

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.072.397 - RS (2008/0149080-5)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : **CLÁUDIA MARIA PEREIRA LAYDNER E OUTRO**
ADVOGADOS : **ARMANDO JOSÉ FARAH E OUTRO(S)**
 MILTON TERRA MACHADO E OUTRO(S)
RECORRIDO : **FERNANDO SOARES LUBISCO**
ADVOGADO : **JOSÉ VAGNER PIRES PEREIRA**

EMENTA

CIVIL E EMPRESARIAL. INTERMEDIÇÃO OU CORRETAGEM PARA A VENDA DE IMÓVEL. APROXIMAÇÃO ÚTIL DAS PARTES. VENDA APÓS O PRAZO ESTIPULADO EM CONTRATO. COMISSÃO DEVIDA.

- *A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial. Aplicação da Súmula 7/STJ.*

- *Para que seja devida a comissão, basta a aproximação das partes e a conclusão bem sucedida de negócio jurídico. A participação efetiva do corretor na negociação do contrato é circunstância que não desempenha, via de regra, papel essencial no adimplemento de sua prestação. Portanto, esse auxílio, posterior à aproximação e até a celebração do contrato, não pode ser colocado como condição para o pagamento da comissão devida pelo comitente.*

- *Se após o término do prazo estipulado no contrato de corretagem vier a se realizar o negócio jurídico visado, por efeitos dos trabalhos do corretor, a corretagem ser-lhe-á devida.*

Recurso especial improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Sidnei Beneti, dando provimento em parte, por maioria, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Vencido o Sr. Ministro Sidnei Beneti. Os Srs. Ministros Massami Uyeda e Paulo Furtado votaram com a Sra. Ministra Relatora. Impedido o Sr. Ministro Vasco Della Giustina.

Brasília (DF), 15 de setembro de 2009(Data do Julgamento).

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

RECURSO ESPECIAL Nº 1.072.397 - RS (2008/0149080-5)

RECORRENTE : CLÁUDIA MARIA PEREIRA LAYDNER E OUTRO
ADVOGADOS : ARMANDO JOSÉ FARAH E OUTRO(S)
MILTON TERRA MACHADO E OUTRO(S)
RECORRIDO : FERNANDO SOARES LUBISCO
ADVOGADO : JOSÉ VAGNER PIRES PEREIRA

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por Cláudia Maria Pereira Laydner e Sílvia Maria Pereira Jung, com fundamento na alínea “c” do permissivo constitucional contra acórdão proferido pelo TJ/RS.

Ação: O recorrido ajuizou em face das recorrentes ação de cobrança de comissão devida em razão de intermediação na venda de imóveis. Afirmou que sua atuação foi decisiva para a aproximação das partes. A comissão devida, fixada no patamar de 10%, equivale a R\$112.750,00.

Sentença: Julgou parcialmente procedentes os pedidos, pois, conquanto tenha concluído que o recorrido efetivamente intermediou o negócio, considerou excessiva a comissão, reduzindo-a para 1% sobre o valor da venda.

Acórdão: O TJ/RS deu provimento à apelação do recorrido, para majorar a comissão a 6% do valor da venda, negando-se, entretanto, provimento ao recurso interposto pelas recorrentes. Confira-se:

“Apelação cível. Ação de cobrança. Comissão. Corretagem. Prova documental, corroborada pela prova testemunhal, deixou incontroverso que o autor efetivamente ofertou o imóvel ao interessado, que posteriormente firmou contrato de compra e venda, com intermédio de outro corretor imobiliário. Oferta do bem ocorreu dentro do prazo previsto na autorização assinada pelas requeridas. Não concretização da transação nesse período decorreu de atos que refogem a responsabilidade do autor. Percentual da comissão. Mostra-se excessivo o percentual previsto

Superior Tribunal de Justiça

na autorização, muito embora a constatação de que a função e o trabalho exercido pelo autor foi de notável importância. Comissão fixada em 6% sobre o total da transação efetuada, considerando os elementos dos autos, inclusive de que se trata de imóvel de valor expressivo. Deram parcial provimento a primeira apelação, do autor, e negaram-no aos recursos das requeridas. Unânime”.

