



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.312.696 - AL (2012/0046766-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ZAMPIERI IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : FELIPE REBELO DE LIMA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO GUIMARÃES BARROS E OUTRO
ADVOGADO : GERALDO PIMENTEL DE LIMA E OUTRO(S)

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília-DF, 21 de agosto de 2014(Data do Julgamento)

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.312.696 - AL (2012/0046766-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ZAMPIERI IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : FELIPE REBELO DE LIMA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO GUIMARÃES BARROS E OUTRO
ADVOGADO : GERALDO PIMENTEL DE LIMA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo regimental (e-STJ fls. 253/261) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao recurso especial em virtude da incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

No regimental, a agravante apresenta os seguintes argumentos (e-STJ fls. 255/260):

"Pois bem. Foi demonstrado no recurso especial indevidamente rejeitado monocraticamente que o Egrégio TJ/AL apoiou-se na afirmação de que "a comissão é devida somente quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, com o que alcança um resultado útil, ou seja, a efetiva venda do imóvel", complementando, ainda, que "se não houve o resultado útil, o corretor não faz jus ao negócio (...) devido à desistência comprovada pela compradora indicada pela corretora."

(...)

Essas são as premissas fáticas em que se apoiou o acórdão recorrido.

As questões, portanto, estão postas no acórdão e não necessitam ser revistas, através do reexame dos fatos e provas dos autos, para que esta Corte julgue o REsp!

(...)

Eminente Ministro, nenhum dos precedentes invocados por V. Exa. pode justificar o desprovimento do recurso.

No primeiro precedente citado (AgRg no AREsp 390.656/PR), ficou estabelecido ser "incabível 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". Obviamente não retrata a hipótese dos autos, porquanto no caso concreto em julgamento houve a efetiva conclusão do negócio, através da celebração do contrato de corretagem e o pagamento do sinal.

(...)

De outro norte, há precedentes desta Corte que caminham exatamente no sentido do que ora defendido (...), no sentido de que, com a assinatura do contrato de compra e venda e o pagamento do sinal, a comissão é devida, independentemente de posterior desistência do negócio pelas partes, já que o resultado útil foi alcançado!"

Ao final, requer a reconsideração da decisão ou sua apreciação pelo Colegiado.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.312.696 - AL (2012/0046766-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ZAMPIERI IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : FELIPE REBELO DE LIMA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO GUIMARÃES BARROS E OUTRO
ADVOGADO : GERALDO PIMENTEL DE LIMA E OUTRO(S)

EMENTA

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.312.696 - AL (2012/0046766-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ZAMPIERI IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : FELIPE REBELO DE LIMA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO GUIMARÃES BARROS E OUTRO
ADVOGADO : GERALDO PIMENTEL DE LIMA E OUTRO(S)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

Correta a decisão que negou provimento ao recurso especial. A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 247/249):

"Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão do TJAL, o qual recebeu a seguinte ementa (e-STJ fl. 153):

"Apelação cível. Ação de cobrança de honorários de corretagem. Intermediação imobiliária. Desistência por parte do comprador. Venda não realizada. Art. 725 do Código Civil. Honorários de corretagem indevido. Recurso a que se dá provimento. Não tendo o negócio sido concluído pelas partes, em razão da desistência por parte da compradora, o corretor não faz jus à remuneração pelos serviços de mediação, uma vez que esses serviços só se completam com êxito do negócio principal. A comissão é devida somente quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, com o que alcança um resultado útil, ou seja, a efetiva venda do imóvel. Se não houve o resultado útil por culpa da compradora, o corretor não faz jus ao negócio."

Na origem, foi ajuizada ação de cobrança pela corretora ZAMPIERI IMÓVEIS LTDA., pretendendo o pagamento de comissão de corretagem. A sentença julgou os pedidos parcialmente procedentes. Diante de tal fato, o ora recorrido interpôs apelação, à qual foi dado provimento. O Tribunal entendeu que não houve o resultado útil do negócio jurídico de compra e venda, motivo por que seria indevida a comissão de corretagem.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 193/205), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a recorrente alega, além de dissídio jurisprudencial, violação do art. 725 do CC/2002.

Sustenta, em síntese, que houve o resultado útil de aproximação entre comprador e vendedor, de modo que a desistência do negócio se deu por razões alheias à corretora. Dessa forma, aponta que seria devida a comissão de corretagem.

Não foram apresentadas as contrarrazões (e-STJ fl. 227).

É o relatório.

Decido.

O Tribunal de origem entendeu que não houve o resultado útil da compra e venda do imóvel, tendo em vista a desistência da promitente compradora.

Assim, a Corte local estabeleceu a premissa fática de que o resultado útil não foi



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

obtido porque a corretora, contratada pela promitente vendedora, apresentou um suposto comprador que, posteriormente, desistiu do negócio. Dessa forma, o contrato entre o promitente vendedor e a corretora não atingiu a sua finalidade, que seria a venda do imóvel dos recorridos.

Para esta Corte Superior desconstituir esse entendimento e afirmar que o negócio jurídico atingiu a sua finalidade, seria imprescindível a reavaliação das cláusulas do contrato celebrado entre o promitente vendedor e a corretora, além de ser necessário o reexame das demais provas contidas no processo. Portanto, é inafastável a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Além disso, a jurisprudência desta Corte entende que a desistência de umas das partes impede a concretização do negócio jurídico de compra e venda, de modo que a ausência do resultado útil afasta a cobrança da comissão de corretagem. Nesse sentido:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - COMISSÃO DE CORRETAGEM - VIOLAÇÃO DO ART. 535, DO CPC - INEXISTÊNCIA - MATÉRIA CONSTITUCIONAL - COMPETÊNCIA DO STF - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO - RESULTADO ÚTIL - INEXISTÊNCIA - DESISTÊNCIA DO COMPRADOR - COMISSÃO INDEVIDA - SÚMULA N. 83/STJ - DECISÃO MANTIDA - AGRAVO IMPROVIDO.

