

RECURSO ESPECIAL Nº 1.364.574 - RS (2013/0019045-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : VIVIANE CRISTINA DA ROSA MACHADO E OUTRO
ADVOGADOS : LAURA SFAIR DA SILVA TEIXEIRA - RS035481
LUCIANA MELLO ALVES E OUTRO(S) - RS039374
RECORRIDO : DC MACIEL IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADO : ANDRÉ FERREIRA DE ALMEIDA - RS022200

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO E DISSÍDIO NOTÓRIO COM A JURISPRUDÊNCIA FIRMADA NO ÂMBITO DO STJ. ADMISSIBILIDADE DO RECURSO. RELAÇÃO DE CONSUMO. INFORMAÇÃO ADEQUADA E CLARA. DIREITO BÁSICO DO CONSUMIDOR. PACTUAÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL INTERMEDIADA POR CORRETOR DE IMÓVEIS. DESISTÊNCIA MOTIVADA, ANTES DA ASSINATURA DA ESCRITURA. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. INVIABILIDADE. ART. 725 DO CC. INTERPRETAÇÃO QUE DEMANDA HARMONIZAÇÃO COM O ART. 723 DO MESMO DIPLOMA, 6º DO CDC E 20 DA LEI N. 6.530/1978.

1. Tratando-se de dissídio notório com a jurisprudência firmada no âmbito do próprio Superior Tribunal de Justiça, admite-se a mitigação dos requisitos exigidos para a interposição do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional, especialmente quando os elementos contidos no recurso são suficientes para se concluir que os julgados confrontados conferiram tratamento jurídico distinto à similar situação fática.

2. A relação a envolver o corretor de imóveis e as partes do negócio que intermedeia é de consumo, e o art. 6º, III, IV e VI, do CDC estabelece que são direitos básicos do consumidor a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços e sobre os riscos que apresentem; a proteção contra métodos comerciais desleais; e a efetiva prevenção de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos.

3. Por um lado, o art. 723, parágrafo único, do Código Civil estabelece que o corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. Por outro lado, o art. 20, I e VIII, da Lei n. 6.530/1978 estabelece que ao corretor de imóveis é vedado prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados.

4. Cabe ao corretor de imóveis diligentemente se inteirar e prestar informações usuais e notórias acerca do título de domínio exibido pelo vendedor, da regularidade da cadeia dominial, da existência, ou não, de gravames reais e de ações que envolvam o vendedor e que, em tese, poderiam conduzir à ineficácia, nulidade ou anulabilidade do

contrato de compra e venda.

5. Em se tratando de prestação de serviços vinculadas à compra e venda de imóvel, em linha de princípio, a completa formação do contrato de corretagem depende de três etapas: a) a aproximação das partes; b) o fechamento do negócio (assinatura da proposta de compra e venda); e c) a execução do contrato (compra e venda), por meio da assinatura da escritura para transcrição no registro de imóveis.

6. O art. 725 do CC, ao estabelecer 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, demanda harmonização com os arts. 723 do Diploma civilista; 6º, III, IV e VI, do CDC; e 20, I e VIII, da Lei n. 6.530/1978. Com efeito, em caso de desistência do negócio antes da assinatura da escritura, é possível fazer recair sobre aquele que voluntariamente rompeu o compromisso de compra e venda a obrigação de pagar a comissão, não incidindo, todavia, nas hipóteses em que o arrependimento é motivado.

7. Muito embora não tenha sido apurado ou infirmado se a venda do imóvel pelos promitentes vendedores constituiria fraude à execução, é vultoso o valor da causa na execução fiscal em que um deles é demandado - semelhante ao do imóvel objeto do compromisso de compra e venda -, e, como não foi devidamente informado pela imobiliária, é motivo bastante para ensejar o rompimento contratual, não havendo cogitar em obrigação de pagar comissão de corretagem.

8. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília (DF), 24 de outubro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2013/0019045-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.364.574 / RS

Números Origem: 00111000203582 10516392402 11000203582 2035813120108210001
2236844320128217000 70041571605 70048295760 70049170939

PAUTA: 19/10/2017

JULGADO: 19/10/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : VIVIANE CRISTINA DA ROSA MACHADO E OUTRO

ADVOGADOS : LAURA SFAIR DA SILVA TEIXEIRA - RS035481
LUCIANA MELLO ALVES E OUTRO(S) - RS039374

RECORRIDO : DC MACIEL IMOBILIÁRIA LTDA

ADVOGADO : ANDRÉ FERREIRA DE ALMEIDA - RS022200

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

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

Adiado para a próxima sessão por indicação do Sr. Ministro Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 1.364.574 - RS (2013/0019045-0)

RECORRENTE : VIVIANE CRISTINA DA ROSA MACHADO E OUTRO
ADVOGADOS : LAURA SFAIR DA SILVA TEIXEIRA - RS035481
LUCIANA MELLO ALVES E OUTRO(S) - RS039374
RECORRIDO : DC MACIEL IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADO : ANDRÉ FERREIRA DE ALMEIDA - RS022200

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Viviane Cristina da Rosa Machado e outro opuseram embargos à execução por título extrajudicial (contrato de prestação de serviços) manejada por DC Maciel Imobiliária Ltda. Narram que estavam procurando imóvel para comprar e, por intermédio de um corretor, localizaram e se interessaram por apartamento pertencente a um casal. Informam que não foram apresentadas as matrículas e certidões negativas, tampouco a escritura. Expõem que disseram ao corretor que estavam inseguros acerca do negócio e que iriam aguardar, todavia foram chamados para uma reunião, numa sexta-feira à noite, dia 5/8/2004, e que, naquela ocasião, "foram pressionados pela imobiliária e os proprietários do imóvel" para pactuar o negócio, com a promessa de que, na segunda-feira subsequente (dia 8/8/2004), todas as certidões negativas seriam entregues.

Aduzem que, como não foram apresentadas as certidões e, desconfiados, verificaram, no *site* do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, que o proprietário estava sendo executado, em feito ao qual foi atribuído o valor da causa de R\$ 84.846,88 - informação deliberadamente ocultada -, optaram por não assinar o contrato de compra e venda do imóvel, emitindo correspondência cientificando as partes dessa decisão, e susstando o cheque emitido.

Informam que foram demandados em ação de indenização por danos materiais e morais manejada pelo cessionário dos direitos dos proprietários do imóvel, julgada improcedente.