Embargos de declaração: Interpostos pelas recorrentes, foram rejeitados pelo TJ/RS.

Recurso Especial: Apontou a existência de dissídio jurisprudencial, pois, diferentemente do que ficou consignado no acórdão impugnado, o TJ/PR vem reiteradamente decidindo que o intermediário, para fazer jus à comissão, deverá não apenas oferecer o imóvel ao futuro comprador, mas efetivamente aproximar as partes e participar das diferentes tratativas que conduzem à concretização do negócio. Por outro lado, diferentemente do que ficou decidido nestes autos, o TJ/DF entendeu que, se a intermediação está sujeita a termo final, a venda deve ocorrer dentro do prazo contratual.

Juízo Prévio de Admissibilidade: Apresentadas contrarrazões (fls. 417/425), o TJ/RS negou seguimento ao recurso especial. Deu provimento ao agravo de instrumento para melhor exame da controvérsia.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.072.397 - RS (2008/0149080-5)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : **CLÁUDIA MARIA PEREIRA LAYDNER E OUTRO**
ADVOGADOS : **ARMANDO JOSÉ FARAH E OUTRO(S)**
: **MILTON TERRA MACHADO E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **FERNANDO SOARES LUBISCO**
ADVOGADO : **JOSÉ VAGNER PIRES PEREIRA**

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

Cinge-se a lide a definir se o corretor faz jus à comissão quando aproxima as partes, mas não acompanha as negociações até sua efetiva concretização.

I. Obrigação do corretor: aproximação das partes.

As recorrentes advogam que o intermediário, para fazer jus à comissão, deve não apenas oferecer o imóvel ao futuro comprador, mas efetivamente aproximar as partes e participar das diferentes tratativas que conduzem à concretização do negócio. No seu entender, o acórdão impugnado não poderia ter concedido indenização, porque o esforço do recorrido não passou do simples encaminhamento de proposta a eventuais interessados.

Ocorre que, enquanto as recorrentes afirmam que o esforço do recorrido não foi além do envio de proposta ao adquirente do imóvel, o acórdão impugnado, entre inúmeras ponderações, deu destaque ao depoimento de João Francisco Santos Montano, segundo o qual *“por diversas oportunidades, foi até a referida instituição financeira juntamente com Fernando Lubisco [o recorrido] para tratar das negociações referentes ao imóvel descrito na inicial”* (fls. 315). A ementa do julgado ainda destacou que *“a função e o trabalho exercido pelo autor [o recorrido] foi de notável importância”*.

Superior Tribunal de Justiça

Essa disparidade entre o que narra o recurso especial e o que se constata do acórdão recorrido leva certamente a sua não admissão com amparo na Súmula 7/STJ.

Ainda que assim não fosse, cumpre destacar que o principal e mais árduo trabalho do qual se incumbe o corretor é o de efetivamente aproximar as partes, pois, a partir de então, assume papel secundário. Conquanto possa ser chamado a auxiliar nas negociações, a presença do corretor, nessa etapa das tratativas, pode se revelar desnecessária, visto que a barganha é essencialmente pessoal.

Por isso, precedentes desta Corte vêm reconhecendo que *“para ter direito à comissão, basta que tenha aproximado as partes e que o acordo de vontade esteja expresso na assinatura do recibo do sinal. Agravo desprovido”* (AgRg no REsp 323.971/RJ, 4ª Turma, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ 18/03/2002).

A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação. Sua obrigação é de resultado, não de meio (cf. REsp 208.508/SC, 4ª Turma, Rel. Min. César Asfor Rocha, DJ 11/11/2002).

O corretor vende o resultado útil de seu trabalho. Por isso, há doutrinadores que afirmam *“que pouco importará a dedicação e o trabalho do corretor”* (Maria Helena Diniz. *Curso de Direito Civil Brasileiro. Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais*. Vol. III. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 420).

Sem chegar a tal ponto, penso que toda a dedicação do corretor deve ser empregada na tentativa de encontrar interessados para o negócio e, uma vez que foi bem sucedido nessa tarefa, seu papel passa a ser secundário, devendo apenas estar à disposição das partes para auxiliar no que for solicitado.

