



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2150792 - SP (2022/0181807-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : DENNIS SOARES DE ALMEIDA
ADVOGADO : CLOVES FERREIRA DE OLIVEIRA FILHO - SP197043
AGRAVADO : SUZY SCIORILLI PINA
OUTRO NOME : SUZY SCIORILLI PINA LIMA
ADVOGADOS : ADAILTON ANDRADE CHAVES - SP364404
CELSO LUIS FERRAZ - SP348391

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESULTADO ÚTIL. REVERSÃO DO JULGADO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. O posicionamento do Tribunal de origem não merece reparos, pois se alinha com reiterados julgados que afastam o cabimento da corretagem quando o negócio jurídico não se concretiza, alcançando resultado útil.
2. "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. Precedentes. Incidência da Súmula 83 do STJ no caso em questão" (AgInt no AREsp n. 2.142.647/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 27/4/2023).
3. É inviável revisar as premissas fáticas fixadas no acórdão recorrido de que não houve resultado útil, devido à dificuldade na obtenção de financiamento dentro do prazo previsto no contrato, ante o teor da Súmula 7 do STJ, uma vez que as instâncias estaduais delinearão a controvérsia dentro do conjunto probatório dos autos.

Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/02/2024 a 26/02/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 26 de fevereiro de 2024.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2150792 - SP (2022/0181807-7)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : DENNIS SOARES DE ALMEIDA
ADVOGADO : CLOVES FERREIRA DE OLIVEIRA FILHO - SP197043
AGRAVADO : SUZY SCIORILLI PINA
OUTRO NOME : SUZY SCIORILLI PINA LIMA
ADVOGADOS : ADAILTON ANDRADE CHAVES - SP364404
CELSO LUIS FERRAZ - SP348391

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESULTADO ÚTIL. REVERSÃO DO JULGADO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. O posicionamento do Tribunal de origem não merece reparos, pois se alinha com reiterados julgados que afastam o cabimento da corretagem quando o negócio jurídico não se concretiza, alcançando resultado útil.
2. "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. Precedentes. Incidência da Súmula 83 do STJ no caso em questão" (AgInt no AREsp n. 2.142.647/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 27/4/2023).
3. É inviável revisar as premissas fáticas fixadas no acórdão recorrido de que não houve resultado útil, devido à dificuldade na obtenção de financiamento dentro do prazo previsto no contrato, ante o teor da Súmula 7 do STJ, uma vez que as instâncias estaduais delinearão a controvérsia dentro do conjunto probatório dos autos.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por DENNIS SOARES DE ALMEIDA contra decisão monocrática do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial (fls. 459-465).

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 204):

Apelação. Comissão de corretagem. Subscrição do instrumento particular de compromisso de compra e venda pela compradora, que posteriormente desiste do negócio, em decorrência de dificuldades na obtenção de financiamento imobiliário, hipótese que não caracteriza arrependimento. Previsão de cláusula contratual obrigando o pagamento da comissão do corretor, na hipótese de desistência. Irrelevância. Obrigação de resultado e não de meio. Precedentes do STJ. Verba indevida. Recurso provido.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 223-227).

Nas razões do recurso interno, o agravante aduz a inaplicabilidade das Súmulas n. 83/STJ e 7/STJ, por entender que a dificuldade na obtenção do financiamento pela compradora não afastaria o dever de adimplemento da corretagem, pois houve assinatura de compromisso de compra e venda do imóvel.

Pugna, por fim, pelo provimento do recurso.

A agravada apresentou contrarrazões (fls. 486-489).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Nada a prover.

O Tribunal de origem firmou entendimento no sentido de que a comissão de corretagem não era devida, visto que não houve concretização do negócio jurídico. Vejamos:

O direito à percepção de comissão depende da contratação (verbal ou por escrito) do corretor que, via de consequência, fica autorizado a fazer a mediação, a realização de serviços que resultem na aproximação das partes e a indispensável concretização do negócio. Disso não destoa o posicionamento adotado por esta C. Câmara, no sentido de que, na hipótese de não conclusão efetiva da comercialização do imóvel, não há qualquer comissão de corretagem a ser reclamada, na medida em que inexistente o resultado útil a respaldar o recebimento da remuneração.

[...]

Na espécie dos autos, restou incontroverso que houve proposta de compra de imóvel (fls. 12/13), bem como assinatura de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel da unidade autônoma nº 36 (fls. 14/23), obrigando-se a apelante ao pagamento de entrada no valor de R\$ 103.000,00, como indicado na cláusula 1.A (fls. 15).

Ocorre que, o negócio não chegou a ser concretizado, vez que, além da dificuldade na obtenção de financiamento dentro do prazo previsto no contrato, não houve sequer pagamento desse primeiro valor acordado, o que afasta o direito à comissão, independentemente da não efetivação ter ocorrido pela falta de implementação de condição suspensiva, ou ainda, pela desistência da compradora.

Ademais, cumpre ressaltar que a previsão constante no contrato que impõe a obrigação de arcar com a comissão de corretagem - mesmo na hipótese de desistência -, é irrelevante, posto que manifestamente abusiva, na medida em que se trata de obrigação de resultado e não de meio.

[...]

Portanto, para fazer jus à comissão de corretagem, não basta a mera aproximação das partes interessadas, sendo imperioso a obtenção do resultado útil, com a efetiva conclusão do negócio, que, não ocorreu no caso em tela, não se vislumbrando, tampouco, hipótese de arrependimento a justificar o recebimento dos valores postulados.

