



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.339.642 - RJ (2012/0103683-1)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : **BASE SÓLIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADO : **LEONARDO GABRIEL ALMEIDA DIAS E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **JOSÉ ORLANDO ASSIS TOSTE**
ADVOGADO : **ELSON JOSÉ APECUITA E OUTRO(S)**

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CORRETAGEM. COMISSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR APÓS ASSINATURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PAGAMENTO DE SINAL. COMISSÃO DEVIDA.

1. Discute-se se é devida a comissão de corretagem quando, após a assinatura da promessa de compra e venda e o pagamento de sinal, o negócio não se concretiza em razão do inadimplemento do comprador.
2. 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.
3. 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.
4. Pelo novo regime, deve-se refletir sobre o que pode ser considerado resultado útil, a partir do trabalho de mediação do corretor.
5. A assinatura da promessa de compra e venda e o pagamento do sinal demonstram que o resultado útil foi alcançado e, por conseguinte, apesar de ter o comprador desistido do negócio posteriormente, é devida a comissão por corretagem.
6. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da TERCEIRA Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, indeferiu o pedido de adiamento, e negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 12 de março de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.339.642 - RJ (2012/0103683-1)

RECORRENTE : BASE SÓLIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : LEONARDO GABRIEL ALMEIDA DIAS E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOSÉ ORLANDO ASSIS TOSTE
ADVOGADO : ELSON JOSÉ APECUITA E OUTRO(S)
RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por BASE SÓLIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com fundamento no art. 105, inciso III, alínea “a” da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.

Ação: de cobrança de comissão de corretagem, ajuizada por JOSÉ ORLANDO ASSIS TOSTES, em face da recorrente.

O recorrente, que trabalha como corretor de imóveis, argumenta que intermediou a venda de terreno de propriedade da recorrente para a empresa ABYARA PLANEAMENTO IMOBILIÁRIO S/A, o qual seria desmembrado, para que fossem construídos empreendimentos imobiliários.

As partes firmaram, em junho de 2008, instrumento particular de compromisso de compra e venda, no qual foi estipulado o preço de R\$ 7.076,00 (sete milhões e setenta e seis mil reais) pelo imóvel.

No contrato firmado pelas partes foi estipulado que a comissão de corretagem, correspondente a 5% sobre a parcela de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), seria paga pela vendedora.

Contudo, em outubro de 2.008, após o adimplemento do sinal, no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), a compradora enviou termo de distrato à vendedora, sob a alegação de que foi constatada a inviabilidade técnica e econômica na concretização do empreendimento que pretendia desenvolver. A



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vendedora, no entanto, manifestou sua discordância quanto ao motivo da desistência, que seria não a inviabilidade técnica do empreendimento, mas sim a situação econômica precária pela qual passava a compradora.

Na petição inicial, o recorrido argumenta que o vendedor do imóvel não possui interesse em se posicionar contra o arrependimento, pois recebeu R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) por um negócio que não se concretizou. Todavia, a comissão pela aproximação das partes, no seu entender, continuaria devida ao corretor, nos termos dos arts. 722 e 725 do CC/02.

A recorrente apresentou contestação às fls. 51/63 (e-STJ), argumentando que o pagamento da comissão de corretagem pressupõe a ocorrência do resultado útil que, na hipótese, não ocorreu, em razão do inadimplemento do contrato pela compradora. Alternativamente, pugna pela redução do *quantum* remuneratório, que deve ser proporcional ao valor pago pela compradora.

Sentença: julgou procedente o pedido, para condenar a recorrente ao pagamento de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a título de comissão. Como fundamento, o juízo ponderou que além do termo de distrato de compra e venda pressupor a realização do negócio de promessa de compra e venda, “a compradora não iria efetuar o pagamento da parcela de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) apenas para garantir a aquisição futura da área com vistas ao seu empreendimento imobiliário” (e-STJ fl. 158). Também ponderou que a vendedora desfruta de uma situação cômoda, pois recebeu R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) e manteve a propriedade e a posse do imóvel e, por isso, não tem interesse em exigir o cumprimento do Compromisso de Compra e Venda.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela recorrente, nos termos da seguinte ementa:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DIREITO CIVIL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DIREITO À PERCEPÇÃO QUE DECORRE DA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO E QUE SE ULTIMA PELO EXPRESSO ACORDO ENTRE AS PARTES CONTRATANTES. DESINFLUENTE SE O NEGOCIO NÃO FOI LEVADO A EFEITO POR FATO ATRIBUÍVEL A UMA DAS PARTES. DESPROVIMENTO.

1. Recurso contra sentença de procedência em demanda na qual pleiteia o autor, o pagamento de comissão de corretagem em razão da intermediação da venda de imóvel de propriedade da sociedade ré.

