

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.810.652 - SP (2018/0320507-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : LOCAL CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A  
RECORRENTE : LOCAL IMOVEIS LTDA  
RECORRENTE : SANDRA NAPOLEAO  
RECORRENTE : GERALDO CURY  
RECORRENTE : DIANA TOLEDO ARRUDA MORAIS DE CARVALHO  
RECORRENTE : KARINA DOCENA  
ADVOGADOS : FREDERICO AUGUSTO CURY - SP186015  
ALEXANDRE AUGUSTO CURY - SP234308  
RECORRIDO : GIANA SENA CACERES  
RECORRIDO : CIBAR ANASTACIO CACERES RUIZ  
ADVOGADO : RODRIGO CAMPERLINGO - SP174939

## EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ASSINATURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PAGAMENTO DE SINAL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. ARREPENDIMENTO MOTIVADO. FATO ATRIBUÍVEL AOS CORRETORES. COMISSÃO INDEVIDA.

1. Ação de cobrança por meio da qual se objetiva o pagamento de comissão de corretagem, em razão de intermediação na venda de imóvel.
2. Ação ajuizada em 21/07/2015. Recurso especial concluso ao gabinete em 11/12/2018. Julgamento: CPC/2015.
3. O propósito recursal, a par de decidir acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se é devida a comissão de corretagem na hipótese em que houve superveniente desistência quanto à celebração do contrato de compra e venda de imóvel, motivada por posterior ciência da existência de várias demandas judiciais em desfavor de pessoas jurídicas das quais os promitentes vendedores são sócios.
4. Não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.
5. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelos recorrentes em suas razões recursais, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
6. As obrigações do corretor, a par daquelas comuns a todo contrato, estão estipuladas no art. 723 do CC/02, que dispõe que o mesmo é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente,

# *Superior Tribunal de Justiça*

espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. Ademais, deve o corretor, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio.

7. A remuneração devida ao corretor – e preceituada no art. 725 do CC/02 como sendo cabível quando atingido o resultado útil da mediação, ainda que haja arrependimento dos contratantes – deve harmonizar-se com o disposto no art. 723 do mesmo diploma legal, que prevê que a sua atividade de mediação deve pautar-se na prudência e diligência de seus atos.

8. Na presente hipótese, constata-se que os ora recorrentes (corretores) não atuaram com prudência e diligência na mediação do negócio, porque lhes cabia conferir previamente sobre a existência de eventuais ações judiciais que pendiam em desfavor dos promitentes vendedores – ou das pessoas jurídicas de que são sócios –, a fim de proporcionar aos promissários compradores todas as informações necessárias à segura conclusão da avença.

9. Assim, ainda que tenha havido a concreta aproximação das partes, com a assinatura da promessa de compra e venda e, inclusive, pagamento do sinal, o posterior arrependimento por parte dos promissários compradores deu-se por fato atribuível aos próprios corretores, sendo indevida, por este motivo, a comissão de corretagem.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido, com majoração de honorários.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, negar-lhe provimento, com majoração de honorários, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze. Dr(a). ALEXANDRE AUGUSTO CURY, pela parte RECORRENTE: LOCAL CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A.

Brasília (DF), 04 de junho de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora

RECURSO ESPECIAL Nº 1.810.652 - SP (2018/0320507-7)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : LOCAL CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A  
RECORRENTE : LOCAL IMOVEIS LTDA  
RECORRENTE : SANDRA NAPOLEAO  
RECORRENTE : GERALDO CURY  
RECORRENTE : DIANA TOLEDO ARRUDA MORAIS DE CARVALHO  
RECORRENTE : KARINA DOCENA  
ADVOGADOS : FREDERICO AUGUSTO CURY - SP186015  
ALEXANDRE AUGUSTO CURY - SP234308  
RECORRIDO : GIANA SENA CACERES  
RECORRIDO : CIBAR ANASTACIO CACERES RUIZ  
ADVOGADO : RODRIGO CAMPERLINGO - SP174939

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por LOCAL CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A e OUTROS, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 26/06/2018.

Concluso ao gabinete em: 11/12/2018.

Ação: de cobrança, ajuizada pelas recorrentes, em desfavor de GIANA SENA CACERES e CIBAR ANASTACIO CACERES RUIZ, por meio da qual objetivam a condenação destes ao pagamento de comissão de corretagem, alegadamente devida em razão de intermediação na venda de imóvel (e-STJ fls. 1-6).

Sentença: julgou improcedente o pedido (e-STJ fls. 149-152).

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelos recorrentes, nos termos da seguinte ementa:

Apelação Cível. Corretagem. Ação de cobrança. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores.

Pretensão do autor de cobrança do valor da comissão de corretagem. Compromisso de compra e venda assinado pelas partes. Desistência

# Superior Tribunal de Justiça

do negócio porque foram encontrados diversos apontamentos judiciais nas certidões das pessoas jurídicas das quais os vendedores são sócios. Desistência motivada. Comissão de corretagem indevida.

