



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.351.916 - SC (2018/0217487-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ROSELI GRÓSS SCHMITZ
AGRAVANTE : ALDEMAR PEREIRA
ADVOGADO : ÉBER MARCELO BÜNDCHEN E OUTRO(S) - SC013712
AGRAVADO : P & P CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : SHAMES ANDRÉ PIETRO DE OLIVEIRA - SC019732

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. MERA APROXIMAÇÃO DAS PARTES. AUSÊNCIA DE PARTICIPAÇÃO EFETIVA NO RESULTADO ÚTIL DO NEGÓCIO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra e venda de imóvel, não justifica, por si só, o pagamento de comissão.
2. O Tribunal de origem, analisando o acervo fático-probatório dos autos, concluiu que, embora os agravantes tenham iniciado as tratativas, não tiveram efetiva participação na conclusão do negócio, já que o êxito da compra e venda decorreu da atuação de outro profissional, depois de mais de um ano da última proposta mediada pelos autores. A alteração das premissas fáticas adotadas pela Corte de origem demandaria o reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.
3. 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 interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 11 de dezembro de 2018 (Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.351.916 - SC (2018/0217487-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ROSELI GRÓSS SCHMITZ
AGRAVANTE : ALDEMAR PEREIRA
ADVOGADO : ÉBER MARCELO BÜNDCHEN E OUTRO(S) - SC013712
AGRAVADO : P & P CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : SHAMES ANDRÉ PIETRO DE OLIVEIRA - SC019732

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto por ROSELI GRÓSS SCHMITZ e OUTRO contra decisão do em. **Ministro Lázaro Guimarães** (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial sob o fundamento de que: *"a Corte de origem entendeu pela ausência de participação dos recorrentes no resultado útil do negócio e, desse modo, não há como na via estreita do presente recurso especial reverter as premissas fáticas adotadas pela Corte de origem afastando tais conclusões, porquanto seria necessário o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ"* (e-STJ, fls. 630/632).

Nas razões recursais, os agravantes pretendem a reforma da decisão, sob o argumento de que, *"diante da irrefutável participação dos agravantes no contato inicial entre as partes negociantes, inclusive com a atuação inicial dos agravantes na negociação dos imóveis até próximo ao fechamento do negócio, denota-se latente o direito dos mesmos a remuneração pela corretagem"* (e-STJ, fl. 640).

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

Devidamente intimada (e-STJ, fl. 642), a parte agravada não apresentou impugnação (e-STJ, fl. 644).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.351.916 - SC (2018/0217487-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ROSELI GRÓSS SCHMITZ
AGRAVANTE : ALDEMAR PEREIRA
ADVOGADO : ÉBER MARCELO BÜNDCHEN E OUTRO(S) - SC013712
AGRAVADO : P & P CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : SHAMES ANDRÉ PIETRO DE OLIVEIRA - SC019732

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Inexistem razões que justifiquem o acolhimento da pretensão recursal.

Com efeito, a parte agravante apenas reprisa as alegações já analisadas, não deduzindo argumentação jurídica nova alguma capaz de alterar a decisão ora agravada.

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 conclusão do negócio, atingindo, assim, o seu resultado útil.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OBRIGAÇÃO DE RESULTADO. PARTICIPAÇÃO NA CONCLUSÃO DO NEGÓCIO. INEXISTÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não é devido o pagamento de comissão de corretagem no contrato de compra e venda de imóveis quando o corretor realiza a mera aproximação das partes. Precedentes.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp 1.632.498/SP, Rel. **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/09/2018, DJe de 21/09/2018)

"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. 1.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Embargos à execução julgados procedentes para extinguir a execução por título extrajudicial, dada a inexigibilidade da pretendida comissão pela alienação de controle acionário de empresa, em razão da não concretização do negócio intermediado.

2. O Tribunal de origem observou que, não obstante o pagamento antecipado de parte do preço, o negócio foi estabelecido mediante condição suspensiva (aprovação do negócio pelo Banco Central do Brasil), sendo incontroverso nos autos que tal condição não foi implementada, o que permitiu concluir que não foi alcançado o resultado útil da negociação, ou seja, a efetiva realização do negócio fruto da intermediação. 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). 4. No âmbito estreito do recurso especial, é vedada a interpretação de cláusulas contratuais, a teor do disposto na Súmula 5 do STJ.

5. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp 1.518.877/SP, Rel. **Ministro LÁZARO GUIMARÃES** - DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO -, QUARTA TURMA, julgado em 06/02/2018, DJe de 09/02/2018)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. INTERMEDIAÇÃO POR CORRETORA. NÃO CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. COMISSÃO DE CORRETAGEM INDEVIDA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. O contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas de resultado, de maneira que somente é cabível o pagamento da comissão se houver aperfeiçoamento do negócio imobiliário, com a concretização, por exemplo, do contrato de locação ou de compra e venda.