1.- Não há violação do art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido, integrado por julgado proferido em embargos de declaração, dirime, de forma expressa e suficiente as questões suscitadas nas razões recursais.

2.- Refoge à competência do Superior Tribunal de Justiça apreciar suposta ofensa a dispositivos constitucionais, sob pena de invasão da competência do Supremo Tribunal Federal.

3. É incabível 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. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4.- Agravo Regimental improvido."

(AgRg no AREsp 390.656/PR, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/10/2013, DJe 13/11/2013.)

"AGRAVO REGIMENTAL.AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. CORRETAGEM. ARREPENDIMENTO DAS PARTES ANTERIOR À EFETIVA CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. INEXISTÊNCIA DE DIREITO AO RECEBIMENTO DA COMISSÃO. PRECEDENTES. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO."

(AgRg no AREsp 82.182/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/12/2012, DJe 04/02/2013.)

"AGRAVO REGIMENTAL - AÇÃO DE LOCUPLETAMENTO - COMISSÃO DE CORRETAGEM - OCORRÊNCIA DE ARREPENDIMENTO - ENTENDIMENTO OBTIDO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO - REVISÃO - IMPOSSIBILIDADE - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ - RECURSO IMPROVIDO."

(AgRg no REsp 1174579/MA, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERCEIRA TURMA, julgado em 18/09/2012, DJe 02/10/2012.)

"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."

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

"CONTRATO DE CORRETAGEM. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NÃO-REALIZAÇÃO DO NEGÓCIO. DESISTÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM INDEVIDA. TRIBUNAL DE ORIGEM ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO-PROVIDO.

1. Contrato de corretagem. Comissão: segundo o entendimento firmado no STJ, a comissão de corretagem apenas é devida quando se tem como aperfeiçoado o negócio imobiliário o que se dá com a efetiva venda do imóvel.

2. Agravo regimental não-provido."

(AgRg no Ag 719.434/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/04/2009, DJe 20/04/2009.)

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso especial, nos termos do art. 557, *caput*, do CPC.

Publique-se e intimem-se."

É inafastável a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Confira-se o que ficou assentado no acórdão proferido pelo Tribunal de origem (e-STJ fl. 157):



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"Entendo que, *in casu*, o corretor de imóveis não faz jus ao recebimento da comissão que postula. A comissão é devida somente quanto o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, com o que alcança um resultado útil, ou seja, a efetiva venda do imóvel. Se não houve o resultado útil, o corretor não faz jus ao negócio. No caso, devido à desistência comprovada pela compradora indicada pela corretora."

Para alterar os fundamentos acima transcritos a fim de reconhecer que houve o resultado útil da compra e venda do imóvel e, por corolário, determinar o pagamento da comissão de corretagem, seria necessária a análise das cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável no âmbito do recurso especial, haja vista o teor dos enunciados supramencionados. A propósito, confirmam-se os seguintes precedentes:

"AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - CORRETAGEM DE IMÓVEL - REMUNERAÇÃO DO CORRETOR - CABIMENTO - REEXAME DE FATOS E PROVAS - IMPOSSIBILIDADE - SÚMULA 7 DO STJ - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- Ultrapassar a conclusão alcançada pelo Acórdão recorrido quanto ao cabimento da corretagem e remuneração do corretor demandaria o reexame dos fatos e das provas presentes no processo, o que é incabível na estreita via especial. Incide a Súmula 7 desta Corte.

2.- O agravante não trouxe nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido."

(AgRg no AREsp 369.581/BA, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/10/2013, DJe 25/10/2013.)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DISSÍDIO PRETORIANO NÃO CONFIGURADO. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. NÃO PARTICULARIZAÇÃO DO DISPOSITIVO A QUE O ACÓRDÃO TERIA DADO INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF ACÓRDÃO QUE CONCLUIU SER DEVIDA A COMISSÃO DE CORRETAGEM COM APOIO NO SUBSTRATO FÁTICO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Para fins de demonstração do dissídio jurisprudencial previsto no art. 105, III, alínea "c" da Constituição Federal, revela-se necessário que os acórdãos apontados como paradigmas cuidem de hipóteses semelhantes à dos autos, o que não ocorre no caso ora examinado.

2. A ausência de indicação dos dispositivos em torno dos quais teria havido interpretação divergente, por outros tribunais, não autoriza o conhecimento do recurso especial quando interposto com base na alínea "c" do permissivo constitucional. Incidência da Súmula 284/STF. Precedentes.

3. O exame da insurgência demandaria o revolvimento da matéria fática na qual se apoiou o Tribunal de origem para decidir, pois, como visto, a corretora faz jus à remuneração, a despeito de posterior distrato firmado entre comprador e vendedor. Aplicação da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo regimental não provido."

(AgRg no AREsp 238.957/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/12/2012, DJe 13/12/2012.)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Assim, não prosperam as alegações constantes no regimental, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0046766-5 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.312.696 / AL

Números Origem: 1050163320 20090046515000100 20090046515000200

EM MESA

JULGADO: 21/08/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

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

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ZAMPIERI IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : FELIPE REBELO DE LIMA E OUTRO(S)
RECORRIDO : MARCELO GUIMARÃES BARROS E OUTRO
ADVOGADO : GERALDO PIMENTEL DE LIMA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ZAMPIERI IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : FELIPE REBELO DE LIMA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO GUIMARÃES BARROS E OUTRO
ADVOGADO : GERALDO PIMENTEL DE LIMA E OUTRO(S)

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