



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2179362 - SP (2022/0235440-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : ACACIO FERNANDES CARDOSO
AGRAVANTE : MEIVE SANTOS FURTADO
ADVOGADOS : HENRIQUE DE BARROS BUENO - SP395440
JOÃO VITOR LOZANO JERONYMO - SP451224
AGRAVADO : CARLO UMBERTO CESARE EMILIANO OLIVIERI LAZZARONI
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO ESCOBAR MARCOS - SP089067
RENATA BASILE NETTO - SP246793

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESULTADO ÚTIL ALCANÇADO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Ambas as Turmas da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça possuem entendimento "no sentido de que é devida a comissão de corretagem se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem efetivamente no aperfeiçoamento do negócio imobiliário, ainda que este não se efetive em virtude do arrependimento imotivado das partes" (AgInt no AREsp 1.475.227/RS, Relator o Ministro Raul Araújo, DJe de 19/12/2019).

2. 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 06/12/2022 a 12/12/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

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

Brasília, 12 de dezembro de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2179362 - SP (2022/0235440-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : ACACIO FERNANDES CARDOSO
AGRAVANTE : MEIVE SANTOS FURTADO
ADVOGADOS : HENRIQUE DE BARROS BUENO - SP395440
JOÃO VITOR LOZANO JERONYMO - SP451224
AGRAVADO : CARLO UMBERTO CESARE EMILIANO OLIVIERI LAZZARONI
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO ESCOBAR MARCOS - SP089067
RENATA BASILE NETTO - SP246793

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESULTADO ÚTIL ALCANÇADO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Ambas as Turmas da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça possuem entendimento "no sentido de que é devida a comissão de corretagem se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem efetivamente no aperfeiçoamento do negócio imobiliário, ainda que este não se efetive em virtude do arrependimento imotivado das partes" (AgInt no AREsp 1.475.227/RS, Relator o Ministro Raul Araújo, DJe de 19/12/2019).

2. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ACÁCIO FERNANDES CARDOSO e MEIVE SANTOS FURTADO contra decisão monocrática desta relatoria, proferida nos seguintes termos (e-STJ, fls. 300-304):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESULTADO ÚTIL ALCANÇADO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DISSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

Nas razões recursais, os agravantes alegam que o cerne da controvérsia enseja o reexame do conjunto fático-probatório, de modo que não poderia ter havido conhecimento do recurso.

Além disso, aduzem que o resultado útil da intermediação não foi alcançada, já que houve distrato do negócio jurídico, não se concretizando a venda. Ainda, sustentaram que houve motivação idônea para desistência das partes, motivo pelo qual

não caberia a comissão de corretagem.

Sendo assim, requerem a reconsideração da decisão agravada.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 320-331).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão impugnada.

Conforme delineado na decisão ora agravada, esta Corte Superior tem entendimento no sentido de que o pagamento da comissão ao corretor é exigível quando houver o resultado útil de sua atividade, ainda que o negócio jurídico não se realize em virtude do arrependimento das partes.

Definir o que seria "resultado útil" para fins de percepção da comissão de corretagem é matéria que sempre deverá ser examinada no caso concreto. Assim, na hipótese de desistência do negócio sem justificativa idônea, tem-se reconhecido o direito à comissão de corretagem, na forma do art. 725 do CC/2002.

Na mesma linha de cognição:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE COBRANÇA. PROCEDÊNCIA. ARTS. 489 E 1.022, AMBOS DO NCPC. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. CORRETAGEM. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO VENDEDOR. INTERMEDIACÃO EFETIVADA. COMISSÃO DEVIDA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Em razão do princípio da unirrecorribilidade recursal, para cada provimento judicial admite-se apenas um recurso, ocorrendo a preclusão consumativa ao que foi deduzido por último, porque *electa una via non datur regressus ad alteram*.

3. Não há falar em omissão e falta de fundamentação no acórdão, quando o julgador adota fundamentação clara e suficiente para embasar a sua decisão. Ausentes os requisitos do art. 1022 do NCPC.

4. 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.

5. "É devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio." (AgRg no AREsp nº 465.043/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Terceira Turma, DJe de 19/5/2014) 6. Estando o acórdão recorrido em conformidade com a orientação firmada nesta Corte, aplica-se, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.828.390/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/2/2020, DJe de 19/2/2020.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM 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. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, o Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório dos autos, concluiu ser devida a comissão de corretagem, pois o trabalho de aproximação realizado pelo corretor resultou no efetivo aperfeiçoamento do negócio imobiliário, com a concretização do negócio e a assinatura do contrato particular de promessa de compra e venda do imóvel, não obstante a posterior desistência imotivada da contratante depois da assinatura do compromisso de compra e venda.

2. A jurisprudência de ambas as Turmas da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça orienta no sentido de que é devida a comissão de corretagem se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem efetivamente no aperfeiçoamento do negócio imobiliário, ainda que este não se efetive em virtude do arrependimento imotivado das partes.

