

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.504.306 - DF (2014/0338706-1)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : MOTIVA IMÓVEIS S/A
ADVOGADO : LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S) - DF001530A
AGRAVADO : EURIPEDES FERNANDES
ADVOGADO : VICENTE MESSIAS LEMOS E OUTRO(S) - DF011964

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO MONITÓRIA. CORRETAGEM. ÊXITO NA VENDA DE IMÓVEL. APROXIMAÇÃO ENTRE VENDEDOR E COMPRADOR A MERECEER, TAMBÉM, REMUNERAÇÃO, APESAR DE A VENDA TER SIDO FINALIZADA MEDIANTE OUTRO PROFISSIONAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 16 de março de 2017. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.504.306 - DF (2014/0338706-1)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : **MOTIVA IMÓVEIS S/A**
ADVOGADO : **LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S) - DF001530A**
AGRAVADO : **EURIPEDES FERNANDES**
ADVOGADO : **VICENTE MESSIAS LEMOS E OUTRO(S) - DF011964**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por MOTIVA IMÓVEIS S/A contra a decisão deste relator que negou provimento ao seu recurso especial, cuja ementa está assim redigida:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO MONITÓRIA. CORRETAGEM. INEXISTÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ÊXITO NA VENDA DE IMÓVEL. APROXIMAÇÃO ENTRE VENDEDOR E COMPRADOR A MERECER, TAMBÉM, REMUNERAÇÃO, APESAR DE A VENDA TER SIDO FINALIZADA MEDIANTE OUTRO PROFISSIONAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Em suas razões recursais, asseverou que a ausência de título a dar ensejo à propositura da ação monitória se fundamentou também na alegação de que os documentos juntados não traziam qualquer compromisso em pagar determinado valor pela intermediação. Se as partes não estabeleceram a remuneração pelo serviço prestado, somente uma ação ordinária seria capaz de, reconhecendo a prestação dos serviços, arbitrar o valor devido, mas não uma ação monitória. Pediu o provimento do recurso.

Não houve contrarrazões.

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.504.306 - DF (2014/0338706-1)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Eminentes Colegas, razão qualquer assiste à parte agravante.

Aduziu a recorrente, em suma, que a ação monitória não poderia ser ajuizada, pois, seria necessária uma ação ordinária para o arbitramento dos honorários relativos aos serviços de corretagem alegadamente prestados pela parte agravada. Redarguiu, por outro lado, que foram dois negócios, não tendo o primeiro sido concretizado e o segundo, sim.

A ação monitória, quando propostos embargos monitórios, vê-se ordinarizada, passando a consubstanciar verdadeira ação ordinária de cobrança, na qual se poderão aduzir quaisquer alegações defensivas em face da pretensão de pagamento de soma em dinheiro.

Ademais, o art. 1.102-A do CPC/73 é claro em estabelecer que a prova documental não precisa indicar obrigação líquida, senão a existência de uma obrigação, até mesmo porque é enfático em destacar que não possua ele, o documento, eficácia executiva, ou seja, desprovido das características indicadas no art. 586 do CPC/73.

Por outro lado, o acórdão recorrido desenvolveu escorreita linha de raciocínio sobre os fatos comprovados e o direito ao pagamento da corretagem nas hipóteses em que há a aproximação, ou seja, realiza-se o trabalho proposto pelo corretor, mas, ainda assim, o negócio não se realiza ou se realiza posteriormente "em virtude de sua mediação". Reconheceu-se que:

Compulsando os autos, tenho que o documento de fl. 06, demonstra que, de fato, o autor iniciou as negociações sobre a venda do imóvel com o comprador. Também restou incontroverso nos autos o fato de que, posteriormente, o negócio jurídico foi efetivado, nada obstante

Superior Tribunal de Justiça

tenha havido alteração do valor pactuado.

A meu ver, a alteração do valor do bem não conduz à conclusão de que se trata de negociação diversa. Ainda que as negociações que culminaram efetivamente com a compra do imóvel tenha sido procedida por outra vendedora, não há como se excluir no caso a participação do autor/apelado nas tratativas iniciais, como o captador do cliente.

(...)

Vale ressaltar que a obrigação do corretor é de resultado, portanto, ainda que não tenha participado de todos os trâmites que envolvem a alienação do bem, se de alguma forma contribuiu para a sua efetivação, a comissão lhe é devida.

Com efeito, o Código Civil, em seu artigo 725, ao tratar da remuneração devida ao corretor, assim dispõe, verbis:

"Art. 725. 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." Ainda em relação ao mesmo diploma legal, importante destacar o artigo 726, que trata da mediação do corretor e o artigo 727, que prevê, para o caso de contratação por prazo não determinado, o direito à comissão de corretagem em caso de dispensa do corretor antes da realização do negócio, se este posteriormente se efetiva em virtude da sua mediação.

(...)