Para que seja devida a comissão, basta a aproximação das partes e a conclusão bem sucedida de negócio jurídico. A participação efetiva do corretor na negociação do contrato é circunstância que não desempenha, via de regra, papel essencial no adimplemento de sua prestação. Portanto, esse auxílio, posterior à aproximação e até a celebração do contrato, não pode ser colocado como condição para o pagamento da comissão devida pelas comitentes.

III. Prazo.

Nesse ponto, o recurso especial assenta-se sobre dissídio jurisprudencial, tendo trazido à colação paradigma proferido pelo TJ/DF. De forma satisfatória, foram indicadas as bases fáticas que assemelham as hipóteses em confronto. Além disso, também foi feito de maneira adequada o cotejo analítico. Assim, o recurso deve ser admitido.

As recorrentes ainda pretendem demonstrar que, se a intermediação está sujeita a termo final, a venda deve ocorrer dentro do prazo contratual.

É incontroverso que as recorrentes concederam autorização ao recorrido para que ele atuasse como corretor na venda de imóvel, estando estipulado que a autorização *“é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias (...), findo o qual se não concretizada a transação, as partes não terão direito a qualquer espécie de compensação e/ou indenização”* (fls. 58; 75). Está claro, ademais, que o recorrido aproximou as partes dentro desse prazo, mas que o negócio só foi efetivamente fechado meses após.

Não obstante, ao constatar que essa demora na conclusão se deu por fatos que refogem à responsabilidade do corretor, o TJ/RS considerou devido o pagamento de comissão.

A elucidação do tema, nesse ponto, deve partir da constatação de

que, na corretagem, o intermediador só pode efetivamente aproximar as partes. Essa é, em suma, a sua prestação contratual, o seu trabalho e ofício. A partir de então, as partes passam a ponderar seus interesses na celebração do contrato e, por mais que o corretor deseje colaborar, nenhuma das partes celebrará negócio que lhe seja desfavorável apenas em consideração ao esforço e boa-fé do intermediário. Assim, o corretor deve contar com seu esforço até certo ponto e, para além disso, com a álea.

O CC/02, embora não aplicável à hipótese, captou a essência desse negócio ao estipular, em seu art. 727, que se o negócio se realizar após a decorrência de prazo contratual, mas por efeitos dos trabalhos do corretor, a corretagem ser-lhe-á devida.

Mas mesmo antes da regulação deste contrato pelo CC/02, a jurisprudência dessa Corte já afirmava que *“o que não se admite é que o mediador, sem concordância do comitente, arregimente pretendentes quando já expirado o lapso temporal ajustado. Se, porém, indicou interessados no prazo da opção, é-lhe devida a comissão, uma vez alcançado o resultado útil como decorrência da atividade de intermediação pelo mesmo desenvolvida”* (REsp 29.286/RJ, 4ª Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 31/05/1993).

A doutrina, por sua vez, reconhece que *“lícito é às partes estipularem prazo durante o qual a venda deve ser efetuada”* mas *“a cláusula de que a realização do negócio nesse período, ainda sem a intervenção do corretor, não o privará da remuneração ajustada”* (Orlando Gomes. *Contratos*. Coord. Edvaldo Brito. Atualizadores: Antônio Junqueira de Azevedo e Francisco P. C. Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 476; no mesmo sentido: Caio Mário da Silva Pereira. *Instituições de Direito Civil. Contratos*. Atualizador: Regis Fichtner. Vol. III. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 330; Washington de Barros Monteiro, Carlos Alberto D. Maluf e Regina B. Tavares da Silva. *Curso*

Superior Tribunal de Justiça

de Direito Civil. Direito das Obrigações. 2ª Parte. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 341).

Por tudo isso, não se pode aceitar a tese esposada no recurso especial. É potestativa a cláusula que condiciona o pagamento de corretagem à celebração de negócio jurídico dentro de prazo cujo cumprimento, em grande proporção, depende da vontade do próprio comitente.