Com efeito, como bem destacou o então relator, Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, o posicionamento do Tribunal de origem não merece reparos, pois se alinha com reiterados julgados que afastam o cabimento da corretagem quando o negócio jurídico não se concretiza, alcançando resultado útil.

Nesse sentido, citam-se precedentes:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ART. 1.022 DO CPC. NÃO CONFIGURADA. CERCEAMENTO DE DEFESA. SUFICIÊNCIA DAS PROVAS. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL. SÚMULA 7 DO STJ. DIREITO CIVIL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CABÍVEL COM RESULTADO ÚTIL DO CORRETOR. NO CASO, DESISTÊNCIA DA PRÓPRIA COMPRADORA. NÃO CABIMENTO DE CORRETAGEM. ENTENDIMENTO TRIBUNAL DE ORIGEM EM CONSONÂNCIA COM O DA CORTE DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

2. A comissão de corretagem é devida, quando caracterizado o resultado útil da atuação do corretor, ou seja, quando há efetivo contrato final, comprovado por registro de compra e venda ou qualquer outro documento hábil para demonstrar que houve conclusão da negociação.

3. **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.** Precedentes. Incidência da Súmula 83 do STJ no caso em questão.

4. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 2.142.647/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 27/4/2023.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VENDA NÃO CONCRETIZADA. INTERPRETAÇÃO DO ART. 725, DO CÓDIGO CIVIL. HONORÁRIOS DE CORRETAGEM INDEVIDOS. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Ausência de violação ao princípio da não surpresa, visto que o fundamento do tribunal de origem, dito pela parte recorrente como inovador para justificar a não devolução da comissão de corretagem - contrato de compra e venda rescindido por ausência de aprovação de financiamento -, foi apresentado pela própria parte ora recorrente nas suas razões do recurso de apelação.

2. 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.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.864.660/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 25/2/2022.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESULTADO ÚTIL NÃO ALCANÇADO. DESISTÊNCIA MOTIVADA DOS PROMITENTES COMPRADORES. EXISTÊNCIA DE GRAVAME JUDICIAL AVERBADO NA MATRÍCULA DO BEM. IMPOSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. ACÓRDÃO REFORMADO. RECURSO PROVIDO.

1. A questão discutida no presente feito consiste em saber se é devida a comissão de corretagem na hipótese em que, a despeito da assinatura do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, não foi possível a transmissão da propriedade, por meio do registro da escritura pública, tendo em vista a existência de gravame judicial averbado na matrícula do bem.

2. Nos termos do que preceituam os arts. 722 e 725 do Código Civil, pode-se afirmar que a atuação do corretor, por constituir obrigação de resultado, limita-se à aproximação das partes e à consecução do negócio almejado entre o comitente e o terceiro, que com ele contrata, sendo que o arrependimento posterior de uma das partes, por motivo alheio ao contrato de corretagem, embora acarrete o desfazimento da avença, não é hábil a influir no direito à remuneração resultante da intermediação.

3. Entretanto, quando a desistência do acordo é motivada, isto é, quando há justificativa idônea para o desfazimento do negócio de compra e venda de imóvel, revela-se indevida a comissão de corretagem.

4. Na hipótese, conquanto o contrato de promessa de compra e venda tenha sido assinado pelas partes, o resultado útil da mediação não se concretizou, na medida em que a escritura de compra e venda não chegou a ser lavrada, em decorrência de gravame judicial averbado na matrícula do imóvel, razão pela qual não há que se falar em pagamento da comissão de corretagem no caso em apreço.

5. Recurso especial provido.
(REsp n. 1.786.726/TO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 17/2/2021.)

Outrossim, é inviável revisar as premissas fáticas fixadas no acórdão recorrido de que não houve resultado útil, devido à dificuldade na obtenção de financiamento dentro do prazo previsto no contrato, ante o teor da Súmula 7 do STJ, uma vez que as instâncias estaduais delinearam a controvérsia dentro do conjunto probatório dos autos.

Nesse sentido, cito:

7. A comissão de corretagem por intermediação imobiliária é devida se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem no resultado útil pretendido, qual seja no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio.

8. No caso, rever o entendimento da Corte local, a partir da tese de que o recorrido não foi o responsável pelo fechamento do negócio, exigiria o reexame de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial devido ao óbice da Súmula nº 7/STJ.
(AgInt no REsp n. 1.973.116/TO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 23/6/2023.)

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.150.792 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0181807-7

Número de Origem:

10008906320218260008 1000890632021826000850000 10056625220188260565 20210000690736
20210001013412

Sessão Virtual de 20/02/2024 a 26/02/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DENNIS SOARES DE ALMEIDA
ADVOGADO : CLOVES FERREIRA DE OLIVEIRA FILHO - SP197043
AGRAVADO : SUZY SCIORILLI PINA
OUTRO : SUZY SCIORILLI PINA LIMA
NOME
ADVOGADOS : ADAILTON ANDRADE CHAVES - SP364404
CELSO LUIS FERRAZ - SP348391
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CORRETAGEM

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DENNIS SOARES DE ALMEIDA
ADVOGADO : CLOVES FERREIRA DE OLIVEIRA FILHO - SP197043
AGRAVADO : SUZY SCIORILLI PINA
OUTRO : SUZY SCIORILLI PINA LIMA
NOME
ADVOGADOS : ADAILTON ANDRADE CHAVES - SP364404
CELSO LUIS FERRAZ - SP348391

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/02/2024 a 26 /02/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 27 de fevereiro de 2024