



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 514.317 - SP (2014/0105606-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : MARCO ANTÔNIO FLAUSINO
ADVOGADO : RAIMUNDO ALBERTO NORONHA E OUTRO(S)
AGRAVADO : SÃO PAULO ALPARGATAS S/A
ADVOGADOS : CAIO SCHEUNEMANN LONGHI
GUSTAVO LORENZI DE CASTRO E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO 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. AGRADO 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.

ACÓRDÃO

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

Brasília, 25 de agosto de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 514.317 - SP (2014/0105606-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **MARCO ANTÔNIO FLAUSINO**
ADVOGADO : **RAIMUNDO ALBERTO NORONHA E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **SÃO PAULO ALPARGATAS S/A**
ADVOGADOS : **CAIO SCHEUNEMANN LONGHI**
: **GUSTAVO LORENZI DE CASTRO E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo interno interposto por MARCO ANTÔNIO FLAUSINO contra decisão monocrática deste Relator que negou provimento ao agravo em recurso especial.

O agravante, em suas razões recursais, sustenta, em síntese, que: (I) não é caso de reanálise de provas para apreciar a interpretação inadequada do art. 725 do CC/2002 realizada pelo Tribunal de origem; (II) no acórdão recorrido, houve expresse reconhecimento do trabalho desenvolvido pelo recorrente ao aproximar as partes, mas afastou o pagamento da comissão de corretagem por não ter participado o corretor das negociações conclusivas.

Requer, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 514.317 - SP (2014/0105606-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **MARCO ANTÔNIO FLAUSINO**
ADVOGADO : **RAIMUNDO ALBERTO NORONHA E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **SÃO PAULO ALPARGATAS S/A**
ADVOGADOS : **CAIO SCHEUNEMANN LONGHI**
: **GUSTAVO LORENZI DE CASTRO E OUTRO(S)**

VOTO

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

Inexistem razões que justifiquem o acolhimento da pretensão recursal.

A jurisprudência pacífica desta Corte é no sentido de que 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.

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CORRETAGEM. COMISSÃO. NEGÓCIO NÃO REALIZADO. MERA APROXIMAÇÃO DAS PARTES. O contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas sim uma obrigação de resultado. Recurso não conhecido." (REsp 208.508/SC, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 25/6/2002, DJ de 11/11/2002).

No caso dos autos, o Tribunal *a quo* afirmou que, embora o recorrente tenha iniciado as tratativas, não demonstrou a efetiva participação na conclusão do negócio ocorrida por seu intermédio, senão vejamos:

"Na espécie, em 9 de setembro de 2004, a ré autorizou a negociação com as empresas Democratas, porém sem cláusula de exclusividade (fl. 21). Conquanto o autor tenha demonstrado o início das negociações (fls. 18/60), há outra imobiliária que reivindicou a comissão de corretagem (fls. 113/132) e, ainda, o fato de as empresas envolvidas no negócio (Alpargatas e Democrata) já mantinham relações comerciais, inclusive por meio do Contrato de Licenciamento de Marca e Prestação de Serviços (fls. 132/143).

Daí porque a mera comprovação documental das tratativas iniciais no negócio imobiliário é insuficiente para demonstrar a obtenção da sua conclusão por intermédio do autor.

Tenha-se presente que o autor nem sequer apresentou a elaboração de minuta de instrumento particular de compromisso de compra e venda e as providências preliminares como extração de certidões, o que evidencia a não obtenção do resultado útil.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Na verdade, os documentos juntados aos autos datam de 2004 e começo de 2005, enquanto que a venda ocorreu em 4.9.2006 (fls. 62/67).

Os registros das ligações telefônicas não comprovam a obtenção do resultado útil à negociação, mas tão-somente que o autor ligou para os números ali indicados, desconhecendo-se o teor dessas conversas e, portanto, sem qualquer valor probatório.

Por seu turno, não há certeza da conclusão do negócio por intermédio do autor, mesmo porque não há prova da aceitação expressa do vendedor, ao contrário, a Alpargatas manifestou expressamente a inexistência de concordância, declarando tão-somente que a proposta estava sendo avaliada e que dependia da aprovação do Conselho de Administração (fl. 22).

Enfim, incontestável o trabalho desenvolvido pelo autor para aproximar as pessoas que desejavam contratar, pondo-as em contato. Contudo, para que a comissão de corretagem seja devida é necessário que o corretor tenha previsto o resultado previsto no contrato de mediação, nos termos do artigo 725 do Código Civil.

Como o autor não logrou êxito em comprovar a obtenção de resultado útil na intermediação o mencionado negócio." (e-STJ, fls. 470/472)

Nota-se, pois, que a Corte de origem concluiu pela inexistência de comprovação quanto à participação do recorrente no resultado útil do negócio, e, desse modo, não há como na via estreita do presente recurso especial reverter o que foi decidido pelo Tribunal estadual, afastando tais conclusões, porquanto seria necessário o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

"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 1.312.696/AL, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 29/8/2014)

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 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.*
- 5. Recurso especial não provido." (REsp 1.183.324/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/10/2011, DJe de 10/11/2011)*

Diante do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0105606-1 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 514.317 / SP**

Números Origem: 126534006 1960120060333393 91722766920098260000 992090491415

EM MESA

JULGADO: 25/08/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARCO ANTÔNIO FLAUSINO
ADVOGADO : RAIMUNDO ALBERTO NORONHA E OUTRO(S)
AGRAVADO : SÃO PAULO ALPARGATAS S/A
ADVOGADOS : GUSTAVO LORENZI DE CASTRO E OUTRO(S)
CAIO SCHEUNEMANN LONGHI

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : MARCO ANTÔNIO FLAUSINO
ADVOGADO : RAIMUNDO ALBERTO NORONHA E OUTRO(S)
AGRAVADO : SÃO PAULO ALPARGATAS S/A
ADVOGADOS : GUSTAVO LORENZI DE CASTRO E OUTRO(S)
CAIO SCHEUNEMANN LONGHI

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