Forte em tais razões, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2008/0149080-5

REsp 1072397 / RS

Números Origem: 10500022848 111254844 200701618583 70016598898 70017635871 70017644238
70018418236

PAUTA: 25/08/2009

JULGADO: 25/08/2009

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro : **VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS)**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JUAREZ ESTEVAM XAVIER TAVARES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : **CLÁUDIA MARIA PEREIRA LAYDNER E OUTRO**

ADVOGADOS : **ARMANDO JOSÉ FARAH E OUTRO(S)**
MILTON TERRA MACHADO E OUTRO(S)

RECORRIDO : **FERNANDO SOARES LUBISCO**

ADVOGADO : **JOSÉ VAGNER PIRES PEREIRA**

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **GUILHERME PUCHALSKI TEIXEIRA**, pela parte RECORRENTE: **CLÁUDIA MARIA PEREIRA LAYDNER**

CERTIDÃO

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

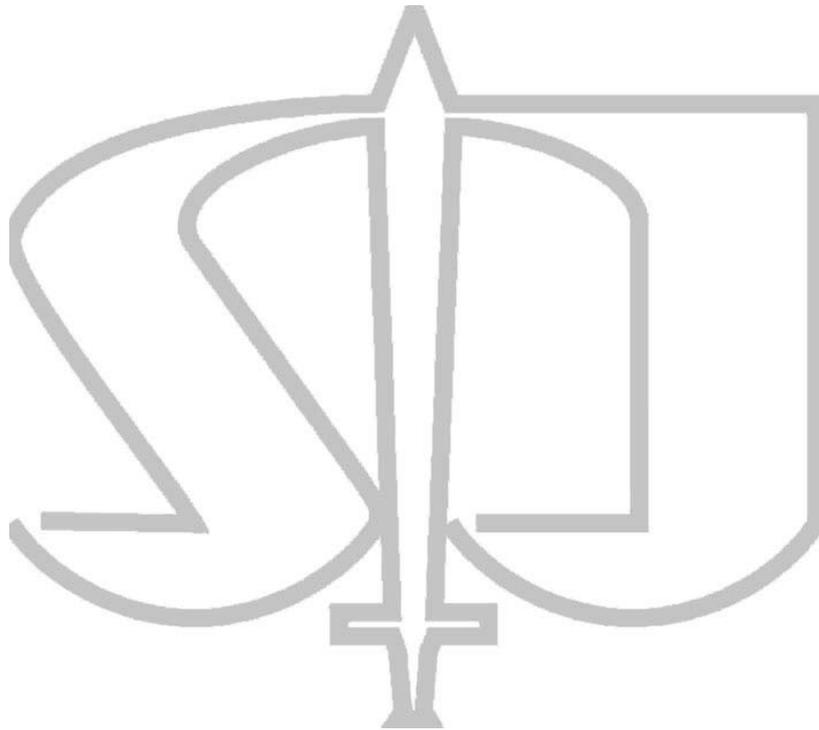
Após o voto da Sra. Ministra Relatora, negando provimento ao recurso, no que foi acompanhada pelo Sr. Ministro Massami Uyeda, pediu vista o Sr. Ministro Sidnei Beneti. Aguarda o Sr. Ministro Paulo Furtado (Desembargador convocado do TJ/BA).

Superior Tribunal de Justiça

Impedido o Sr. Ministro Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS).

Brasília, 25 de agosto de 2009

MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA
Secretária



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2008/0149080-5

REsp 1072397 / RS

Números Origem: 10500022848 111254844 200701618583 70016598898 70017635871 70017644238
70018418236

PAUTA: 25/08/2009

JULGADO: 15/09/2009

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro : **VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS)**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANCISCO DIAS TEIXEIRA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : **CLÁUDIA MARIA PEREIRA LAYDNER E OUTRO**

ADVOGADOS : **ARMANDO JOSÉ FARAH E OUTRO(S)**
MILTON TERRA MACHADO E OUTRO(S)

RECORRIDO : **FERNANDO SOARES LUBISCO**

ADVOGADO : **JOSÉ VAGNER PIRES PEREIRA**

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

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Sidnei Beneti, dando provimento em parte, a Turma, por maioria, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Vencido o Sr. Ministro Sidnei Beneti. Os Srs. Ministros Massami Uyeda e Paulo Furtado (Desembargador convocado do TJ/BA) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Impedido o Sr. Ministro Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS).

