAVES AGUIAR

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, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro (Presidente), Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.