Argumentam que o art. 171, II, do CC estabelece ser anulável o negócio jurídico por fraude contra credores, e que não há exigibilidade do cheque, pois o contrato de prestação de serviços de corretagem pressupõe, além da aproximação, o resultado útil da transação imobiliária.

Obtemperam que o art. 723 do CC prevê a obrigação do corretor de executar os seus serviços a contento, prestando informações acerca da segurança do negócio.

Superior Tribunal de Justiça

O Juízo da 12ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre julgou procedentes os pedidos formulados na inicial, extinguindo a execução, por inexigibilidade do título executivo.

Interpôs a embargada apelação para o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, que deu provimento ao recuso.

A decisão tem a seguinte ementa:

EMBARGOS À EXECUÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO. DESISTÊNCIA. Embargos à execução de cheque dado em pagamento de comissão de corretagem. Negócio que não se aperfeiçoou por desistência dos promitentes compradores diante da ciência de execução movida contra o promitente vendedor. Ausência de erro substancial ou falta de diligência da empresa. Arts. 138 e 725, CCB. Embargos improcedentes. Deram provimento.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Sobreveio recurso especial dos embargantes, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea c, da Constituição Federal, sustentando divergência jurisprudencial e violação aos arts. 722 e 725 do CC.

Afirmam que o título extrajudicial que embasa a execução é contrato de prestação de serviços de corretagem, todavia houve desistência da compra e venda de imóvel intermediada pela recorrida, pois não foram entregues as certidões negativas de débitos fiscais e pessoais dos vendedores, pelo "fato inconteste de existir uma execução no valor de R\$ 84.846,88" em face do proprietário do imóvel.

Dizem que essas circunstâncias justificam o desfazimento do negócio e que eram de ciência inequívoca da exequente, que "assim admitiu em seu depoimento pessoal, sendo indevida a comissão de corretagem".

Ponderam que se trata de contrato de resultado, só se revelando eficaz a intermediação se a compra e venda se aperfeiçoar, propiciando consequência útil às partes aproximadas pelo corretor de imóveis.

Expõem que o Juízo de primeira instância constatou a malícia da recorrida - que não revelou que havia pendência de execução em face do proprietário do imóvel -, somada à ausência de certidões pertinentes à segurança do negócio.

Argumentam que a decisão recorrida diverge do entendimento perfilhado pelo STJ, por ocasião dos julgamentos do REsp 753.566/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi; AgRg no Ag n. 719.434/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão; AgRg no Ag n. 867.805/SP, relator Ministro Humberto Gomes de Barros; e AREsp 53.052/RJ, relator Ministro Sidnei Beneti.

Superior Tribunal de Justiça

Aduzem que, por ocasião do julgamento do AgRg no Ag n. 867.805/SP, relator Ministro Humberto Gomes de Barros, a Terceira Turma entendeu que não basta a formação do vínculo jurídico entre as partes aproximadas pelo corretor, sendo necessário que a compra e venda do imóvel efetivamente se concretize, sem desistência por parte de um dos contratantes.

Acenam que, consoante disposto no AgRg no Ag n. 719.434/RS, a Quarta Turma perfilhou o entendimento de que a corretagem não é obrigação de meio, revelando o art. 722 do CC que o corretor deve obter um ou mais negócios para o contratante, entendendo-se como a efetivação da compra e venda e não a mera proposta de aquisição.

Asseveram que a Terceira Turma, por ocasião do julgamento do REsp 753.566/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, também entendeu que a comissão de corretagem só é devida se ocorrer a conclusão efetiva do negócio, sem desistência por parte dos contratantes.

Sustentam que a Corte de origem, em dissenso com os entendimentos perfilhados pelas turmas de direito privado do STJ, entendeu que, mesmo não tendo sido realizada a venda, foi concluída a aproximação entre as partes, e que é devida a comissão, mesmo sem a apresentação de nenhuma certidão para conferir segurança ao negócio.

Assecuram ser a desistência motivada, e que a comissão não é devida, pois o corretor não atuou com diligência, sendo do risco da atividade despender tempo e energia, sem obtenção de sucesso na intermediação.

Em contrarrazões, afirma a recorrida que: a) não houve prequestionamento; b) os recorrentes pretendem o reexame de provas; c) intermediou a regular venda do imóvel; d) em nenhum momento, os recorrentes foram pressionados a assinar o contrato de promessa de compra e venda, o imóvel foi visitado por mais de uma vez e medido para fins de colocação de móveis; e) o recorrente é pessoa experiente, que já negociou outros imóveis; f) a desistência foi por motivos pessoais, e não pela existência de execução fiscal em face do proprietário do imóvel; g) testemunha afirmou ao Juízo que os recorrentes foram alertados acerca da execução fiscal, e o pagamento da parcela sinal ao promitente vendedor, com cheque pós-datado posteriormente sustado, materializa a perfectibilização do serviço de intermediação prestado; h) o contrato de promessa de compra e venda prevê que a imobiliária e os promitentes vendedores se comprometem a apresentar as matrículas e certidões do imóvel, a serem obtidas nos cartórios, "ou seja, extrai-se do dispositivo contratual que, inexistindo óbice para a legítima transferência, confirma-se o negócio contratado"; i) o imóvel estava livre de ônus reais, e a proprietária

Superior Tribunal de Justiça

estava adquirindo outro apartamento de valor muito superior ao imóvel que estava vendendo ao recorrente.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.364.574 - RS (2013/0019045-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : VIVIANE CRISTINA DA ROSA MACHADO E OUTRO
ADVOGADOS : LAURA SFAIR DA SILVA TEIXEIRA - RS035481
LUCIANA MELLO ALVES E OUTRO(S) - RS039374
RECORRIDO : DC MACIEL IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADO : ANDRÉ FERREIRA DE ALMEIDA - RS022200

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO E DISSÍDIO NOTÓRIO COM A JURISPRUDÊNCIA FIRMADA NO ÂMBITO DO STJ. ADMISSIBILIDADE DO RECURSO. RELAÇÃO DE CONSUMO. INFORMAÇÃO ADEQUADA E CLARA. DIREITO BÁSICO DO CONSUMIDOR. PACTUAÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL INTERMEDIADA POR CORRETOR DE IMÓVEIS. DESISTÊNCIA MOTIVADA, ANTES DA ASSINATURA DA ESCRITURA. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. INVIABILIDADE. ART. 725 DO CC. INTERPRETAÇÃO QUE DEMANDA HARMONIZAÇÃO COM O ART. 723 DO MESMO DIPLOMA, 6º DO CDC E 20 DA LEI N. 6.530/1978.

