



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.521.806 - PE (2019/0169088-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : DIRECT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI
ADVOGADOS : CRISTIANE MARIA GOMES ALVES - PE028752
FREDERICO FEITOSA DA ROSA - PE018928
DANIEL MAIA DE BARROS E SILVA - PE026741
LUIZ HENRIQUE DOS SANTOS NASCIMENTO - PE036730
JORGE GUILHERME PESSOA REGIS FILHO - PE040827
AGRAVADO : AESIR - PARTICIPACOES, PROJETOS E CONSULTORIA LTDA
ADVOGADOS : CHARBEL ELIAS MAROUN - PE001276A
JONALDO JANGUIÊ BEZERRA DINIZ - PE026833
HYAGO JANGUIÊ MACHADO DINIZ - PE039643

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TRIBUNAL A QUO ENTENDEU PELO DESCABIMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONTRATO DE MEDIAÇÃO NÃO ULTRAPASSOU A FASE DAS TRATATIVAS. AUSÊNCIA DE RESULTADO ÚTIL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Conforme orientação do Superior Tribunal de Justiça, "*É incabível o pagamento de comissão de corretagem no contrato de compra e venda de imóveis, quando o negócio não foi concluído por desistência das partes, não atingindo assim o seu o resultado útil. Precedentes do STJ*" (AgInt no REsp 1.703.628/SP, Rel. Ministra **Nancy Andrighi**, Terceira Turma, julgado em 24/04/2018, DJe de 04/05/2018).

2. No caso em apreço, o eg. Tribunal *a quo*, à luz das provas existentes nos autos, concluiu pelo descabimento da comissão de corretagem, pois o negócio jurídico de mediação não ultrapassou a fase das tratativas. Pretensão de revisar tal entendimento demandaria revolvimento fático-probatório e das cláusulas contratuais, providência inviável em sede de recurso especial, conforme Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Divergência jurisprudencial não comprovada por ausência de similitude fática e jurídica entre os julgados paradigmas e o v. acórdão estadual.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 18 de fevereiro de 2020 (Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.521.806 - PE (2019/0169088-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : DIRECT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI
ADVOGADOS : CRISTIANE MARIA GOMES ALVES - PE028752
FREDERICO FEITOSA DA ROSA - PE018928
DANIEL MAIA DE BARROS E SILVA - PE026741
LUIZ HENRIQUE DOS SANTOS NASCIMENTO - PE036730
JORGE GUILHERME PESSOA REGIS FILHO - PE040827
AGRAVADO : AESIR - PARTICIPACOES, PROJETOS E CONSULTORIA LTDA
ADVOGADOS : CHARBEL ELIAS MAROUN - PE001276A
JONALDO JANGUIÊ BEZERRA DINIZ - PE026833
HYAGO JANGUIÊ MACHADO DINIZ - PE039643

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por DIRECT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI contra decisão de relatoria do em. **Ministro Presidente João Otávio de Noronha** (fls. 339/342), que conheceu de seu agravo para não conhecer do recurso especial, com fundamento nas Súmulas 5 e 7/STJ.

Nas razões do agravo interno, alega-se que, "(...) *ao contrário do exposto na decisão agravada, a interposição do Recurso Especial de n.º 1.521.806 – PE foi motivada pela afronta da 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco ao exposto no art. 725 do Código Civil, no momento em que considerou indevido o pagamento da comissão de corretagem em virtude da celebração do Distrato referente à Promessa de Compra e Venda firmada entre a AESIR – Participações, Projetos e Consultoria Ltda. e a construtora do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Verano, qual seja, a Terrenos e Construções RG Ltda*" (fl. 351, transcrição adaptada).

Sustenta-se que "(...) *recorrente tem o direito subjetivo de ser intimado pelo relator para sanar a irregularidade, se sanável for. Trata-se de providência salutar, em homenagem ao princípio da instrumentalidade das formas e à instrumentalidade do próprio processo*" (fl. 600, grifado no original).

Aduz-se que é "(...) *pertinente diferenciar os institutos da DESISTÊNCIA e do ARREPENDIMENTO. O primeiro ocorre em momento anterior à celebração do Contrato de Promessa de Compra e Venda, enquanto o segundo acontece em momento posterior a celebração do Instrumento, sendo esta a situação do caso em concreto*" (fl. 352, transcrição



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

adaptada).