Recurso desprovido (e-STJ fl. 198).

Embargos de declaração: opostos pelos recorrentes, foram rejeitados (e-STJ fls. 221-223).

Recurso especial: alegam violação dos arts. 724 e 725 do CC/02; e 1.022 do CPC/2015, bem como dissídio jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustentam que:

i) a comissão de corretagem é devida caso se atinja o resultado útil previsto no contrato de mediação (efetivação da compra e venda), o que ocorreu na espécie, uma vez que ocorreu a assinatura do compromisso de compra e venda e o conseqüente pagamento do sinal;

ii) a rescisão do contrato ocorreu em razão de apontamentos nas certidões das pessoas jurídicas das quais os vendedores eram sócios; logo, foram os mesmos que deram causa à rescisão, devendo ser condenados ao pagamento da comissão contratualmente entabulada; e

iii) a lei não impõe a outorga da escritura de venda e compra do imóvel como condição ao recebimento da comissão de corretagem (e-STJ fls. 226-239).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/SP inadmitiu o recurso especial interposto por LOCAL CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A e OUTROS (e-STJ fls. 288-290), ensejando a interposição de agravo em recurso especial (e-STJ fls. 293-302), que foi provido e reatuado como recurso especial, para melhor exame da matéria (e-STJ fl. 331).

É o relatório.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.810.652 - SP (2018/0320507-7)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : LOCAL CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A  
RECORRENTE : LOCAL IMOVEIS LTDA  
RECORRENTE : SANDRA NAPOLEAO  
RECORRENTE : GERALDO CURY  
RECORRENTE : DIANA TOLEDO ARRUDA MORAIS DE CARVALHO  
RECORRENTE : KARINA DOCENA  
ADVOGADOS : FREDERICO AUGUSTO CURY - SP186015  
ALEXANDRE AUGUSTO CURY - SP234308  
RECORRIDO : GIANA SENA CACERES  
RECORRIDO : CIBAR ANASTACIO CACERES RUIZ  
ADVOGADO : RODRIGO CAMPERLINGO - SP174939

## EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ASSINATURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PAGAMENTO DE SINAL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. ARREPENDIMENTO MOTIVADO. FATO ATRIBUÍVEL AOS CORRETORES. COMISSÃO INDEVIDA.

1. Ação de cobrança por meio da qual se objetiva o pagamento de comissão de corretagem, em razão de intermediação na venda de imóvel.
2. Ação ajuizada em 21/07/2015. Recurso especial concluso ao gabinete em 11/12/2018. Julgamento: CPC/2015.
3. O propósito recursal, a par de decidir acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se é devida a comissão de corretagem na hipótese em que houve superveniente desistência quanto à celebração do contrato de compra e venda de imóvel, motivada por posterior ciência da existência de várias demandas judiciais em desfavor de pessoas jurídicas das quais os promitentes vendedores são sócios.
4. Não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.
5. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelos recorrentes em suas razões recursais, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
6. As obrigações do corretor, a par daquelas comuns a todo contrato, estão estipuladas no art. 723 do CC/02, que dispõe que o mesmo é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Ademais, deve o corretor, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio.

7. A remuneração devida ao corretor – e preceituada no art. 725 do CC/02 como sendo cabível quando atingido o resultado útil da mediação, ainda que haja arrependimento dos contratantes – deve harmonizar-se com o disposto no art. 723 do mesmo diploma legal, que prevê que a sua atividade de mediação deve pautar-se na prudência e diligência de seus atos.

8. Na presente hipótese, constata-se que os ora recorrentes (corretores) não atuaram com prudência e diligência na mediação do negócio, porque lhes cabia conferir previamente sobre a existência de eventuais ações judiciais que pendiam em desfavor dos promitentes vendedores – ou das pessoas jurídicas de que são sócios –, a fim de proporcionar aos promissários compradores todas as informações necessárias à segura conclusão da avença.

9. Assim, ainda que tenha havido a concreta aproximação das partes, com a assinatura da promessa de compra e venda e, inclusive, pagamento do sinal, o posterior arrependimento por parte dos promissários compradores deu-se por fato atribuível aos próprios corretores, sendo indevida, por este motivo, a comissão de corretagem.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido, com majoração de honorários.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.810.652 - SP (2018/0320507-7)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : LOCAL CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A  
RECORRENTE : LOCAL IMOVEIS LTDA  
RECORRENTE : SANDRA NAPOLEAO  
RECORRENTE : GERALDO CURY  
RECORRENTE : DIANA TOLEDO ARRUDA MORAIS DE CARVALHO  
RECORRENTE : KARINA DOCENA  
ADVOGADOS : FREDERICO AUGUSTO CURY - SP186015  
ALEXANDRE AUGUSTO CURY - SP234308  
RECORRIDO : GIANA SENA CACERES  
RECORRIDO : CIBAR ANASTACIO CACERES RUIZ  
ADVOGADO : RODRIGO CAMPERLINGO - SP174939

## VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

O propósito recursal, a par de decidir acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se é devida a comissão de corretagem na hipótese em que houve superveniente desistência quanto à celebração do contrato de compra e venda de imóvel, motivada por posterior ciência da existência de várias demandas judiciais em desfavor de pessoas jurídicas das quais os promitentes vendedores são sócios.