Na hipótese dos autos, percebe-se que houve a atuação de dois profissionais de corretagem de imobiliárias distintas, com o mesmo objetivo: a compra e venda do imóvel, o primeiro, o autor/apelado que iniciou as tratativas do negócio, e a segunda, corretora que finalizou a compra e venda.

Dessa forma, entendo ser perfeitamente devida a comissão de corretagem a título de remuneração face aos serviços prestados pelo recorrido à recorrente, bem como sua participação no negócio que culminou na venda do imóvel descrito na inicial.

Assim, tenho por incensurável a r. sentença recorrida, ao condenar a ré ao pagamento da comissão de corretagem devida ao autor, no importe de R\$ 7.131,50 (sete mil, cento e trinta e um reais e cinquenta centavos), correspondente à metade do valor pago à corretora que finalizou o negócio jurídico.

Firmou-se proposta de compra e reserva de imóvel e, em que pese tenha desistido desta, dispensando-se o corretor, posteriormente, o respectivo

contrato de promessa de compra e venda acaba por ser formalizado, mas por intermédio de corretora de outra imobiliária.

Essa dinâmica dos fatos descrita pelo acórdão como o início da aproximação do comprador com a vendedora, o evidente interesse manifestado, o acertamento acerca dos elementos essenciais do negócio, que pertine exclusivamente à instância de origem, não podendo, agora, ser objeto de revisão, diante do óbice da súmula 7/STJ, evidencia o direito ao pagamento da comissão.

Esta Corte tem manifestado - até mesmo porque assim o faz o Código Civil no art. 725, ao prever que 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*" -, a suficiência desse estreitamento entre os participantes do negócio, direcionando-os pelas tratativas iniciais acerca do objeto e preço, para o reconhecimento do direito à remuneração do serviço prestado pelo corretor.

Nesse sentido:

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 1440053/MS, Rel.

Superior Tribunal de Justiça

**Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA,
julgado em 15/03/2016, DJe 28/03/2016)**

Reconhecida a atuação do corretor como captador do cliente e, mais, como elemento inicial chave para a concretização do negócio, em que pese com valores um pouco diversos daqueles inicialmente ofertados, mas, ainda assim, bastante aproximados, escorreito o aresto, considerando esse trabalho e o fato de que o acordo ter sido finalizado por outro profissional, ao manter a sentença que alcançara ao recorrido metade da remuneração paga ao outro corretor.

A propósito (fl. 181 e-STJ):

Assim, tenho por incensurável a r. sentença recorrida, ao condenar a ré ao pagamento da comissão de corretagem devida ao autor, no importe de R\$ 7.131,50 (sete mil, cento e trinta e um reais e cinquenta centavos), correspondente à metade do valor pago à corretora que finalizou o negócio jurídico.

Quando do julgamento dos aclaratórios, após a desconstituição do primeiro acórdão que os havia examinado, o Tribunal registrou (fl. 336 e-STJ):

Ademais, é preciso deixar claro que o fato de o consumidor ter manifestado a desistência do negócio estampado no documento acostado à fl. 6, Pedido de Reserva e Proposta de Compra n. 0333, isto é, a prova escrita do pretense crédito, hábil a aparelhar a presente ação monitória, não interfere no direito do embargado de receber o pagamento da comissão de corretagem que lhe é devida, visto que a embargante, por intermédio de terceira consultora autônoma de vendas, logrou êxito em renegociar os termos da compra e venda da mesma unidade imobiliária com o mesmo consumidor, concedendo-lhe um abatimento e ajustando o preço em R\$ 824.737.00 (...)"

Não há, por outro lado, concretização da hipótese do art. 726 do CC, para que se exigisse a exclusividade sustentada. Não houve a compra e venda sem intermediação, ou seja, apenas entre comprador e vendedor.

Certo foi que os dois profissionais da corretagem lograram efetivá-la,

Superior Tribunal de Justiça

razão por que o aresto entendeu, corretamente, incidentes as disposições arts. 727 e 728 do CCB, remunerando-se o corretor que atuara inicialmente e, também, aquele que finalizara a venda.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Diante do disposto no art. 85, §11, do CPC/2015, acresço os honorários de advogado devidos pelo recorrente em R\$ 1.000,00.

É o voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2014/0338706-1

**AgInt no
REsp 1.504.306 / DF**

Números Origem: 01648274420098070001 11953120 1648274420098070001 20090111953120
20090111953120RES

PAUTA: 16/03/2017

JULGADO: 16/03/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MOTIVA IMÓVEIS S/A
ADVOGADO : LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S) - DF001530A
RECORRIDO : EURIPEDES FERNANDES
ADVOGADO : VICENTE MESSIAS LEMOS E OUTRO(S) - DF011964

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MOTIVA IMÓVEIS S/A
ADVOGADO : LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S) - DF001530A
AGRAVADO : EURIPEDES FERNANDES
ADVOGADO : VICENTE MESSIAS LEMOS E OUTRO(S) - DF011964

CERTIDÃO

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

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

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