1. Tratando-se de dissídio notório com a jurisprudência firmada no âmbito do próprio Superior Tribunal de Justiça, admite-se a mitigação dos requisitos exigidos para a interposição do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional, especialmente quando os elementos contidos no recurso são suficientes para se concluir que os julgados confrontados conferiram tratamento jurídico distinto à similar situação fática.

2. A relação a envolver o corretor de imóveis e as partes do negócio que intermedeia é de consumo, e o art. 6º, III, IV e VI, do CDC estabelece que são direitos básicos do consumidor a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços e sobre os riscos que apresentem; a proteção contra métodos comerciais desleais; e a efetiva prevenção de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos.

3. Por um lado, o art. 723, parágrafo único, do Código Civil estabelece que o corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. Por outro lado, o art. 20, I e VIII, da Lei n. 6.530/1978 estabelece que ao corretor de imóveis é vedado prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados.

4. Cabe ao corretor de imóveis diligentemente se inteirar e prestar informações usuais e notórias acerca do título de domínio exibido pelo vendedor, da regularidade da cadeia dominial, da existência, ou não, de gravames reais e de ações que envolvam o vendedor e que, em tese, poderiam conduzir à ineficácia, nulidade ou anulabilidade do

contrato de compra e venda.

5. Em se tratando de prestação de serviços vinculadas à compra e venda de imóvel, em linha de princípio, a completa formação do contrato de corretagem depende de três etapas: a) a aproximação das partes; b) o fechamento do negócio (assinatura da proposta de compra e venda); e c) a execução do contrato (compra e venda), por meio da assinatura da escritura para transcrição no registro de imóveis.

6. O art. 725 do CC, ao estabelecer 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, demanda harmonização com os arts. 723 do Diploma civilista; 6º, III, IV e VI, do CDC; e 20, I e VIII, da Lei n. 6.530/1978. Com efeito, em caso de desistência do negócio antes da assinatura da escritura, é possível fazer recair sobre aquele que voluntariamente rompeu o compromisso de compra e venda a obrigação de pagar a comissão, não incidindo, todavia, nas hipóteses em que o arrependimento é motivado.

7. Muito embora não tenha sido apurado ou infirmado se a venda do imóvel pelos promitentes vendedores constituiria fraude à execução, é vultoso o valor da causa na execução fiscal em que um deles é demandado - semelhante ao do imóvel objeto do compromisso de compra e venda -, e, como não foi devidamente informado pela imobiliária, é motivo bastante para ensejar o rompimento contratual, não havendo cogitar em obrigação de pagar comissão de corretagem.

8. Recurso especial provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Para logo, consigno que, por um lado, não procede a questão suscitada pela recorrida em contrarrazões acerca da ausência de prequestionamento.

Ora, a tese suscitada desde a exordial dos embargos à execução, e em torno da qual girou a fundamentação das decisões proferidas pelas instâncias ordinárias, consistiu em saber se é possível a cobrança de corretagem, mesmo não tendo sido realizada a compra e venda do imóvel.

Assim, deve ser enfrentado o recurso, que aponta violação aos arts. 722 e 725 do CC.

Ademais, como cuida-se de dissídio notório com a jurisprudência firmada no âmbito do STJ, admite-se a mitigação dos requisitos exigidos para a interposição do recurso pela alínea "c", especialmente "*quando os elementos contidos no recurso são suficientes para se concluir que os julgados confrontados conferiram tratamento jurídico distinto à similar situação fática*" (AgRg nos EAg 1.328.641/RJ, Relator Ministro Castro Meira, Corte Especial, DJe 14/10/11).

A recorrente invoca, por paradigma, decisões colegiadas das duas turmas de direito privado do STJ, referente ao REsp 753.566/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi; AgRg no Ag n. 719.434/RS, por mim relatado; AgRg no Ag n. 867.805/SP, relator Ministro Humberto Gomes de Barros.

Esta é a iterativa jurisprudência do STJ:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EFEITOS MODIFICATIVOS. AGRAVO REGIMENTAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. ABONO ÚNICO. CONVENÇÃO COLETIVA DE TRABALHO. PROGRAMA DE ALIMENTAÇÃO DO TRABALHADOR - PAT. COMPLEMENTAÇÃO DE APOSENTADORIA INDEVIDA. DISSÍDIO REQUISITOS. MITIGAÇÃO.

1. Tratando-se de dissídio notório com a jurisprudência firmada no âmbito do próprio Superior Tribunal de Justiça, mitigam-se os requisitos de admissibilidade para o conhecimento do recurso especial pela divergência.

[...]

3. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental, ao qual se nega provimento.

(EDcl no AREsp 375.443/ES, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 05/08/2014, DJe 14/08/2014)

PREVIDENCIÁRIO COMPLEMENTAR. REVISÃO DE RENDA MENSAL INICIAL. PRESCRIÇÃO. RELAÇÃO DE TRATO SUCESSIVO. REPERCUSSÃO GERAL. SOBRESTAMENTO DO FEITO. DESCABIMENTO.

1. Tratando-se de dissídio notório, admite-se, excepcionalmente, a

mitigação dos requisitos exigidos para a interposição do recurso.

[...]

5. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1317807/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/10/2014, DJe 10/10/2014)

3. A questão controvertida consiste em saber se cabe ao corretor de imóveis a cobrança de corretagem, em havendo superveniente desistência quanto à celebração do contrato de compra e venda de imóvel, motivada por posterior ciência de que o promitente vendedor é demandado em ação de execução.

A sentença - no que não infirmada pelo acórdão recorrido - anotou:

Com efeito, no Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado pelos embargantes nada consta sobre a existência de uma ação de execução contra o proprietário do imóvel, como se constata na cópia de fls. 34 a 37 destes autos. Tampouco consta no Contrato de Prestação de Serviços da Imobiliária (fls. 23/24). A existência da referida ação de execução está confirmada nos documentos de fls. 19 a 22 destes autos e sem dúvidas é razão manifestamente justificável para o desfazimento do negócio, pois ao menos em tese o bem imóvel em questão poderia vir a ser atingido.

A própria empresa embargada deixou inequívoco que nenhuma informação sobre a ação de execução foi passando aos então promitentes compradores, pois ela própria alegou na sua defesa que se tivesse sabido dos receios dos compradores, á época, teria providenciado os esclarecimentos pertinentes.