Aplicação do Código de Processo Civil de 2015, pelo Enunciado administrativo n. 3/STJ.

### 1. DA VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015

É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito,

confira-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, 3ª Turma, DJe de 02/02/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, 4ª Turma, DJe de 16/02/2018.

No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente, acerca da impossibilidade de condenação ao pagamento de comissão de corretagem – porque teria havido a rescisão motivada do contrato –, de maneira que os embargos de declaração opostos, de fato, não comportavam acolhimento.

Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 535, I, do CPC/73, incidindo, quanto ao ponto, a Súmula 568/STJ.

## 2. DA AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO

O acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não decidiu acerca dos argumentos invocados pelos recorrentes em seu recurso especial quanto ao art. 724 do CC/02, o que inviabiliza o seu julgamento. Aplica-se, neste caso, a Súmula 211/STJ.

## 3. DOS CONTORNOS FÁTICOS DA AÇÃO

Inicialmente, mister ressaltar ser incontroverso nos autos que:

/// em 10/07/2014, os recorridos (promitentes vendedores) firmaram compromisso de compra e venda de imóvel com os promissários compradores Rodrigo e Ana, tendo havido a assinatura do instrumento pelos contratantes e o pagamento de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), a título de sinal (e-STJ fls. 38-41; e 200);

/// na mesma oportunidade, os promitentes vendedores (ora recorridos) também assinaram instrumento particular de confissão de dívida, na

qual se obrigaram ao pagamento de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) aos corretores (ora recorrentes), a título de comissão de corretagem (e-STJ fl. 42; e 200);

iii) em 29/08/2014, promitentes vendedores e compradores promoveram o distrato da avença, tendo constado do referido documento que a justificativa para o desfazimento do negócio foi a constatação, nas certidões de pessoas jurídicas das quais os promitentes vendedores são sócios, da existência de várias ações em curso contra as mesmas (e-STJ fls. 51; e 200);

iv) o sinal de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) foi, então, devolvido aos promissários compradores (e-STJ fl. 200).

#### 4. DAS OBRIGAÇÕES DO CORRETOR E DA COMISSÃO DE CORRETAGEM

Pelo contrato de corretagem, uma das partes – denominada corretor – obriga-se a obter determinados negócios ou informações acerca dos mesmos para a segunda – denominada comitente – mediante retribuição de natureza econômica e sem vínculo de dependência. O objetivo do contrato é encaminhar a celebração de outro, a ser firmado entre as partes aproximadas pelo corretor.

Como mesmo destaca FABRÍCIO ZAMPROGNA MATIELLO, o contrato de corretagem é de larga utilização quando se trata de negociações envolvendo imóveis, embora não se limite tecnicamente a essa espécie de relação jurídica. O trabalho do corretor consiste basicamente em promover intermediação entre o comitente e terceiros, aproximando as partes com vistas ao fechamento de certo negócio, ou simplesmente conseguir informações junto a outrem em proveito do comitente, para fins de futura negociação (*Código civil comentado: Lei n. 10.406, de 10.01.2002*. 7 ed. São Paulo: LTr, 2017, p. 368).

# Superior Tribunal de Justiça

As obrigações do corretor, a par daquelas comuns a todo contrato, estão estipuladas no art. 723 do CC/02, que dispõe que o mesmo é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.

Ademais, deve o corretor, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência (art. 723, parágrafo único, do CC/02).

Em suma, como enumera ARNALDO RIZZARDO, pode-se assim discriminar as obrigações do corretor:

- a) atuar com diligência e prudência, isto é, com aplicação, presteza, atenção, veracidade nos aconselhamentos, lealdade, sinceridade, de modo a não iludir ou enganar o interessado, prestando as informações exatas e reais;
- b) fornecer as informações que se fizerem necessárias, como a descrição do bem, o seu estado, o preço de mercado, a existência de vícios ou defeitos, a cotação na bolsa, se for o caso, a regularidade da documentação e inclusive os dados que aparecem nos cadastros do vendedor, como pendências de dívidas, de tributos, de ações judiciais e outras circunstâncias;
- c) prestar os esclarecimentos sobre a segurança ou risco do negócio, e, nesta dimensão, a qualidade do objeto, a sua existência, a disponibilidade ou quem exerce a posse, a titularidade efetiva do vendedor;
- d) levar a conhecimento do interessado as possíveis alterações de valores do bem que impuser o proprietário, e mesmo no mercado vigorante, de modo a corresponder efetivamente ao preço que é exigido (*Contratos*. 14 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 768) (grifos acrescentados).

