SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2491187 - SP (2023/0369525-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	OCEAN CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	:	CÉLIO MACIEL - SP116612
AGRAVADO	:	CECILIA GHISE DE SOUZA
ADVOGADOS	:	MARCELO AUGUSTO PIMENTA - SP118843
		LUCIANE LOPES SIMÕES - SP173310
		MARISSA DE FARIA DIAS - SP454343
AGRAVADO	:	MARCIA MANDADO
ADVOGADOS	:	HAROLDO CORRÊA FILHO - SP080807
		JOSÉ PAULO GIANNINI JUNIOR - SP083176

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DISSÍDIO PRETORIANO. FALTA DE DEMONSTRAÇÃO. CIVIL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. NEGÓCIO NÃO CONCRETIZADO.

1. Sem o cotejo analítico, não se demonstra o alegado dissídio pretoriano.
2. Nos termos do entendimento pacífico das duas Turmas que compõem a Segunda Seção, a comissão de corretagem não é devida se a venda do imóvel não se concretizou, ainda que tenha havido intermediação.
3. No caso concreto, o negócio se realizou em momento posterior, por obra de outra imobiliária, conforme firmado pela instância de origem, já que não havia exclusividade. Chegar a uma conclusão diversa demanda revolvimento de provas, vedado pela Súmula 7/STJ.
4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de agosto de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA43045551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 29/08/2024 21:03:06
Código de Controle do Documento: 05ad9393-2e29-426a-8a99-c21f3db06148

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2491187 - SP (2023/0369525-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	OCEAN CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	:	CÉLIO MACIEL - SP116612
AGRAVADO	:	CECILIA GHISE DE SOUZA
ADVOGADOS	:	MARCELO AUGUSTO PIMENTA - SP118843
		LUCIANE LOPES SIMÕES - SP173310
		MARISSA DE FARIA DIAS - SP454343
AGRAVADO	:	MARCIA MANDADO
ADVOGADOS	:	HAROLDO CORRÊA FILHO - SP080807
		JOSÉ PAULO GIANNINI JUNIOR - SP083176

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DISSÍDIO PRETORIANO. FALTA DE DEMONSTRAÇÃO. CIVIL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. NEGÓCIO NÃO CONCRETIZADO.

1. Sem o cotejo analítico, não se demonstra o alegado dissídio pretoriano.
2. Nos termos do entendimento pacífico das duas Turmas que compõem a Segunda Seção, a comissão de corretagem não é devida se a venda do imóvel não se concretizou, ainda que tenha havido intermediação.
3. No caso concreto, o negócio se realizou em momento posterior, por obra de outra imobiliária, conforme firmado pela instância de origem, já que não havia exclusividade. Chegar a uma conclusão diversa demanda revolvimento de provas, vedado pela Súmula 7/STJ.
4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno manejado por OCEAN CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA contra decisão da Presidência desta Corte (fls. 339-346) que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial da ora agravante.

Não se conforma a recorrente, argumentando, quanto ao dissídio referente ao art. 727 do CC, que teria, sim, demonstrado o dissenso pretoriano nos termos legais e regimentais, o que autoriza o conhecimento do especial no tópico.

Aduz que tem direito a receber a comissão de corretagem, pois apresentou o imóvel às corrés, ora agravadas. A não efetivação do negócio, por fatos alheios à atuação dos corretores, não impede o pagamento da comissão de corretagem. Insiste na existência de dissídio interpretativo quanto ao art. 725 do CC.

Foi apresentada impugnação (fls. 361-366).

Documento eletrônico VDA42656163 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/08/2024 21:53:41
Código de Controle do Documento: 9ffa17f2-f6c4-4749-87c2-c5e843764989

É o relatório.

VOTO

A súplica não merece acolhida.

Com efeito, a tese da recorrente, como se vê, é no sentido de que as partes, vendedora e compradora do imóvel, ora agravadas, teriam se beneficiado da intermediação da ora agravante, mas realizado o negócio apenas tempos depois, violando, assim, o seu direito de receber a comissão de corretagem.

O acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, contudo, deixou claro que, sim, houve a intermediação pela ora recorrente, mas as partes, naquele momento, não chegaram a bom termo em relação a detalhes da compra e venda, não realizando o negócio. Algum tempo depois, como o imóvel fora captado por diversas imobiliárias, terminou por se efetivar a compra e venda, mas por obra de outra intermediação.

Confira-se o seguinte excerto do julgado (fls. 279-280):