Disso resulta a a certeza de que os representantes da imobiliária embargada agiram com malícia ao não revelarem aos promitentes compradores que havia a pendência de ação de execução contra o proprietário, o que somou à ausência das certidões pertinentes à segurança do negócio. Descumpriu a imobiliária embargada, destarte, as obrigações que lhe impõe o artigo 723 do Código Civil, que possui a seguinte redação:

[...]

Justificou-se, portanto, o temor aos adquirentes de estarem investindo vultosa importância em negócio com considerável probabilidade de resultar frustrado. Em decorrência, foi justificado o desfazimento imediato da compra e venda pro parte dos ora embargantes. Não há comissão de corretagem alguma a ser paga, impondo-se a procedência dos presentes Embargos à Execução.

O acórdão recorrido, por seu turno, dispôs:

De início, porque, não obstante ambas as partes concordem que o negócio foi celebrado em uma sexta-feira, dia 05 de agosto de 2004, às 20 horas, na sede da imobiliária intermediadora, sabidamente não foi neste único momento que as partes discutiram as questões do ajuste, como preço, condições, comissão de corretagem etc...

Quero dizer com isso que, embora somente neste momento tenha sido o contrato firmado, as tratativas, inclusive e especialmente o exame do imóvel e suas circunstâncias, foi efetivado muito antes.

Até porque o contrato então firmado, cuja cópia está nas fls. 34 a 37 destes autos, desde logo previa a imediata imissão dos promitentes na posse do imóvel, já que estavam realizando, naquele ato, o pagamento da maior parte do preço. E por suposto, da comissão de corretagem.

Assim, com o pagamento do preço, pelo menos em sua maior parte, e a imissão dos promitentes compradores na posse do imóvel, a meu sentir estava concluída, e com sucesso, a aproximação das partes e o aperfeiçoamento do contrato de promessa de compra e venda objeto da intermediação.

Nessa linha, nos termos do artigo 725 do Código Civil, é devida a comissão de corretagem (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).

Por outro lado, nenhuma demonstração existe de que a famigerada execução a que respondiam os promitentes vendedores fosse do conhecimento da empresa intermediadora. E somente o conhecimento deste, pela imobiliária, autorizaria a desconstituição do contrato de intermediação, nos termos do artigo 138, CCB.

Em face do exposto, dou provimento à apelação para o fim de julgar improcedentes os embargos à execução, determinando o prosseguimento desta.

4. Anoto, de início, que se cuida de relação de consumo em que a recorrida atua profissionalmente, não obstante, consoante apurado pelas instâncias ordinárias, tenha reconhecido que nem mesmo chegou a pesquisar acerca de ações a envolver os promitentes vendedores, no intuito de prevenir a celebração de negócio nulo, anulável ou ineficaz.

A Lei n. 6.530/78, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, prevê, no artigo 3º, parágrafo único, a possibilidade do exercício dessas atribuições - intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis - por pessoa jurídica.

Nesse passo, o art. 6º, III, IV e VI, do CDC estabelece que são direitos básicos do consumidor a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços e sobre os riscos (inclusive, pois, os jurídicos) que apresentem; a proteção contra métodos comerciais desleais; e a efetiva prevenção de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos.

Ora, a vulnerabilidade é a pedra de toque do direito consumerista, mormente no que tange aos contratos, podendo ser conceituada como "a situação permanente ou provisória, individual ou coletiva, que fragiliza, enfraquece o sujeito de direitos, desequilibrando a relação de consumo". (MARQUES, Claudia Lima. *Manual de direito do consumidor*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009, p. 73)

Nesse passo, a moderna doutrina, ao adotar a concepção do vínculo obrigacional como relação dinâmica, revela o reconhecimento de deveres secundários,

ou anexos, da obrigação, que incidem de forma direta nas relações obrigacionais, prescindindo da manifestação de vontade dos participantes e impondo às partes o dever de zelar pelo cumprimento satisfatório dos interesses da outra parte, vista no direito moderno como parceira contratual.

Lembro, nesse sentido, o magistério de Fernando Noronha, para quem "tanto os deveres principais como os secundários são dirigidos à realização de prestações específicas predetermináveis, sendo os primeiros aqueles que caracterizam a obrigação e sendo os segundos respeitantes a prestações outras, mas ainda diretamente ligadas à realização das primeiras" (NORONHA, Fernando. *Direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 78).

A existência dos chamados deveres anexos, instrumentais, secundários ou acessórios revela-se como uma das faces de atuação ou operatividade do princípio da boa-fé objetiva. Consoante o escólio de Pietro Perlingieri, "a obrigação não se identifica no direito ou nos direitos do credor; ela configura-se cada vez mais como uma relação de cooperação", implicando uma mudança abissal de perspectiva no sentido de que a obrigação deixa de ser considerada estatuto do credor, pois "a cooperação, e um determinado modo de ser, substitui a subordinação e o credor se torna titular de obrigações genéricas ou específicas de cooperação ao adimplemento do devedor". (PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil: introdução ao direito civil constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997, p. 212).

Nessa linha de entendimento e tomando como premissa, segundo a melhor doutrina, a boa-fé objetiva tem por escopo resguardar as expectativas legítimas das partes na relação contratual, por intermédio do cumprimento de um dever genérico de lealdade e crença, aplicando-se a ambos os contratantes.

Deveras, o princípio da confiança decorre da cláusula geral de boa-fé objetiva, dever geral de lealdade e confiança recíproca entre as partes, sendo certo que o ordenamento jurídico prevê, ainda que de forma implícita, deveres de conduta a serem observados pelas partes da relação obrigacional, os quais se traduzem na ordem genérica de cooperação, proteção e informação mútuas, tutelando-se a dignidade do devedor e o crédito do titular ativo, sem prejuízo da solidariedade que deve existir entre ambos.

5. De outra parte, o art. 723, parágrafo único, do Código Civil estabelece que o corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.

Assim, é dever do corretor prestar ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros

fatores que possam influir nos resultados da incumbência, sob pena de responder por perdas e danos.

É nítido ser obrigação essencial do contrato "o resguardo do negócio, quanto aos riscos ou segurança dele, devendo o corretor de tudo fazer ciente o comitente, transmitindo-lhe todos os esclarecimentos que lhe seja possível prestar". (SILVA, Regina Beatriz Tavares da (Coord.). *Código civil comentado*. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 1.609).

Com efeito, o art. 20, I e VIII, da Lei n. 6.530/1978 estabelece que ao corretor de imóveis é vedado prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados; e violar obrigação legal concernente ao exercício da profissão.