2. No caso em exame, houve mera formalização do contrato de locação, mas não sua concretização, na medida em que, em razão de rescisão unilateral do negócio jurídico pela Administração Pública estadual, não ocorreu a efetiva ocupação do imóvel, tampouco o pagamento da primeira parcela do aluguel. Por essa razão, é indevida a comissão de corretagem.

3. Agravo interno improvido."

(AgRg no Ag 1.248.570/MG, **de minha Relatoria**, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2015, DJe de 03/02/2016)

No caso dos autos, o Tribunal *a quo* entendeu que a venda do imóvel não decorreu da aproximação realizada pelos agravantes, senão vejamos:

"Na hipótese, contudo, como bem destacou a Magistrada oficiante, o acordo de vontades entre vendedor e comprador não se deu por intermédio da ação dos autores. As provas contidas nos autos revelam



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

com segurança que a negociação que culminou na conclusão exitosa da compra e venda foi reiniciada por outro profissional depois de mais de um ano da última proposta mediada pelos autores, após uma alienação frustrada a terceiro.

(...)

Essa narrativa está corroborada pelos demais documentos contidos nos autos, que demonstram que as tratativas intermediadas pelos autores tiveram início em agosto de 2012, com a formalização de uma proposta no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) em 08.11.2012 (fl. 68), e terminaram em maio de 2013, após tentativas frustradas de negociação. É o que se extrai do detalhamento de serviços prestados pela operadora Tim S/A (fls. 85-119) e das atas notariais registradas pela segunda autora, Roseli Gróss Schmitz (fls. 64-67).

E muito embora os autores argumentem que jamais interromperam os contatos realizados com vendedora e compradora, eles não coligiram provas suficientes que pudessem embasar as suas alegações. Como se observa das datas indicadas nos documentos acima citados e, da mesma forma, da tabela de ligações e mensagens redigida pelos recorrentes (fls. 77-82), os últimos contatos havidos entre os corretores e as empresas vendedora e compradora foram, de fato, no mês de maio de 2013 (fls. 78-79).

Esses documentos desacreditam o depoimento de Everton de Paula Ávila, que declarou ter encontrado os autores por duas vezes na sede da empresa AS Ramos no ano de 2014, quando eles teriam lhe contado a respeito da negociação dos imóveis. Ora, não se pode crer que as negociações tenham continuado até meados do ano de 2014 sem que tenha sequer um contato via telefone ou e-mail entre pretenso comprador e seus corretores. Nem mesmo a reunião a que se referiu o depoente possui registro de agendamento.

Ainda que isso não bastasse para confirmar o teste de Arnaldo Ramos, o contrato de fls. 258-266, datado de 27.03.2014, e a notificação extrajudicial de fls. 267-275, de 03.07.2014, comprovam que os imóveis foram vendidos à empresa AFX Construtora e Incorporadora - EPP, razão pela qual o negócio com a empresa AS Ramos tal qual estava sendo entabulado até então não teria mais chances de se concretizar.

Além disso, o fato de os autores não terem tomado conhecimento acerca dessa negociação reforça a ausência de manutenção dos vínculos com a empresa vendedora. E não se pode atribuir o desconhecimento a eventual deslealdade ou inadimplemento por parte da contratante dos serviços de corretagem. Nenhum elemento do processo aponta para um contrato de exclusividade entre promitente vendedora e corretor, tampouco para algum tipo de ônus nesse sentido." (e-STJ, fls. 461/464)

Nota-se, pois, que o acórdão recorrido entendeu pela ausência de participação dos agravantes no resultado útil do negócio e, desse modo, não há como rever, na via estreita do recurso especial, as premissas fáticas adotadas pela Corte de origem para afastar tal conclusão, porquanto seria necessário o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Súmula 7/STJ, que obsta o recurso especial também no que diz respeito à alínea "c". 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. **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, DJe de 29/08/2014, grifou-se)

"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 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."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(REsp 1.183.324/SP, Rel. **Ministra NANCY ANDRIGHI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/10/2011, DJe de 10/11/2011, grifou-se)

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0217487-5 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.351.916 /
SC

Números Origem: 03065210520158240005 0306521052015824000550002 306521052015824000550002

PAUTA: 11/12/2018

JULGADO: 11/12/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ROSELI GRÓSS SCHMITZ
AGRAVANTE : ALDEMAR PEREIRA
ADVOGADO : ÉBER MARCELO BÜNDCHEN E OUTRO(S) - SC013712
AGRAVADO : P & P CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : SHAMES ANDRÉ PIETRO DE OLIVEIRA - SC019732

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ROSELI GRÓSS SCHMITZ
AGRAVANTE : ALDEMAR PEREIRA
ADVOGADO : ÉBER MARCELO BÜNDCHEN E OUTRO(S) - SC013712
AGRAVADO : P & P CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : SHAMES ANDRÉ PIETRO DE OLIVEIRA - SC019732

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 interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.