



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2672980 - MG (2024/0223876-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : FAI - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : ANDRE CAMPOS GREGORIO - MG115772
BRUNO CAMPOS GREGORIO - MG135498
LARISSA LIMA FURTADO - MG176981
ALEXANDRE FREITAS MENDES CAMPOS - MG189017
MIGUEL TEIXEIRA DE PAULA E RODRIGUES LIMA -
MG133755
MICHELLE DE OLIVEIRA LIMA - MG177527
AGRAVADO : AQUARELA CITY INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADA : ADRIANA PASSOS FERREIRA - MG082935
AGRAVADO : MARIA MADALENA DE CARVALHO SILVA
ADVOGADO : NICOLAS VITOR GRIPP SANTOS - MG185865

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESULTADO ÚTIL. SÚMULA N. 568/STJ. REVERSÃO DO JULGADO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. 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. Súmula 568/STJ.

2. É inviável revisar as premissas fáticas fixadas no acórdão recorrido de que não houve resultado útil, devido à dificuldade na obtenção de financiamento imobiliário. Súmula 7/STJ.

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 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de março de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2672980 - MG (2024/0223876-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : FAI - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : ANDRE CAMPOS GREGORIO - MG115772
BRUNO CAMPOS GREGORIO - MG135498
LARISSA LIMA FURTADO - MG176981
ALEXANDRE FREITAS MENDES CAMPOS - MG189017
MIGUEL TEIXEIRA DE PAULA E RODRIGUES LIMA -
MG133755
MICHELLE DE OLIVEIRA LIMA - MG177527
AGRAVADO : AQUARELA CITY INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADA : ADRIANA PASSOS FERREIRA - MG082935
AGRAVADO : MARIA MADALENA DE CARVALHO SILVA
ADVOGADO : NICOLAS VITOR GRIPP SANTOS - MG185865

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESULTADO ÚTIL. SÚMULA N. 568/STJ. REVERSÃO DO JULGADO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. 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. Súmula 568/STJ.

2. É inviável revisar as premissas fáticas fixadas no acórdão recorrido de que não houve resultado útil, devido à dificuldade na obtenção de financiamento imobiliário. Súmula 7/STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por FAI – CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento, conforme a seguinte ementa (fl. 995):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL

CIVIL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESULTADO ÚTIL. REVERSÃO DO JULGADO. SÚMULAS N. 7/STJ E 568/STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL IMROVIDO.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS assim ementado (fl. 477):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES – PRELIMINAR DE VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE – REJEIÇÃO – COMISSÃO DE CORRETAGEM – CONCRETIZAÇÃO DA VENDA – NÃO OCORRÊNCIA.

1. Se o recurso expõe de forma clara os fatos e o direito que a parte alega ter, demonstrando seu inconformismo com os fundamentos da sentença, não há que se falar em violação do princípio da dialeticidade.

2. O valor ajustado pela prestação do serviço de corretagem apenas é devido quando se atinge o resultado útil do contrato, o que não ocorreu no caso dos autos, considerando que a compra e venda do imóvel não se efetivou.

3. Recurso desprovido.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 495-505).

Alega a agravante, nas razões do agravo interno, que "o serviço de corretagem atingiu seu objeto com a assinatura do contrato de compra e venda, o que de fato ocorreu no caso em comento. É nesse momento que se atinge o resultado útil" (fl. 1.006).

Aduz que a assinatura da promessa de compra e venda e o pagamento do sinal demonstram que o resultado útil foi alcançado e, por conseguinte, apesar de a venda não ter sido concretizada ante a não aprovação do financiamento bancário, é devida a comissão por corretagem.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contrarrazões (fls. 1.014-1.016).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O agravo interno não merece prosperar.

Não obstante o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Consoante aludido na decisão agravada, 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 (fls. 483-486):

Por ocasião da prolação da sentença, o M. M. Juiz a quo concluiu pela responsabilidade solidária das empresas requeridas em devolver à autora os valores por ela pagos a título de comissão de corretagem, posto que não restou alcançado o resultado previsto no contrato de intermediação de compra e venda do imóvel.

De fato, relativamente aos serviços de corretagem, é importante mencionar que o valor ajustado pela prestação desse tipo de serviço, apenas é devido quando se atinge o resultado útil do contrato, o que, no caso dos autos, não ocorreu, considerado que a compra e venda do imóvel não se efetivou.

Sobre o direito ao recebimento da comissão de corretagem, o Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou no sentido de que apenas é devida “quando se tem como aperfeiçoado o negócio imobiliário que se dá com a efetiva venda do imóvel” (AgRg no Ag 719434/RS, Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, Julgado em 02/04/2009).

No mesmo sentido, são as seguintes ementas:

[...]

No caso, o resultado útil pretendido pela autora não foi alcançado, já que o contrato de compra e venda do imóvel não se concretizou, de modo que não há que se falar em pagamento de comissão de corretagem. Por fim, é de se ressaltar que a sentença foi bastante clara ao mencionar que a responsabilidade solidária das requeridas diz respeito à restituição integral à autora dos valores pagos pela comissão de corretagem, conforme se extrai da sentença: “assim, entendo ser ilegal cobrar corretagem por um negócio que não se concretizou, devendo ser restituído à autora - apelada o montante pago a tal título, solidariamente pelas partes, já que possível ação de regresso entre os fornecedores, sem prejuízo à consumidora” (doc. ordem 50). Por essa razão, não merece guarida a irresignação da apelante, com a ressalva de que as preliminares por ela levantadas se confundem com o mérito do recurso, e com ele restam analisadas, conforme acima expendido.

Com efeito, 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, os seguintes precedentes:

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, 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

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.)

Dessarte, estando o acórdão recorrido em sintonia com o entendimento dominante deste Tribunal, aplica-se ao caso o entendimento consolidado na Súmula n. 568/STJ, *in verbis*: "o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema".

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 n. 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.)

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 2.672.980 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0223876-0

Número de Origem:

02360798520148130027 10000230761777004

Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FAI - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : ANDRE CAMPOS GREGORIO - MG115772

BRUNO CAMPOS GREGORIO - MG135498

LARISSA LIMA FURTADO - MG176981

ALEXANDRE FREITAS MENDES CAMPOS - MG189017

MIGUEL TEIXEIRA DE PAULA E RODRIGUES LIMA - MG133755

MICHELLE DE OLIVEIRA LIMA - MG177527

AGRAVADO : AQUARELA CITY INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADA : ADRIANA PASSOS FERREIRA - MG082935

AGRAVADO : MARIA MADALENA DE CARVALHO SILVA

ADVOGADO : NICOLAS VITOR GRIPP SANTOS - MG185865

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FAI - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : ANDRE CAMPOS GREGORIO - MG115772

BRUNO CAMPOS GREGORIO - MG135498

LARISSA LIMA FURTADO - MG176981

ALEXANDRE FREITAS MENDES CAMPOS - MG189017

MIGUEL TEIXEIRA DE PAULA E RODRIGUES LIMA - MG133755

MICHELLE DE OLIVEIRA LIMA - MG177527

AGRAVADO : AQUARELA CITY INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADA : ADRIANA PASSOS FERREIRA - MG082935

AGRAVADO : MARIA MADALENA DE CARVALHO SILVA

ADVOGADO : NICOLAS VITOR GRIPP SANTOS - MG185865

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de março de 2025