É inequívoco 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, anuláveis ou ineficazes, podendo, nesses casos, constatada a sua negligência quanto às cautelas que razoavelmente são esperadas de sua parte, responder por perdas e danos. (REsp 1.266.937/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 6/12/2011, DJe 1/02/2012)

No caso ora em exame, a execução fiscal, ajuizada em face de um dos promitentes vendedores, tramitava no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul e o imóvel, objeto do contrato de promessa de compra e venda, é situado no município de Porto Alegre, ficando nítida, a meu juízo, a falta de diligência e prudência da recorrida.

Dessarte, embora não seja razoável que o corretor responda "se o imóvel vendido em São Paulo é penhorado por dívida do vendedor na comarca de Manaus, posto que não é exigível ou razoável que tenha todas as informações de todas as comarcas do Brasil", é necessário que busque certidões, ao menos, na distribuição dos tribunais em que situado o imóvel e a residência declarada do vendedor. (SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito imobiliário: teoria e prática*. 7 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 311-319)

É dizer, cabe ao corretor diligentemente se inteirar e prestar informações usuais e notórias acerca do título de domínio exibido pelo vendedor, da regularidade da cadeia dominial, da existência, ou não, de gravames reais e de ações que envolvam o vendedor e que, v.g, em tese, poderiam conduzir à ineficácia, nulidade ou anulabilidade do contrato de compra e venda, por caracterização de fraude à execução ou contra credores.

Esse é o posicionamento amplamente majoritário da doutrina:

O corretor é obrigado a se conduzir com toda a diligência, de sorte a satisfazer, juridicamente, os futuros contraentes, não devendo propiciar

a realização de contratos nulos ou anuláveis. Indiferente, porém, que sejam ou não proveitosos.

Cumpra-lhe ministrar às partes os dados e informes interessantes à realização do negócio. Incumbe-lhe, principalmente, informar toda a circunstância influente na apreciação da conveniência da realização do contrato, como, dentre outras, a situação econômica e financeira do outro contraente e a alteração no valor dos bens que serão objeto do contrato a se realizar. Se a oculta, ou simplesmente a omite, responde pelo seu comportamento. Não é, porém, responsável pela execução do negócio. Com sua ação, facilita as negociações preliminares; mas, se fracassam, nenhuma responsabilidade lhe pode ser imputada. Quando não revela, porém, a um dos futuros contraentes o nome do outro, obriga-se pessoalmente, sem deixar, entretanto, de ser intermediário. (GOMES, Orlando. *Contratos*. 26 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 475)

É notório que voz escorreita ecoando nas vastidões do consenso geral, PONTES DE MIRANDA separa o contrato de corretagem e o de mediação. Na mediação, passa-se no mundo dos fatos a atividade do mediador: identificando interesses comuns no comércio jurídico, aproxima, estimula, convence, esclarece e arreda entraves hipotéticos ou reais, ensejando que os interessados na celebração de determinado negócio acabem por fazê-lo. Então, concluído o negócio mediado, forma-se o contrato de mediação. Assim, a atividade do mediador, caracterizada pela absoluta e rigorosa imparcialidade, precede à formação do contrato. Esse vínculo nasce posteriormente, desde que a mediação alcance resultado útil. Assinala PONTES DE MIRANDA que, diferentemente dos demais contratos, "que se *concluem* para que se adimplam, depois, os deveres", o de mediação "sobrevém ao resultado".

Por sua vez, a atividade do corretor, posto que similar, perde tão intenso grau de imparcialidade. E isso porque ela não se mostra bilateral: sem embargo da lisura e correção com que tratará a todos os interessados, seu ofício exerce-se a favor de um dos figurantes do futuro contrato. É o chamado "mediatore unilaterale" do direito italiano, que a jurisprudência peninsular não reputa incompatível com a característica da imparcialidade da mediação.

[...]

Daí por que, aduz GUSTAVO TEPEDINO, a doutrina pátria equipara os dois negócios jurídicos. Por exemplo, PEDRO ARRUDA FRANÇA, afirma que, na verdade, "trata-se de contrato de corretagem". Segundo MOACYR DE OLIVEIRA, a mediação está para a corretagem "assim como a representação para o mandato: é relação jurídica de maior amplitude, nascida da lei e da convenção movimentando o objeto de muitos contratos e atribuições profissionais de certas classes".

[...]

Tem razão, por óbvio, FRANCESCO FERRARA JR., identificado como notas essenciais da mediação a independência e a imparcialidade. Acontece que são elementos comuns à corretagem e à mediação, respeitada a diferença de que, na corretagem, a imparcialidade mostra-se mais branda. De toda sorte, o corretor e o mediador obram interessadamente, visando à retribuição.

Ademais, a obtenção de um ou mais negócios representa o resultado útil tanto na mediação, quanto na corretagem, enevoando-se a nítida separação desses contratos, basendo-se o intérprete neste frágil e esquivo traço.

[...]

Superior Tribunal de Justiça

Entre a mediação e a corretagem não medra simples diferença terminológica, portanto: ninguém contrata o mediador previamente. A atividade do mediador antecede a relação contratual, desenvolvendo-se no mundo dos fatos, e caracteriza-se, sobretudo, pela imparcialidade bilateral e absoluta.

[...]

Enfim, o contrato de corretagem subsiste como negócio típico, no direito brasileiro, porque já constava dos arts. 36 a 67 do CCom, disposições relativas à profissão dos corretores, remanescendo atípico a mediação.

[...]

Além de típico, ou nominado, o contrato de corretagem é consensual. Ele se completa com a simples anuência de que o corretor atue para obter o negócio, acolhendo instruções do incumbente quanto ao negócio visado.

[...]

Não condiz com o direito brasileiro a tese de FRANCESCO FERRARA JR. de que o mediador e, *a fortiori*, o corretor não assumem obrigações, ditando a natureza unilateral ao contrato.

[...]

Finalmente, é um contrato de colaboração por aproximação, talvez o mais expressivo, pois a atividade de corretor aproxima, por definição, os futuros contratantes, prestando inestimável incremento ao comércio jurídico.

[...]