Superior Tribunal de Justiça

Brasília, 15 de setembro de 2009

MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA
Secretária



RECURSO ESPECIAL Nº 1.072.397 - RS (2008/0149080-5)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : **CLÁUDIA MARIA PEREIRA LAYDNER E OUTRO**
ADVOGADOS : **ARMANDO JOSÉ FARAH E OUTRO(S)**
: **MILTON TERRA MACHADO E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **FERNANDO SOARES LUBISCO**
ADVOGADO : **JOSÉ VAGNER PIRES PEREIRA**

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI:

1.- Meu voto diverge, data vênua, do voto da E. Relatora, Min. NANCY ANDRIGHI, dando, meu voto, provimento em parte ao Recurso Especial, para restabelecer a sentença de 1º Grau, fixando a comissão de corretagem em 1% em vez de 6% em que está fixada pelo Acórdão ora recorrido.

2.- Pelos fundamentos expostos pela E. Relatora, meu voto mantém a obrigatoriedade de pagamento de comissão também ao corretor ora recorrido, acolhendo os argumentos que constam do voto da E. Relatora, sem embargo de:

a) não ser ele profissional inscrito no CRECI, visto que, como é matéria fática tranqüilizada na prova e entre as partes, participou ele, efetivamente, do negócio, indicando o comprador ao início das tratativas;

b) não ter sido o negócio fechado no prazo de 30 dias assinado para a corretagem do recorrido, mas apenas ao cabo de cerca de 20 meses;

c) o negócio só haver se ultimado mediante a intervenção de outro corretor, que recebeu efetivamente a comissão de 6% -- não tendo o negócio, contudo, chegado a termo no prazo de 30 dias, a que limitada a contratação de corretagem, mas durando, as tratativas, cerca de 20 meses.

3.- Mas a comissão me parece excessiva, ante as peculiaridades da prestação do serviço de corretagem, peculiaridades essas constantes da enumeração acima (nº 2, letras "a", "b" e "c", supra).

Superior Tribunal de Justiça

Houve trabalho de corretagem plúrima, realizada por dois corretores. A atuação do corretor recorrido foi menor, tanto que se limitou aos inícios, só se realizando o negócio devido à decisiva atuação do corretor seguinte. Não é, o recorrido, profissional regularizado da atividade, de maneira que não arca com os custos e gastos típicos da profissão, os quais norteiam a fixação mais elevada de corretagem. E o prazo, realmente, foi muito longo, desde a atividade do recorrido, até a celebração do negócio, à atuação de outro corretor.

Aplica-se, como uma luva, ao caso, o precedente de que Relator o E. Min. ALDIR PASSARINHO JÚNIOR (REsp 331638/SP), no essencial (não influenciando os fatos de, no precedente, não ter havido contrato escrito e de o percentual ter sido de 2%, à luz do caso), precedentes esse lembrado pelos Recorrentes:

(...)

"INCIDÊNCIA PERCENTUAL. CRITÉRIO. VOLUME DO NEGÓCIO. AUSÊNCIA DE CONTRATO ESCRITO. CORRETOR NÃO INSCRITO EM ÓRGÃO DE CLASSE. REDUÇÃO. (...)

"III. Percentual da comissão, contudo, extremamente elevado, dado o porte do negócio, a inexistência de contrato escrito e a circunstância de não se ter como razoável que a prática profissional sem a inscrição no Conselho de classe, submissão a fiscalização, pagamento de impostos e anualidade respectivas, possa gerar direitos iguais aos daqueles que exercem a atividade regularmente. Redução".

3.- Pelo exposto, reafirmado o enorme respeito pelo voto da E. Relatora, meu voto dá provimento ao Recurso Especial (cf. artr. 105, III, "c"), reduzindo o percentual da corretagem a 1%, com seus consectários, tudo nos termos da sentença, que é totalmente restabelecida.

Ministro SIDNEI BENETI