Destaca-se que *"(...) durante o iter processual restou evidenciado que a Agravante prestou serviço de intermediação imobiliária à Agravada tanto é que houve a celebração do Contrato de Compra e Venda desta com a Terrenos e Construções RG Ltda., o que torna devida a comissão de corretagem, independentemente do distrato (dissolução consensual do negócio jurídico)"* (fl. 352, transcrição adaptada).

Ao final, pleiteia-se a reconsideração da decisão agravada ou, se mantida, seja o presente recurso levado a julgamento perante a eg. Quarta Turma.

Intimada, a parte agravada apresentou impugnação às fls. 384/388.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.521.806 - PE (2019/0169088-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : DIRECT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI
ADVOGADOS : CRISTIANE MARIA GOMES ALVES - PE028752
FREDERICO FEITOSA DA ROSA - PE018928
DANIEL MAIA DE BARROS E SILVA - PE026741
LUIZ HENRIQUE DOS SANTOS NASCIMENTO - PE036730
JORGE GUILHERME PESSOA REGIS FILHO - PE040827
AGRAVADO : AESIR - PARTICIPACOES, PROJETOS E CONSULTORIA LTDA
ADVOGADOS : CHARBEL ELIAS MAROUN - PE001276A
JONALDO JANGUIÊ BEZERRA DINIZ - PE026833
HYAGO JANGUIÊ MACHADO DINIZ - PE039643

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

O recurso em apreço não merece prosperar, uma vez que a agravante não apresentou argumentos aptos a modificar a decisão vergastada.

Nas razões recursais, afirma-se que a violação do art. 725 do CC/2002 é matéria de direito. Ressalta-se que a agravante realizou intermediação imobiliária, da qual adveio o Contrato de Compra e Venda. Desse modo, conclui-se ser cabível a comissão de corretagem.

A decisão recorrida, por seu turno, encontra-se assim sedimentada:

"Conforme se pode ver, incide, na espécie, o óbice da Súmula n. 5 do STJ ('A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial'), uma vez que a pretensão recursal demanda reexame de cláusulas contratuais.

Nesse sentido é o teor do AgInt no AREsp n. 1.298.442/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe de 14/12/2018), o qual conta com a seguinte redação: 'E mesmo se superado tal obstáculo, constata-se que a controvérsia foi dirimida pelo Tribunal a quo com base na análise e interpretação de cláusulas contratuais, fato esse que impede o exame da questão por esta Corte, em face da vedação prevista na Súmula n. 5/STJ'.

Confirmam-se outros precedentes no mesmo sentido: AgInt nos EDcl no REsp n. 1.476.562/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 22/3/2019; AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.278.998/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 20/3/2019; AgInt no AREsp n. 1.297.507/SC, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe de 26/2/2019; e AgInt no REsp n. 1.768.401/SP, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, DJe 4/2/2019.

Ademais, incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"), uma vez que a pretensão recursal demanda o reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Com efeito, o art. 725 do CC/2002 dispõe ser cabível a remuneração ao corretor quando atingir o resultado previsto no contrato que intermediou, *in 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.

Ademais, o Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de não ser cabível a remuneração ao corretor quando o negócio jurídico não for concluído e, assim, não atingir o resultado útil. Corroboram essa conclusão os julgados a seguir:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ÚTIL. NÃO CONCLUSÃO DO NEGÓCIO. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA RECURSAL. MAJORAÇÃO.

1. É incabível o pagamento de comissão de corretagem no contrato de compra e venda de imóveis, quando o negócio não foi concluído por desistência das partes, não atingindo assim o seu o resultado útil. Precedentes do STJ.

2. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp 1703628/SP, Rel. Ministra **NANCY ANDRIGHI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 04/05/2018)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (CESSÃO DE CRÉDITO DE COMISSÃO). EMBARGOS JULGADOS PROCEDENTES PARA EXTINGUIR A EXECUÇÃO. COMISSÃO ADVINDA DE ALIENAÇÃO DE CONTROLE ACIONÁRIO DE EMPRESA. TRANSAÇÃO CONDICIONADA À APROVAÇÃO DO BANCO CENTRAL DO BRASIL. CONDIÇÃO SUSPENSIVA NÃO IMPLEMENTADA. RESULTADO ÚTIL DA NEGOCIAÇÃO NÃO ALCANÇADO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

(...)