3. O entendimento adotado pelo acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1.475.227/RS, Relator o Ministro Raul Araújo, DJe de 19/12/2019)

Da leitura dos referidos acórdãos, é possível concluir que, se o corretor efetivamente aproximou as partes e obteve a conclusão do contrato, esgotando a sua participação na relação, terá direito à comissão de corretagem, ainda que posteriormente uma das partes desista do negócio. Nesse caso, o corretor terá atingido o resultado útil no contrato de mediação, qual seja, a aproximação das partes com a concretização do negócio.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao dirimir a controvérsia, fundamentou o afastamento da comissão de corretagem sob o seguinte aspecto (e-STJ, fls. 198-203 – sem grifo no original):

Trata-se de ação de cobrança de comissão decorrente de serviços de corretagem prestados pelo apelado julgada em conjunto com pedido

reconvencional de declaração de inexigibilidade da referida comissão.

Analisando-se detidamente os autos, temos que respeitado o entendimento do ilustre magistrado sentenciante, o inconformismo dos apelantes comporta acolhimento, pois é certo que uma vez que não foi realizado o acordo por força da mediação desempenhada, tal ação é um nada jurídico não gerando os efeitos desejados pelo autor, pois, como preleciona PONTES DE MIRANDA, do alto de sua sapiência, tem-se que:

(...)

Assim, se é certo que o negócio não se efetivou em razão do distrato firmado, resta analisar a questão fulcral a ser dirimida nestes autos, ou seja, definir se a corretagem é obrigação de meio ou de resultado, e o artigo que na matéria rege é claro ao rubricá-la como obrigação de resultado, veja-se o dispositivo:

(...)

Portanto, uma vez que o negócio não se realizou, incabível a cobrança da comissão, sendo, portanto, indevida a dívida relacionada a este serviço.

A Corte estadual, ao julgar a apelação, reformou a sentença sob o fundamento de que, por se tratar de obrigação de resultado, o distrato do negócio jurídico afastaria o direito de recebimento da comissão de corretagem.

Contudo, tal conclusão não encontra harmonia com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, segundo os precedentes acima citados, sendo de rigor sua reforma.

Na sentença, a qual reconheceu o direito à comissão de corretagem, fora consignado (e-STJ, fl. 160 – sem grifo no original):

No caso, não há dúvida de que o autor conseguiu aproximar os compradores, ora requeridos, e o pretendo vendedor, tanto que, em janeiro de 2020 houve a formalização do negócio com a assinatura de um compromisso de compra e venda do imóvel no valor total de R\$2.270.000,00.

Ocorre que sobreveio desistência dos compradores pelo fato de trabalharem como médicos na linha de frente do atendimento aos pacientes com COVID-19.

(...)

A remuneração do corretor, se não foi fixada no contrato nem na lei, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais. No dia-a-dia imobiliário, não havendo previsão contratual, deverá ser pago ao corretor 6% sobre o valor do imóvel urbano vendido.

Impõe-se, no entanto, a revisão do percentual a título de corretagem para metade, ou seja, 3%, em homenagem aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, visto que com a desistência posterior por parte dos compradores não se pode dizer que o resultado foi útil para os vendedores, como o seria caso o contrato se exaurisse em sua normalidade.

Da leitura do trecho acima, verifica-se que houve esgotamento da participação do corretor na relação jurídica, pois aproximou as partes e, além disso, houve a formalização do negócio jurídico, havendo posterior desistência dos

compradores, sendo certo o recebimento de sua comissão, nos moldes da jurisprudência deste Superior Tribunal.

Para tal conclusão, não foi necessário o revolvimento de fatos e provas, visto que o entendimento fora pautado sob os aspectos tratados no acórdão recorrido e na sentença, ao fazer o devido cotejo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não havendo aplicação da Súmula 7/STJ ao caso em apreço.

Ademais, a controvérsia em torno da motivação idônea para o desfazimento do negócio jurídico não foi objeto de debate nas instâncias ordinárias, não tendo sido utilizada como fundamento para decidir sobre o direito ao recebimento da comissão de corretagem, o qual ficou circunscrito à discussão sobre a natureza da obrigação – se teria havido ou não o resultado útil esperado da atuação do corretor; ou, como consignado no acórdão da apelação, se seria uma obrigação de resultado ou de meio.

Assim, não caberia, neste momento, analisar a referida questão sobre o arrependimento das partes no distrato, uma vez que padece de prequestionamento a matéria.

Desse modo, tendo em vista que as alegações feitas no presente agravo interno não são capazes de alterar o convencimento manifestado no aresto impugnado, permanece íntegra a decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.179.362 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0235440-8

Número de Origem:
10736133220208260100 20210001027958

Sessão Virtual de 06/12/2022 a 12/12/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CARLO UMBERTO CESARE EMILIANO OLIVIERI LAZZARONI

ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO ESCOBAR MARCOS - SP089067
RENATA BASILE NETTO - SP246793

AGRAVADO : ACACIO FERNANDES CARDOSO

AGRAVADO : MEIVE SANTOS FURTADO

ADVOGADOS : HENRIQUE DE BARROS BUENO - SP395440
JOÃO VITOR LOZANO JERONYMO - SP451224

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CORRETAGEM

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ACACIO FERNANDES CARDOSO

AGRAVANTE : MEIVE SANTOS FURTADO

ADVOGADOS : HENRIQUE DE BARROS BUENO - SP395440
JOÃO VITOR LOZANO JERONYMO - SP451224

AGRAVADO : CARLO UMBERTO CESARE EMILIANO OLIVIERI LAZZARONI

ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO ESCOBAR MARCOS - SP089067
RENATA BASILE NETTO - SP246793

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/12/2022 a 12 /12/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

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

Brasília, 13 de dezembro de 2022