O dever de informar envolve, consoante as explicitações do art. 723, os esclarecimentos que estiverem ao alcance do corretor, no mercado, "e do mais que possa influir nos resultados da incumbência". LUIGI CARRARO delimita a segurança no que respeita à solvência dos contratantes e à sua capacidade, idéia rejeitada por UMBERTO AZZOLINA. Porém, a cláusula da lei brasileira abarca tais cláusulas, incluindo a identidade dos futuros contratantes, sempre recordando que o corretor livre nada atesta com fé pública, nem se transmuda em perito. Esperam-se do corretor tão-só as informações usuais e notórias, haja vista sua especialização. Por exemplo: do corretor se esperam informações precisas acerca do título de domínio exibido pelo vendedor, da regularidade da cadeia dominial, da existência, ou não, de gravames reais, e assim por diante.

[...]

Além desses dados objetivos, também a condição pessoal do vendedor há de ser indicada, porque da maior relevância. É possível que contra o vendedor corram ações em juízo, e, portanto, deixando de empregar o produto da alienação para solver as dívidas, ou recaindo em insolvência, o negócio seja reputado em fraude contra a execução (art. 593, II, do CPC). Esta espécie de informação encontra-se em registros públicos, em regra acessível eletronicamente, e deve ser levada, incontinenti, ao conhecimento do incumbente, para evitar a realização do negócio. (ASSIS, Araken de. *Contratos nominados*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, p.244- 260)

Outrossim, como é cediço, o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel cria vínculo de natureza obrigacional, visto que, a teor do art. 1.227 do CC, os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos no Código.

Superior Tribunal de Justiça

No tocante à promessa de compra e venda, a obrigação de dar não se confunde com o direito real que daí exsurgir, na eventualidade da transmissão de propriedade. Enquanto a relação obrigacional tem por objeto o comportamento consistente na entrega da prestação, o direito real que poderá formar-se pela tradição ou registro do bem imóvel tem como objeto a própria coisa, sobre a qual o titular exercerá poder direto e imediato, não mais necessitando da colaboração de um terceiro (devedor), para exercitar o seu direito subjetivo patrimonial (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: obrigações*. 11 ed. Salvador: Juspodivm, 2017, p. 177-178).

Dessarte, por óbvio, interessa a quem pretende adquirir imóvel tornar-se proprietário, não sendo satisfatório tão somente vincular-se obrigacionalmente a outrem.

Com efeito, em se tratando de compra e venda de imóvel, como leciona a doutrina especializada de direito imobiliário, em linha de princípio, **a completa formação do contrato de corretagem depende de três etapas: a) a aproximação das partes; b) o fechamento do negócio (assinatura da proposta de compra e venda); e c) a execução do contrato (compra e venda ou compromisso), por meio da assinatura da escritura para transcrição no registro de imóveis** (SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito imobiliário: teoria e prática*. 7 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 311-319).

Como visto, cuida-se de relação de consumo, e a vulnerabilidade dos consumidores do negócio intermediado pelo corretor de imóveis é reconhecida pelo CDC, não fazendo o menor sentido conceber-se que, antes mesmo da crucial assinatura da escritura para transcrição no registro de imóveis, o corretor possa ter-se desincumbido de seu mister de assessorar as partes no negócio de compra e venda.

Ademais, o art. 113 do CC dispõe que os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos, e, da própria tese exposta pela recorrida em contrarrazões, fica nítido que não se pode, em regra, considerar concluída a prestação de seus serviços pela pactuação do compromisso de compra e venda, pois a própria imobiliária afirma que os recorrentes deram cheque em pagamento - a título de sinal - apenas para os promitentes vendedores.

Dessarte, a iterativa jurisprudência do STJ, à luz dos arts. 722 e 725 do CC, consigna que, no contrato de corretagem, a obrigação é de resultado, de modo que, em regra, a remuneração é devida ao corretor se obtiver resultado útil.

Mencionam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE

CORRETAGEM. OBRIGAÇÃO DE RESULTADO. PARTICIPAÇÃO NA CONCLUSÃO DO NEGÓCIO. INEXISTÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. CONFIRMAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. **O contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas de resultado, de maneira que somente é cabível a comissão de corretagem quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na efetiva venda do imóvel.**

2. O Tribunal a quo afirmou que, embora o recorrente tenha iniciado as tratativas, não demonstrou a efetiva participação na conclusão do negócio por seu intermédio.

3. Na medida em que a convicção firmada deu-se com base nos elementos fáticos dos autos, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido, nos moldes em que ora postulada, demandaria a análise do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 514.317/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 16/09/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO. RESULTADO ÚTIL. INEXISTÊNCIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR.

1. **Nos termos da jurisprudência desta Corte, é incabível comissão de corretagem quando o negócio jurídico não foi concluído por desistência de uma das partes em virtude da falta de apresentação das certidões do imóvel objeto da transação imobiliária na data aprazada.**

2. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o negócio jurídico de compra e venda não alcançou o resultado útil, ou seja, a efetiva venda do imóvel. Assim, para o acolhimento do apelo extremo, seria imprescindível derruir a afirmação contida no decisum atacado, o que, forçosamente, ensejaria em rediscussão de matéria fática, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça, sendo manifesto o descabimento do recurso especial.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1484205/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 02/02/2016, DJe 16/02/2016)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. CORRETOR DE IMÓVEIS. INTERMEDIACÃO DO NEGÓCIO. INFORMAÇÕES DE DÉBITO DO IMÓVEL OCULTADAS DO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DO SINAL EM DOBRO. ART. 418 DO CC. SÚMULA. RESPONSABILIDADE RECONHECIDA COM BASE NAS PROVAS CONSTANTES DOS AUTOS. REVISÃO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Vale pontuar que o presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não se aplica ao acórdão a pecha de omissão se todas as questões suscitadas pela parte recorrente foram minudentemente examinadas e decididas, ainda que de forma contrária aos seus interesses.

3. **O Tribunal local com base nas provas constantes dos autos firmou a convicção de que a adquirente pagou o valor de entrada diretamente ao corretor e este não prestou informações adequadas sobre a situação tributária do imóvel, devendo, assim, responder pelos danos causados, em especial pela devolução do valor dado como entrada, na forma dos arts. 723 e 418 do CC.** A revisão desse entendimento, à luz dos fundamentos desenvolvidos no apelo nobre, esbarra na Súmula nº 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(Aglnt no AREsp 731.521/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2016, DJe 10/10/2016)

6. No entanto, é imperiosa a ressalva de que o art. 725 do CC estabelece 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.