3. O acórdão recorrido se alinha à orientação jurisprudencial deste Tribunal Superior, de que é incabível comissão de corretagem, quando o negócio não foi concluído, não atingindo, assim, o seu resultado útil (AgRg no REsp 1.485.788/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, DJe de 24/2/2015).

(...)

5. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp 1518877/SP, Rel. Ministro **LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**, QUARTA TURMA, julgado em 06/02/2018, DJe 09/02/2018)

"AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CABIMENTO. DESISTÊNCIA DO VENDEDOR APÓS A ASSINATURA DO CONTRATO DE PROMESSA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

(...)

4. Agravo regimental desprovido."

(AgRg no REsp 1440053/MS, Rel. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/03/2016, DJe 28/03/2016)

No caso em apreço, o eg. TJ-PE, à luz da provas existentes nos autos, concluiu ser incabível a remuneração ao corretor, pois o contrato de mediação não ultrapassou a fase das tratativas. A título elucidativo, os seguintes trechos do v. acórdão estadual:

"Inicialmente, devo elucidar que a Embargante, ora Apelante, firmou contrato de promessa de compra e venda de duas unidades imobiliárias com a construtora Odebrecht, o qual foi supostamente intermediado pela Apelada (corretora). No entanto, aproximadamente 1 (um) ano após a assinatura do contrato, a Apelante solicitou formalmente a realização de distrato do referido negócio jurídico (fls. 42 e 99), sem que tenha pago sequer o sinal previsto na cláusula 'F' do pacto (fls.83, 34 e 38).

Diante disso, elucido que, para surgimento da obrigação de pagar a comissão de corretagem, é necessário que o negócio jurídico atinja o seu resultado útil, o qual apenas resta evidenciado após ultrapassada a fase das meras tratativas. Ou seja, é preciso mais do que a mera aproximação do vendedor e do eventual comprador." (fls. 160/161)

Diante disso, verifica-se que a pretensão recursal de alterar as conclusões contidas no v. acórdão estadual - no sentido de ser incabível a remuneração ao corretor, pois o contrato de mediação nem sequer ultrapassou a fase das tratativas - demandaria revolvimento fático e probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, providência incompatível com o recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Ademais, o recurso também não merece prosperar pela divergência jurisprudencial, pois não há similitude fática e jurídica entre os arestos paradigmas e o v. acórdão estadual. Essa conclusão é corroborada pela incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ pela alínea "a" do permissivo constitucional na matéria correlata.

Dessa forma, verifica-se que o presente recurso não merece prosperar.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0169088-9

AgInt no
AREsp 1.521.806 /
PE

Números Origem: 00201457020168170001 475364800

PAUTA: 18/02/2020

JULGADO: 18/02/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	DIRECT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI
ADVOGADOS	:	CRISTIANE MARIA GOMES ALVES - PE028752 FREDERICO FEITOSA DA ROSA - PE018928 DANIEL MAIA DE BARROS E SILVA - PE026741 LUIZ HENRIQUE DOS SANTOS NASCIMENTO - PE036730 JORGE GUILHERME PESSOA REGIS FILHO - PE040827
AGRAVADO	:	AESIR - PARTICIPACOES, PROJETOS E CONSULTORIA LTDA
ADVOGADOS	:	CHARBEL ELIAS MAROUN - PE001276A JONALDO JANGUIÊ BEZERRA DINIZ - PE026833 HYAGO JANGUIÊ MACHADO DINIZ - PE039643

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	DIRECT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI
ADVOGADOS	:	CRISTIANE MARIA GOMES ALVES - PE028752 FREDERICO FEITOSA DA ROSA - PE018928 DANIEL MAIA DE BARROS E SILVA - PE026741 LUIZ HENRIQUE DOS SANTOS NASCIMENTO - PE036730 JORGE GUILHERME PESSOA REGIS FILHO - PE040827
AGRAVADO	:	AESIR - PARTICIPACOES, PROJETOS E CONSULTORIA LTDA
ADVOGADOS	:	CHARBEL ELIAS MAROUN - PE001276A JONALDO JANGUIÊ BEZERRA DINIZ - PE026833 HYAGO JANGUIÊ MACHADO DINIZ - PE039643

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.