



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.484.205 - SP (2014/0245682-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : CRISTAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADO : MARCELLO RAMALHO FILGUEIRAS E OUTRO(S)
AGRAVADO : RODRIGO DECHEN TERCEIRO
AGRAVADO : BRUNA BORDINHON CAPRAROLA
ADVOGADOS : MARCELLO RAMALHO FILGUEIRAS E OUTRO(S)
RANUZIA COUTINHO MARTINS

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília (DF), 02 de fevereiro de 2016 (Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.484.205 - SP (2014/0245682-2)

AGRAVANTE : CRISTAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADO : MARCELLO RAMALHO FILGUEIRAS E OUTRO(S)
AGRAVADO : RODRIGO DECHEN TERCEIRO
AGRAVADO : BRUNA BORDINHON CAPRAROLA
ADVOGADOS : MARCELLO RAMALHO FILGUEIRAS E OUTRO(S)
RANUZIA COUTINHO MARTINS

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Trata-se de agravo regimental, interposto pela CRISTAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA, contra decisão monocrática, acostada às fls. 164-166, e-STJ, da lavra deste signatário, que negou provimento ao agravo em recurso especial.

O recurso especial foi interposto com fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o qual entendeu ser indevida a comissão de corretagem, haja vista a não consumação da venda do imóvel ante a desistência da compradora.

Nas razões do recurso especial (fls. 129-138, e-STJ), a recorrente apontou, além da existência do dissídio jurisprudencial, afronta ao art. 725 do Código Civil.

Defendeu, em síntese, o direito ao recebimento da comissão de corretagem, pois prestou os seus serviços solicitados, bem como que as teses doutrinárias invocadas no reclamo não impõem a necessária existência de resultado pleno na consecução do negócio, bastando a aproximação das partes, o que foi realizado na causa.

Sem contrarrazões (fl. 153, e-STJ).

Em decisão monocrática (fls. fls. 164-166, e-STJ), este signatário negou provimento ao agravo ao aplicar os óbices das Súmulas 7 e 83/STJ.

Irresignada, a insurgente apresentou agravo regimental (fls. fls. 169-173, e-STJ), discordando da decisão em testilha, ao argumento de que a ocorrência do mero arrependimento não se afigura situação apta a afastar a comissão de corretagem, na medida em que a parte agravante não demonstrou um motivo justificável para que se pudesse afastar à verba laboral pleiteada na demanda.

Asseverou que a inadimplência em tela tem que ser classificada como arrependimento, e não desistência, sob pena de se abrir precedente para que nunca mais se possa aplicar o disposto no artigo 725 do Código Civil.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.484.205 - SP (2014/0245682-2)

EMENTA

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.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo regimental não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, razão pela qual a decisão agravada merece ser mantida pelos seus próprios fundamentos.

1. Consoante se observa na jurisprudência desta Corte, é incabível comissão de corretagem no contrato de compra e venda de imóveis, quando o negócio 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, motivo pelo qual não foi atingido o resultado útil esperado.

Em relação ao questionamento, o precedente a seguir:

CIVIL. CORRETAGEM. COMISSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO. RESULTADO ÚTIL. INEXISTÊNCIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. COMISSÃO INDEVIDA. HIPÓTESE DIVERSA DO ARREPENDIMENTO.

1. No regime anterior ao do CC/02, a jurisprudência do STJ se consolidou em reputar de resultado a obrigação assumida pelos corretores, de modo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que a não concretização do negócio jurídico iniciado com sua participação não lhe dá direito a remuneração.

2. Após o 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. Há, inclusive, precedente do STJ determinando o pagamento de comissão em hipótese de arrependimento.

3. Pelo novo regime, deve-se refletir sobre o que pode ser considerado resultado útil, a partir do trabalho de mediação do corretor. A mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra de determinado bem, não justifica o pagamento de comissão. A desistência, portanto, antes de concretizado o negócio, permanece possível.

4. Num contrato de compra e venda de imóveis é natural que, após o pagamento de pequeno sinal, as partes requisitem certidões umas das outras a fim de verificar a conveniência de efetivamente levarem a efeito o negócio jurídico, tendo em vista os riscos de inadimplemento, de inadequação do imóvel ou mesmo de evicção. Essas providências se encontram no campo das tratativas, e a não realização do negócio por força do conteúdo de uma dessas certidões implica mera desistência, não arrependimento, sendo, assim, inexigível a comissão por corretagem (grifei).

5. Recurso especial não provido. (REsp 1183324/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/10/2011, DJe 10/11/2011)

Nesse sentido, estando o entendimento perfilhado pela Corte de origem consoante a jurisprudência do STJ, incide, na espécie, o óbice da súmula 83/STJ.

E consequência, a cobrança da comissão de corretagem não tem acolhida também pela divergência jurisprudencial suscitada.

Isto porque encontrando-se o aresto de origem em sintonia com a jurisprudência consolidada nesta Corte, a Súmula 83/STJ serve de óbice ao processamento do recurso especial tanto pela alínea "a" como pela alínea "c", a qual viabilizaria o reclamo pelo dissídio jurisprudencial.

2. Além disso, no caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o negócio jurídico de compra e venda não alcançou o resultado útil.

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.

Nesse sentido:

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 24/02/2015)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESULTADO ÚTIL DA COMPRA E VENDA NÃO ALCANÇADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem reavaliação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
2. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o negócio jurídico de compra e venda não alcançou o resultado útil. Alterar esse entendimento a fim de reconhecer devida a comissão de corretagem demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.
3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no REsp 1312696/AL, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 29/08/2014)

3. Do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0245682-2 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.484.205 / SP

Números Origem: 00056768020128260624 1022012000852 1389 20130000653042 20140000016379
201402456822 361107 567662012 56768020128260624 6240120120056766

EM MESA

JULGADO: 02/02/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. LUCIANO MARIZ MAIA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CRISTAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADO : MARCELLO RAMALHO FILGUEIRAS E OUTRO(S)
RECORRIDO : RODRIGO DECHEN TERCEIRO
RECORRIDO : BRUNA BORDINHON CAPRAROLA
ADVOGADOS : MARCELLO RAMALHO FILGUEIRAS E OUTRO(S)
RANUZIA COUTINHO MARTINS

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CRISTAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADO : MARCELLO RAMALHO FILGUEIRAS E OUTRO(S)
AGRAVADO : RODRIGO DECHEN TERCEIRO
AGRAVADO : BRUNA BORDINHON CAPRAROLA
ADVOGADOS : MARCELLO RAMALHO FILGUEIRAS E OUTRO(S)
RANUZIA COUTINHO MARTINS

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, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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