2. No contrato de corretagem o direito à percepção da remuneração decorre da prestação do serviço, que se ultima pelo expresso acordo entre as partes contratantes. No caso, a corretagem se aperfeiçoou com a efetivação da promessa de compra e venda e recebimento do sinal, situação suficiente a dar azo à percepção da comissão, pouco importando se o negocio não foi levado a efeito por fato atribuível a uma das partes. Outra conclusão não se extrai do artigo 725 do Código Civil e da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

3. No que tange à pretensão de incidência do percentual da comissão apenas sobre o que efetivamente percebeu da promitente compradora, sinal e princípio de pagamento, também não merece provimento o apelo, já que o acolhimento do pleito importaria em negativa de vigência ao artigo 724 do Código Civil, prevalecendo, na hipótese, a remuneração ajustada entre as partes.

4. Apelo improvido. (e-STJ fls. 207/208)

Recurso especial: a recorrente alega a violação dos arts. 725 e 726 do CC/02. Assevera que, para que seja alcançado o “resultado útil” referido no art. 725 do CC/02, é necessária a conclusão do negócio mediado, o que não ocorreu na presente hipótese, em razão do inadimplemento da compradora. Argumenta que a conclusão do negócio apenas ocorre com a outorga de escritura pública de promessa de compra e venda.

Admissibilidade: após a apresentação de contrarrazões (e-STJ fls. 247/257), o recurso foi inadmitido na origem (e-STJ fls. 266/269). Dei, no entanto, provimento ao agravo (e-STJ fl. 145), para melhor análise da questão, e determinei fosse reautuado como recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.339.642 - RJ (2012/0103683-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BASE SÓLIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : LEONARDO GABRIEL ALMEIDA DIAS E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOSÉ ORLANDO ASSIS TOSTE
ADVOGADO : ELSON JOSÉ APECUITA E OUTRO(S)
RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

VOTO

Cinge-se a controvérsia a determinar se é devida a comissão de corretagem na hipótese em que, após a assinatura de promessa de compra e venda e o pagamento de sinal, o negócio não se concretiza, em razão do inadimplemento da compradora.

I – Da fundamentação deficiente e da ausência de prequestionamento.

Inicialmente, deve ser ressaltado que a recorrente não demonstrou, de forma específica e consistente, por que o art. 726 do CC/02 teria sido violado, o que atrai a incidência do óbice da Súmula 284/STF.

Ademais, o acórdão recorrido não decidiu acerca do referido dispositivo indicado como violado pela recorrente. Por isso, o julgamento do recurso especial, no particular, é inadmissível. Aplica-se, neste caso, a Súmula 282/STF.

A controvérsia limita-se, então, à alegada violação do art. 725 do CC/02.

II – Dos contornos fáticos e da evolução jurisprudencial acerca do tema.

A jurisprudência mais antiga do STJ sempre se posicionou no sentido



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de negar ao corretor comissão na hipótese em que, de seu trabalho, não resultasse a efetiva celebração do negócio jurídico. Assim, a desistência por uma das partes, sob qualquer fundamento, as isentava do pagamento da comissão. Nesse sentido, podem-se citar, a título exemplificativo, os precedentes formados a partir do julgamento do REsp 867.805/SP (3ª Turma, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 31.10.2007) e do REsp 753.566/RJ (3ª Turma, de minha relatoria, DJ de 05.03.2007).

Esses dois precedentes, contudo, a exemplo de outros de mesmo teor, foram exarados ainda na vigência do CC/16, quando o contrato de corretagem ainda não encontrava previsão expressa na lei. À época, sustentava-se que o contrato de corretagem importaria assumir obrigação de resultado, de modo que, sem a concretização do negócio com a colaboração do corretor, nenhuma remuneração lhe seria devida.

Após a promulgação do CC/02, os contratos de corretagem passaram a ter disciplina legal expressa, tendo o art. 725 dessa lei introduzido no ordenamento a regra de 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". É a partir dessa disposição legal que contendem os litigantes deste processo.

No âmbito da novel disciplina já se podem identificar algumas manifestações desta Corte. Por ocasião do julgamento do REsp 1.183.324/SP (3ª Turma, de minha relatoria, DJe de 10.11.2011), reputei indevida a comissão em hipótese de desistência, sob o fundamento de que é necessário refletir sobre o que pode ser considerado resultado útil, a partir do trabalho de mediação do corretor. Naquela oportunidade, fundamentei que a mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido de compra de determinado bem, não justifica o pagamento de comissão. O referido precedente tratou de hipótese



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

em que o comprador depositou um pequeno sinal (inferior a 5% do valor do bem) a fim de garantir a negociação para, ato contínuo, solicitar as certidões de distribuição do vendedor, a serem analisadas. E foi na análise dessas certidões que, ainda na fase de tratativas iniciais, o potencial comprador desistiu do negócio.

De outro turno, em precedente também recente, a 4ª Turma do STJ julgou uma ação em sentido oposto, reputando devida a remuneração do corretor independentemente da conclusão do negócio jurídico de compra e venda. Trata-se do REsp 1.228.180/RS (Rel. Min. Raul Araújo, DJe de 28.03.2011). Nesse processo, contudo, muitas peculiaridades foram destacadas pelo Relator, justificando a postura adotada. As partes haviam sido aproximadas pelo corretor, de forma eficaz, e haviam assinado um compromisso de compra e venda objetivando a transferência do bem, mediante o pagamento de um sinal e o financiamento, pela rede bancária, do restante do preço. Após a assinatura do compromisso, no entanto, o comprador, informando-se dos encargos que teria de pagar ao banco para obter o financiamento, arrependeu-se do negócio, pagando pequena indenização ao vendedor e sustando o cheque que havia emitido para pagamento da corretagem.

