



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDCL NO RECURSO ESPECIAL Nº 126587 - SP (1997/0023736-2)

RELATOR : MINISTRO CESAR ASFOR ROCHA
EMBARGANTE : ALDEMIR MORAIS
ADVOGADO : JOAO BAPTISTA CAMPI
EMBARGADO : DULCE MARIA NOGUEIRA
ADVOGADO : CLAUDIA REGINA DAS NEVES REGO LINS

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO RECONHECIDA. ACOLHIMENTO PARCIAL DOS DECLARATÓRIOS. CORRETOR. COMISSÃO. NEGÓCIO NÃO REALIZADO. MERA APROXIMAÇÃO DAS PARTES.

Omissão reconhecida por não se ter examinado o recurso especial pelo dissídio, que estava bem configurado.

O contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas sim uma obrigação de resultado

Embargos parcialmente recebidos para conhecer do recurso especial pela divergência, mas para negar provimento ao recurso.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Srs. Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, acolher em parte os embargos de declaração, para conhecer do recurso especial, mas lhe negar provimento. Votaram com o Relator os Srs. Ministros **Ruy Rosado de Aguiar, Aldir Passarinho Júnior e Barros Monteiro**. Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro **Sálvio de Figueiredo Teixeira**.

Brasília, 08 de maio de 2001 (data do julgamento).

Ministro Ruy Rosado de Aguiar
Presidente

Ministro Cesar Asfor Rocha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDCL NO RECURSO ESPECIAL Nº 126587 - SP (1997/0023736-2)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO CESAR ASFOR ROCHA:

- A ação de cobrança de comissão pela intermediação na compra e venda de imóvel foi julgada improcedente nas instâncias ordinárias tendo o eg. Tribunal **a quo** adotado a tese de que *"o contrato de intermediação é de resultado e seu sucesso está diretamente ligado à sua utilidade para a parte contratante que, da quantia recebida da venda, tirará a comissão correspondente ao corretor. Não concretizado o negócio, sequer formalizado, não há falar em direito à comissão"* (fls. 108/109), consignando, ademais, que, *"na espécie, a ré, Dulce Maria Nogueira, esclareceu, em seu depoimento de fls. 27/27v., que não assinou o contrato, no cartório, preferindo levá-lo para exame de seu advogado, que a aconselhou não assiná-lo, porque seria necessário mudar as cláusulas relativas ao tempo de pagamento. E se havia dúvida quanto ao negócio, tinha a ré o direito de não concretizar, sem que lhe acarretasse qualquer ônus"* (fls. 108).

Contra essa decisão foi interposto recurso especial com base nas letras "a" e "c" do permissor constitucional por sugerida divergência com os julgados que indica e por alegada violação ao art. 1.126 do Código Civil.

Devidamente respondido, o recurso foi admitido na origem, não tendo sido conhecido por falta de prequestionamento.

Daí os embargos declaratórios em exame onde o embargante alega que o recurso especial não teria sido apreciado pelo dissídio, que estaria configurado.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDCL NO RECURSO ESPECIAL Nº 126587 - SP (1997/0023736-2)

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO RECONHECIDA. ACOLHIMENTO PARCIAL DOS DECLARATÓRIOS. CORRETOR. COMISSÃO. NEGÓCIO NÃO REALIZADO. MERA APROXIMAÇÃO DAS PARTES.

Omissão reconhecida por não se ter examinado o recurso especial pelo dissídio, que estava bem configurado.

O contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas sim uma obrigação de resultado

Embargos parcialmente recebidos para conhecer do recurso especial pela divergência, mas para negar provimento ao recurso.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO CESSAR AS FOR ROCHA (Relator):

Reconheço que esta Turma deixou de apreciar o recurso especial pela divergência que está, em verdade, bem configurada, o que conduz ao conhecimento do recurso especial, para que se defina o pressuposto do direito de o corretor, que é o ora embargante, receber a comissão pela intermediação do negócio de compra e venda.

O eg. Tribunal *a quo*, como visto, entendeu que a corretagem é uma obrigação de resultado, ao passo que o v. aresto paradigmático acolheu a tese de que o contrato de mediação impõe uma simples obrigação de meio, cuja prestação se esgotaria com a só apresentação das partes.

Do que me recordo, a última vez que esta Quarta Turma decidiu sobre o tema foi quando do julgamento do Resp n. 193.067/PR, de que foi relator o eminente Ministro **Aldir Passarinho Junior**, consignando, sem discrepância (ausente o eminente Ministro **Sálvio de Figueiredo Teixeira**), que "o *serviço de corretagem somente se tem como aperfeiçoado quando o negócio imobiliário se concretiza, posto que o risco é da sua essência. Destarte, indevida a comissão mesmo se após a aceitação da proposta, o vendedor, que concordara com a intermediação, se arrepende e desiste da venda*".