Nesse passo, com a vigência do "CC/02, a disposição contida em seu art. 725, segunda parte, dá novos contornos à discussão, visto que, nas hipóteses de arrependimento das partes, a comissão por corretagem permanece devida. Pelo novo regime, deve-se refletir sobre o que pode ser considerado resultado útil, a partir do trabalho de mediação do corretor". (REsp 1.339.642/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/3/2013, DJe 18/3/2013)

Dessarte, cumpre, por dever de lealdade, ressaltar que há precedentes das duas turmas de direito privado, cujas ementas permitem uma interpretação dúbia, a demonstrar aparente dissídio interno, acerca do posicionamento desta Corte, *in verbis*:

CONTRATO DE CORRETAGEM. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NÃO-REALIZAÇÃO DO NEGÓCIO. DESISTÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM INDEVIDA. TRIBUNAL DE ORIGEM ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO-PROVIDO.

1. Contrato de corretagem. Comissão: segundo o entendimento firmado no STJ, **a comissão de corretagem apenas é devida quando se tem como aperfeiçoado o negócio imobiliário o que se dá com a efetiva venda do imóvel.**

2. Agravo regimental não-provido.

(AgRg no Ag 719.434/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/04/2009, DJe 20/04/2009)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DESISTÊNCIA POR PARTE DO COMPRADOR. VENDA NÃO CONCRETIZADA. INTERPRETAÇÃO DO ART. 725, DO CÓDIGO CIVIL. HONORÁRIOS DE CORRETAGEM INDEVIDOS.

1. Incabível comissão de corretagem no contrato de compra e venda de imóveis, quando o negócio não foi concluído por desistência do comprador, não atingindo assim o seu o resultado útil.

2. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

3. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(AgRg no REsp 1485788/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/02/2015, DJe 24/02/2015)

CORRETOR. Comissão. Promessa de compra e venda. Distrato.

- O corretor tem direito à comissão pela intermediação do negócio, que foi exitosa e resultou na lavratura do contrato de promessa de compra e venda, ainda que depois tenham as partes distratado.

- Recurso conhecido e provido em parte.

(REsp 186.818/RS, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 19/11/1998, DJ 15/03/1999, p. 244)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COMPRA E VENDA NÃO CONCLUÍDA. DESISTÊNCIA DO NEGÓCIO.

3. Não sendo concluída a compra e venda do imóvel, por desistência das partes, é indevido o pagamento da comissão de corretagem.

Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AgRg no REsp 1066792/MS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 04/08/2015, DJe 10/08/2015)

No entanto, observa-se que os precedentes à luz do CC/2002 não apresentam divergência, visto que não apreciavam casos em que havia sido apurada desistência meramente caprichosa, a caracterizar abuso de direito.

É que a interpretação do art. 725 do CC deve ser sistemática, buscando harmonizar-se com o art. 723 do mesmo Diploma e com o CDC, pois o arrependimento, evidentemente, deve ocorrer por causa estranha à atividade do corretor e por mero capricho do consumidor.

Nesse passo, à luz da realidade de mercado, são precisas as ponderações de Luiz Antonio Scavone Junior, sustentando que, em hipóteses excepcionais, é possível fazer recair sobre aquele que culposamente rompeu a promessa de compra e venda a obrigação de pagar a comissão, **não incidindo obrigação de pagar corretagem nas hipóteses em que o arrependimento - antes mesmo da lavratura da escritura - é motivado por, v.g, descoberta de risco jurídico, problemas estruturais, infestação de cupins no imóvel, enchentes constantes, imóvel em vias de desapropriação:**

Assim, o objeto do contrato é a obtenção do negócio, normalmente a venda, sem descartar a locação e a administração, mediante uma comissão.

[...]

Nos termos desse artigo, de importantes consequências, é possível afirmar

Superior Tribunal de Justiça

que o corretor deve informar tudo o que sabe sobre o negócio, sob pena de responder por perdas e danos em razão de sua omissão [...].

Isso significa que só haverá responsabilidade caso o corretor seja negligente, deixando de verificar os aspectos normais do negócio e, também, por evidente, se deixar de esclarecer fatos relevantes que possam influir negativamente na venda.

Trata-se de exigência legal para que o corretor pautar sua atividade pela boa-fé objetiva e subjetiva.

[...]

Exige-se, igualmente, a cautela em razão de sua especialidade.

[...]

Responde, igualmente, por exemplo, se o imóvel está sujeito a inundações constantes no verão e não informa essa circunstância ao adquirente.

[...]

Em outras palavras, o corretor trabalha e corre o risco de nada receber. Se o negócio se concretizar, recebe a comissão, caso contrário, nada recebe.

O art. 725 do atual Código Civil é claro nesse sentido, o que se afirma na exata medida em que determina que *a remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação* (...).

[...]

Ainda que sob sua ótica não seja justo, a lei (Código Civil), determina que a comissão, portanto a remuneração pelo seu trabalho, só será recebida se o resultado for alcançado.

É o que acontece, também, com o advogado que trabalha com contrato dependente do êxito. Pode se esforçar durante anos e, ainda assim, se não ganhar a ação, nada receberá.

[...]

De fato, alguns sustentam que, no âmbito dos contratos, o consentimento consiste exatamente na assinatura da proposta pelo comprador e pelo vendedor.

Entretanto, a maioria dos julgados é em outro sentido, entendendo que a comissão somente é devida por ocasião da efetiva assinatura da escritura

[...].

A jurisprudência já assentou essa posição há muito tempo.

[...]

O grande advogado, saudoso especialista em Direito Imobiliário, Biasi Ruggiero, com esquete em Carvalho Neto, sustentou que o rompimento do negócio por culpa de uma das partes faz recair sobre o que rompeu a obrigação de pagar a comissão devida pela mediação.

[...]

Esposamos sua tese.

Ora, se o negócio jurídico foi concluído com êxito e, ao depois, um dos contratantes desiste e retrocede na palavra dada, deverá arcar com o pagamento da comissão de corretagem.

Seguindo essa orientação, o atual Código Civil determina:

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.

Evidentemente que esse arrependimento é o arrependimento imotivado. Por exemplo: "desisto do negócio porque mudei de ideia".

Em situações excepcionais, a comissão pode ser deferida em razão do

abuso do direito de desistir, quando nenhuma justificativa plausível é apresentada, mesmo antes da conclusão do contrato:

[...]

Se o arrependimento for motivado, como, por exemplo, o arrependimento do comprador que descobre que o imóvel está infestado por cupins de solo, resta evidente que nenhuma comissão será devida.

Em resumo, se o corretor provar que aproximou as partes, levando a efeito as tratativas, a proposta e, por fim, obteve a aceitação e conclusão do contrato, esgotando inteiramente a sua participação e, depois, sem motivo plausível, uma das partes desiste do negócio, a comissão é devida.