Essas ponderações são importantes também para a decisão deste processo. Na presente hipótese, as partes firmaram contrato de promessa de compra e venda, mas, após o pagamento do sinal, no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), a compradora enviou termo de distrato de compra e venda à vendedora, alegando a inviabilidade técnica do empreendimento que seria realizado no terreno objeto do contrato. O referido termo de distrato, contudo, não foi assinado pelas partes.

III – A comissão por corretagem. Violação do art. 725 do CC/02.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A realização de um negócio jurídico de compra e venda de imóvel é um ato complexo, que se desmembra em diversas fases – incluindo, por exemplo, as fases de simples negociação, de celebração de contrato de promessa de compra e venda ou de pagamento de arras –, até alcançar sua conclusão, com a transmissão do imóvel, por intermédio do registro civil do título imobiliário no respectivo Cartório de Registro, nos termos do art. 1.227 do CC/02.

Assim, somente com a análise, no caso concreto, de cada uma dessas fases, é possível aferir se a atuação do corretor foi capaz de produzir um "resultado útil", para fins de percepção da remuneração de que trata o art. 725 do CC/02.

O contrato de corretagem, com efeito, é bilateral, gerando deveres para ambas as partes; oneroso, uma vez que dá lugar ao pagamento da comissão; consensual, pois nasce do mero acordo de vontades; típico, porque disciplinado em lei; e aleatório, porque somente nascerá o direito à comissão caso a corretagem logre êxito em trazer um resultado útil para as partes.

Alguns doutrinadores o classificam ainda como acessório, dada sua dependência quanto à realização do contrato principal (Valéria Bononi Gonçalves de Souza; Nelson Rodrigues Netto; e Maria Ester V. Arroyo Monteiro de Barros. *Comentários ao Código Civil Brasileiro - Do direito das obrigações*, Vol. VIII. Rio de Janeiro: Forense, 2004, pp. 5 a 11), enquanto outros lhe negam essa característica, afirmando que:

a assessoriedade, portanto, embora voz comum na doutrina, deve ser atribuída à íntima ligação econômica entre a corretagem e o contrato por ela perseguido, sendo tecnicamente injustificada: a inconclusão da compra e venda não torna insubsistente a corretagem que lhe antecedeu; e mesmo o pagamento do corretor, concluídas a contento as negociações, deverá ser efetuado a despeito da eventual desistência do negócio por uma das partes (ou por ambas) (Gustavo Tepedino, *Comentários ao Novo Código Civil*, v. X: *das várias espécies de contrato, do mandato, da comissão, da agência e distribuição, da corretagem, do transporte* - Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 388).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A pedra angular para a compreensão do fato gerador do direito do corretor à percepção de sua comissão está na definição do que se pode entender por resultado útil de sua atividade. O corretor deve aproximar as partes até o ponto de obter consenso quanto aos elementos essenciais do negócio. Assim, para o efeito de tornar devida a remuneração a que faz jus o corretor, a mediação deve corresponder somente aos limites conclusivos do negócio, mediante acordo de vontade entre as partes, independentemente da execução do próprio negócio. A inadimplência das partes, após a conclusão do negócio, mesmo que se desenvolva em rescisão, não repercutirá na pessoa do corretor.

Na hipótese dos autos, a aproximação das partes resultou, efetivamente, na definição quanto à realização do negócio, e na assinatura do contrato de promessa de compra e venda, com pagamento de um sinal no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

Não se trata, pois, de não aceitação de meras propostas ou contrapropostas ou de desistência de proposta aceita, ou seja, de mera desistência antes de qualquer ato formal de consenso. Ao contrário, trata-se de suposta desistência de negócio jurídico perfeito e acabado, sendo certo que, apenas após alguns meses de sua celebração, foi rescindido o contrato, por fatos alheios à atuação da corretora, consoante as conclusões lançadas na r. sentença de e-STJ fls. 157/158.

Concluindo, a assinatura da promessa de compra e venda e o pagamento do sinal demonstram que foi alcançado um resultado útil e, por conseguinte, é devida a comissão de corretagem. A norma do art. 725, parte final, portanto, deve incidir na presente hipótese.

Forte nessas razões, conheço do recurso especial, mas lhe nego provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0103683-1 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1339642 / RJ

Números Origem: 00028345920108190021 201213703819 28345920108190021

PAUTA: 12/03/2013

JULGADO: 12/03/2013

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOÃO PEDRO DE SABOIA BANDEIRA DE MELLO FILHO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BASE SÓLIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : LEONARDO GABRIEL ALMEIDA DIAS E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOSÉ ORLANDO ASSIS TOSTE
ADVOGADO : ELSON JOSÉ APECUITA E OUTRO(S)

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

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, indeferiu o pedido de adiamento, e negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.