> ***Conforme restou comprovado nos autos (não só à luz da prova documental, mas também à luz da prova oral), verifica-se que a corré Márcia Mandado anunciou o imóvel na plataforma SIV (Sistema Integrado de Vendas de Imóveis), página na rede mundial de computadores destinada à realização de anúncios de imóveis localizados especificamente em Riviera de São Lourenço. Totalmente verossímil, à luz das máximas de experiência (artigo 375, do Código de Processo Civil) que, em razão da localização privilegiada do imóvel e condições ínsitas ao negócio, a corré Márcia tenha passado a ser abordada por inúmeros corretores de imóveis, com o intuito de firmar parcerias para a venda do referido bem.***
> ***Assim, o imóvel foi captado por diversas imobiliárias, sem qualquer ajuste sobre exclusividade, deve-se frisar, porque a autora não produziu qualquer prova em tal sentido. Dentre tais imobiliárias, estavam a autora e outras imobiliárias (inclusive, muito provavelmente, aquela que intermediou com êxito a negociação).***
> *Logo, não se olvida que autora, realmente, até iniciou e desenvolveu tratativas avançadas, inclusive com visitação e confecção de minuta contratual, junto às corrés (circunstâncias que são insuficientes para a percepção da comissão). Porém, as corrés, em razão de divergências e entraves existentes na negociação inclusive como admitido pela própria autora em suas razões recursais desistiram do negócio. Todavia, doravante, pesquisando na internet porquanto o imóvel estava anunciado no SIV e captado por várias imobiliárias, a corré Cecília teve contato com anúncio do mesmo imóvel, porém, sob a intermediação de Imobiliária diversa. E, dessa vez, iniciadas novas negociações,as partes chegaram a bom termo no que tange ao valor do preço, condições contratuais e de pagamento etc.*
> ***Portanto, verifica-se que as partes, simplesmente, desistiram da venda sob a intermediação da autora, em razão de divergências negociais. E tal desistência não ocorreu para que, posteriormente, o imóvel fosse negociado diretamente entre as partes, burlando-se direito da autora ao recebimento de comissão. Até mesmo porque, deve-se frisar, seria notadamente ilógico que tentassem promover tal manobra deixando de pagar vultuosa comissão à autora para, simplesmente, pagar o mesmo***

Documento eletrônico VDA42656163 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/08/2024 21:53:41
Código de Controle do Documento: 9ffa17f2-f6c4-4749-87c2-c5e843764989

vultoso valor a outra Imobiliária/intermediadora. *Diferentemente, após a desistência, em razão do anúncio do imóvel no sistema SIV, a corré Cecília, pesquisando na internet, encontrou o mesmo imóvel sob a intermediação da mesma imobiliária e, naquela nova oportunidade, as corrés conseguiram efetuar negociações exitosas.*
Em síntese, restou demonstrado que o imóvel foi anunciadono SIV e, ato contínuo, captado por diversas imobiliárias/intermediadoras sem qualquer promessa de exclusividade. As os corrés até iniciaram negociações sob a intermediação da autora, mas, desistiram em razão de divergências. Doravante, em razão do anúncio do imóvel na internet e captação por várias imobiliárias, aquela que melhor intermediou outras negociações, logrando êxito em alcançar condições que ambas as partes consideraram adequadas, foi a vencedora nesta "corrida", de modo que a corré Márcia pagou a comissão àquela intermediadora que proporcionou a percepção de melhores benefícios pecuniários em razão da vendado imóvel. Trata-se, pois, de risco do negócio, diante das dimensões, conjunturas e peculiaridades que tal ramo de atividade tomou à luz do mundo digital.

Ao assim decidir, coloca-se o Tribunal de origem em inteira consonância com o entendimento desta Corte, no sentido de que a comissão de corretagem somente é devida se o negócio, de fato, se concretizar, em decorrência daquela intermediação.

Assim:

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 delinearam a controvérsia dentro do conjunto probatório dos autos.
Agravo interno improvido.
(AgInt no AREsp n. 2.150.792/SP, relator **Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma**, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024)

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,

Documento eletrônico VDA42656163 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/08/2024 21:53:41
Código de Controle do Documento: 9ffa17f2-f6c4-4749-87c2-c5e843764989

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**, julgado em 21/2/2022, DJe de 25/2/2022)

Na espécie, é categórico o julgamento de origem que, por intermediação da ora agravante, as partes não realizaram o negócio, dele desistindo, sem assinar contrato de compra e venda. Foi a venda realizada em momento posterior, por obra dos serviços de outra imobiliária, não existindo nenhum conluio entre compradora e vendedora para burlar o pagamento da comissão à ora recorrente.

Chegar a uma conclusão diversa demanda revolvimento de provas vedado pela Súmula 7/STJ.

Não há, portanto, nada a alterar na decisão agravada, pois, além da falta de demonstração do dissídio pretoriano, já firmada no pronunciamento monocrático, sobrelevam os fundamentos aqui expendidos.

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

É o voto.

Documento eletrônico VDA42656163 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/08/2024 21:53:41
Código de Controle do Documento: 9ffa17f2-f6c4-4749-87c2-c5e843764989

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.491.187 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0369525-0

Número de Origem:
10016798920208260075

Sessão Virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: OCEAN CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	: CÉLIO MACIEL - SP116612
AGRAVADO	: CECILIA GHISE DE SOUZA
ADVOGADOS	: MARCELO AUGUSTO PIMENTA - SP118843
	LUCIANE LOPES SIMÕES - SP173310
	MARISSA DE FARIA DIAS - SP454343
AGRAVADO	: MARCIA MANDADO
ADVOGADOS	: HAROLDO CORRÊA FILHO - SP080807
	JOSÉ PAULO GIANNINI JUNIOR - SP083176

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: OCEAN CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	: CÉLIO MACIEL - SP116612
AGRAVADO	: CECILIA GHISE DE SOUZA
ADVOGADOS	: MARCELO AUGUSTO PIMENTA - SP118843
	LUCIANE LOPES SIMÕES - SP173310

Documento eletrônico VDA42926173 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/08/2024 00:44:41
Código de Controle do Documento: ef1b7118-ac85-40e3-ba2d-c23403b937e7

MARISSA DE FARIA DIAS - SP454343

AGRAVADO : MARCIA MANDADO

ADVOGADOS : HAROLDO CORRÊA FILHO - SP080807

JOSÉ PAULO GIANNINI JUNIOR - SP083176

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de agosto de 2024

Documento eletrônico VDA42926173 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/08/2024 00:44:41
Código de Controle do Documento: ef1b7118-ac85-40e3-ba2d-c23403b937e7