Do voto-vista ali proferido pelo eminente Ministro **Ruy Rosado de Aguiar**, extraio as seguintes passagens:

'Sendo a obrigação um processo, como ensinava Clóvis do Couto da Silva, impende ponderar as diversas fases da negociação quando se cuida de compra e venda de imóveis.

No primeiro momento, de aproximação e tratativas, há a apresentação de propostas e pode haver a aceitação delas; no segundo, na fase do pré-contrato, são assinados documentos, tais como o compromisso de compra e venda, o recibo-arras, etc.; no terceiro, o contrato é perfectibilizado com a assinatura da escritura de compra e venda.

A primeira pode não ir a frente, recusando-se qualquer das partes a assinar documentos; a segunda pode não passar do compromisso, sem a perfectibilização do negócio com a escritura definitiva; por fim, a terceira pode



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

existir sem que uma das partes execute suas prestações, como a entrega do bem ou o pagamento do preço diferido.

Cada uma dessas frustrações, na fase correspondente, tem efeito para a definição da questão que nos ocupa.

O trabalho do corretor se exaure no momento em que, com a sua efetiva colaboração, chegam as partes ao consenso válido e eficaz, capaz de permitir aos contratantes a obtenção dos fins próprios perseguidos com a celebração daquele contrato. Para isso, como se viu antes, não basta o consenso, é preciso que tal acordo seja expresso em documento exigido para a constituição do contrato, que será pelo menos o contrato de promessa de compra e venda por documento particular ou outra forma qualquer com igual eficácia, com um recibo.

Nessa perspectiva, os atos que chegam até a primeira fase antes referida (tratativas) não autorizam ao corretor exigir o pagamento de comissão se alguma das partes não prossegue na negociação, mesmo sendo desistente aquele que o contratara. Ainda não se estabelece entre os interessados relação jurídica que permitisse a conclusão do negócio. É certo que o outro contratante pode ter direito de ser indenizado pelos danos sofridos nessa fase, pelo princípio da responsabilidade pré-contratual que decorre da boa-fé objetiva. O corretor também, pelo mesmo fundamento, tem a pretensão de ser indenizado pelas despesas e investimentos feitos na confiança do negócio, mas não propriamente à comissão.

Porém, já a partir da segunda fase, com o acordo manifestado de modo formalmente suficiente, a desistência ou o descumprimento de obrigações assumidos não impedem surja ao corretor o direito de cobrar a comissão."

Na hipótese agora em exame, as partes também não chegaram sequer a celebrar contrato de promessa de compra e venda, não havendo, assim, qualquer documento que possa ensejar a perfectibilização do negócio, tendo ocorrido apenas a mera aproximação das partes, o que não confere ao corretor, ora embargante, direito a qualquer comissão.

Diante de tais pressupostos, acolho parcialmente dos embargos de declaração apenas para conhecer do recurso especial pelo dissídio, mas para lhe negar provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 1997/0023736-2

EDcl no
RESP 126587 / SP

EM MESA

JULGADO: 08/05/2001

Relator

Exmo. Sr. Ministro: **CESAR ASFOR ROCHA**

Presidente

Exmo. Sr. Ministro: RUY ROSADO DE AGUIAR

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra.: CLAUDIA SAMPAIO MARQUES

Secretária

Bela: CLAUDIA AUSTREGÉSILO DE ATHAYDE BECK

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	ALDEMIR MORAIS
ADVOGADO	:	JOAO BAPTISTA CAMPI
RECORRIDO	:	DULCE MARIA NOGUEIRA
ADVOGADO	:	CLAUDIA REGINA DAS NEVES REGO LINS

EMBARGOS DE DECLARACAO

EMBARGANTE	:	ALDEMIR MORAIS
ADVOGADO	:	JOAO BAPTISTA CAMPI
EMBARGADO	:	DULCE MARIA NOGUEIRA
ADVOGADO	:	CLAUDIA REGINA DAS NEVES REGO LINS

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, acolheu em parte os embargos de declaração, para conhecer do recurso especial, mas lhe negar provimento.

Os Srs. Ministros Ruy Rosado de Aguiar, Aldir Passarinho Junior e Barros Monteiro votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira.

O referido é verdade. Dou fé.

Brasília, 08 de Maio de 2001

CLAUDIA AUSTREGÉSILO DE ATHAYDE BECK
Secretária