[...]

Assim, se o negócio não é concluído, ou seja, se o acordo de vontades não se ultima, em regra, o corretor não faz jus ao recebimento da remuneração.

Todavia, se obtém o acordo de vontades e o negócio deixa de ser realizado sem motivo justificável, o corretor receberá em razão de concluir o seu mister, ou seja, conseguir a conclusão do contrato ou, **em casos extremos, conclusão do negócio mesmo sem a obtenção do contrato, quando a desistência se aproxima do abuso de direito**, consubstanciado no exercício irregular daquele que contratou o corretor, faltando com a boa-fé, fazendo com que o corretor consiga o negócio e se depare com a desistência sem qualquer motivo plausível às portas da celebração do contrato. (SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito imobiliário*: teoria e prática. 7 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 310-319) (grifos)

Em suma, como é dever do corretor, agindo de boa-fé, prestar todas as informações de que tenha conhecimento acerca do imóvel (não apenas jurídicas), seriam situações em que, mesmo com a atuação diligente, prudente, proba e leal do corretor de imóveis, por mero capricho voluntarioso de uma das partes (abuso), houve o rompimento da promessa de compra e venda.

Dessarte, é preciso que o arrependimento se dê por causa manifestamente estranha à atividade do corretor, não se admitindo, em hipóteses como a presente, em que foi o defeituoso cumprimento contratual da imobiliária - nem mesmo informou aos recorrentes a existência da execução fiscal a envolver o promitente vendedor - a causa da frustração da consumação definitiva do negócio principal e, assim, excludente do dever de pagamento da comissão.

7. É conveniente e oportuno consignar que, não obstante o entendimento majoritário doutrinário e jurisprudencial acerca de a obrigação do corretor ser de resultado, como bem lecionam Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Farias, não raramente o resultado perseguido pelas partes será excluído da prestação, pois fatores estranhos à vontade e diligência do devedor da obrigação de resultado impedem que ele obtenha um determinado desfecho:

Mas, não raramente, o resultado perseguido pelas partes será excluído

da prestação, pois fatores estranhos à vontade do devedor impedem que ele se comprometa a assegurar um determinado desfecho.

[..]

Consoante o resultado visado constitui uma consequência mais certa ou mais aleatória da conduta a que o devedor fica vinculado, dir-se-á que a obrigação é de resultado ou de meio. No primeiro caso, sendo possível estabelecer com segurança um liame causal entre um dado comportamento e a consecução de certo resultado, a conduta debitória se encontrará essencialmente determinada. Já quando a adequação funcional do comportamento debitório ao objetivo para que tende não puder ser garantida pela detalhada previsão da atividade, então a margem de indeterminação da prestação será tendencialmente maior (obrigação de meio).

A distinção entre as duas espécies de obrigações se opera com base nos dados fornecidos pela experiência e conforme as circunstâncias. Se a aleatoriedade não é um traço das obrigações de resultado, também não se diga que há uma certeza quanto a esse resultado. Sempre haverá margem de indeterminação do comportamento esperado, demandando do devedor condutas protetivas e cooperativas ao alcance do resultado.

[...]

Por isso, mesmo nas obrigações de resultado, o inadimplemento não derivará da simples frustração do desiderato do credor. Impende aferir se há defasagem entre o comportamento havido e aquele esperado (devido). (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: obrigações*. 11 ed. Salvador: Juspodivm, 2017, p. 343-344)

Nesse mesmo sentido, menciona-se recente precedente da Terceira Turma, REsp 1.272.932/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, apreciando a mesma questão jurídica, assim ementado:

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.

(REsp 1272932/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/09/2017, DJe 02/10/2017)

8. Com efeito, é de rigor o restabelecimento do que fora decidido na sentença, visto que a recorrida não cumpriu sequer com seu dever essencial de buscar certidões no cartório de distribuição acerca de ações a envolver os promitentes vendedores.

E como é o patrimônio do devedor que garante suas dívidas, em linha de princípio, caracteriza fraude à execução a disponibilidade de bens, após a citação, que resulte em sua insolvência, frustrando a atuação da Justiça (REsp 1.252.353/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/5/2013, DJe 21/06/2013).

Outrossim, como é incontroverso que os recorrentes tiveram ciência prévia acerca da execução fiscal a envolver o promitente vendedor, vem bem a calhar menção à Súmula 375/STJ, que orienta que o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado **ou da prova de má-fé do terceiro adquirente**.

Dessarte, muito embora não tenha sido apurado se a venda do imóvel pelos promitentes vendedores constituiria ato atentatório à dignidade da justiça (se caracterizaria, efetivamente, fraude à execução), é certo que o valor da causa na execução fiscal é vultoso (R\$ 84.846,88) - próximo ao do imóvel objeto do compromisso de compra e venda (no valor de R\$ 99.000,00) -, sendo motivo idôneo e suficiente para o rompimento contratual, não havendo cogitar, a meu sentir, em obrigação de pagar comissão de corretagem.

Ademais, é contraditório a recorrida afirmar em contrarrazões que, por ocasião da celebração da promessa de compra e venda, foi dada ciência da existência da execução fiscal - o que não foi apurado pelas instâncias ordinárias -, mas, ainda assim, como bem observado na sentença, não ter feito constar em contrato essa relevante informação.

9. Diante do exposto, dou provimento ao recurso especial para, restabelecendo o decidido na sentença, julgar procedente o pedido formulado na exordial dos embargos à execução, reconhecendo a inexigibilidade do título executivo

Superior Tribunal de Justiça

extrajudicial. Inverto os ônus sucumbenciais, fixando os honorários advocatícios em 20% do valor atualizado da causa.

É como voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2013/0019045-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.364.574 / RS

Números Origem: 00111000203582 10516392402 11000203582 2035813120108210001
2236844320128217000 70041571605 70048295760 70049170939

PAUTA: 19/10/2017

JULGADO: 24/10/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTONIO MOSCOGLIATO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : VIVIANE CRISTINA DA ROSA MACHADO E OUTRO

ADVOGADOS : LAURA SFAIR DA SILVA TEIXEIRA - RS035481
LUCIANA MELLO ALVES E OUTRO(S) - RS039374

RECORRIDO : DC MACIEL IMOBILIÁRIA LTDA

ADVOGADO : ANDRÉ FERREIRA DE ALMEIDA - RS022200

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.