Quanto à remuneração do corretor, tem-se que a mesma é devida quando este conseguir o resultado previsto no contrato de mediação, ainda que este não se efetive em virtude do arrependimento das partes, como mesmo preceitua o art. 725 do CC/02.

A pedra angular para a compreensão do fato gerador do direito do

corretor à percepção de sua comissão está na definição do que se pode entender por resultado útil de sua atividade.

Vale destacar que, de acordo com a jurisprudência mais recente desta Corte sobre o tema, 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. A propósito, citam-se precedentes neste sentido: AgInt no AREsp 1.262.428/ES, 3ª Turma, DJe 10/04/2019; REsp 1.765.004/SP, 3ª Turma, DJe 05/12/2018; AgInt no AREsp 1.020.941/RS, 4ª Turma, DJe 04/05/2017; e AgRg no REsp 1.440.053/MS, 3ª Turma, DJe 28/03/2016).

Ora, para o efeito de tornar devida a remuneração a que faz jus o corretor, a mediação deve corresponder somente aos limites conclusivos do negócio, mediante acordo de vontade das partes, independentemente da execução do negócio em si. Destarte, se posteriormente houver o arrependimento de quaisquer das partes, o desfazimento do negócio não repercutirá na pessoa do corretor, via de regra.

E diz-se via de regra, porque o arrependimento de quaisquer dos contratantes não afetará na comissão devida ao corretor, desde que o mesmo se dê por causa estranha à sua atividade.

Como mesmo anota Claudio Luiz Bueno de Godoy:

(...) havida a concretização do consenso em documento que, para os negócios formais, seja apto à coativa exigência do documento definitivo, substancial, como sucede na corretagem de compra e venda imobiliária, ainda assim, recusado o documento essencial, nenhuma será a influência dessa recusa no direito à remuneração do corretor. Isso, é bom dizer, sempre que o arrependimento, no dizer da lei, se der por causa estranha à atividade do corretor. Pense-se, por exemplo, na subscrição de um documento provisório ou preliminar e na recusa em firmar o pacto definitivo pela descoberta de uma informação desfavorável ao negócio, acerca de seu preço ou da pessoa do outro

contratante, não oportunamente noticiada pelo corretor, como o impõe o art. 723, a cujo comentário de remete o leitor. Sem dúvida que então nenhuma corretagem será paga, cuidando-se mesmo de defeituoso cumprimento contratual do mediador, causa da frustração da consumação definitiva do negócio principal e, assim, excludente do dever de pagamento da comissão (Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência. Coord. Cezar Peluso. 8 ed. rev. e atual. São Paulo: Manole, 2014, pp. 703-704) (grifos acrescentados).

Disto deduz-se que a remuneração devida ao corretor – e preceituada no art. 725 do CC/02 como sendo cabível quando atingido o resultado útil da mediação, ainda que haja arrependimento dos contratantes – deve harmonizar-se com o disposto no art. 723 do mesmo diploma legal, que prevê que a sua atividade deve pautar-se na prudência e diligência de seus atos.

Isso significa que o arrependimento das partes, para que seja considerado indiferente ao recebimento da comissão pelo corretor, deve ocorrer por causa estranha à atividade desempenhada por este ou, como mesmo descreve o Min. Luis Felipe Salomão, quando do julgamento do REsp 1.364.574/RS, "*por mero capricho do consumidor*".

Salienta-se que no julgamento do supracitado recurso, o Ministro relator reconheceu ser indevida a comissão de corretagem, tendo em vista posterior ciência por parte dos promissários compradores acerca da pendência de execução fiscal de valor vultoso em face de um dos promitentes vendedores. O julgado foi assim ementado:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO E DISSÍDIO NOTÓRIO COM A JURISPRUDÊNCIA FIRMADA NO ÂMBITO DO STJ. ADMISSIBILIDADE DO RECURSO. RELAÇÃO DE CONSUMO. INFORMAÇÃO ADEQUADA E CLARA. DIREITO BÁSICO DO CONSUMIDOR. PACTUAÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL INTERMEDIADA POR CORRETOR DE IMÓVEIS. DESISTÊNCIA MOTIVADA, ANTES DA ASSINATURA DA ESCRITURA. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. INVIABILIDADE. ART. 725 DO CC. INTERPRETAÇÃO QUE DEMANDA HARMONIZAÇÃO COM O ART. 723 DO

# Superior Tribunal de Justiça

MESMO DIPLOMA, 6º DO CDC E 20 DA LEI N. 6.530/1978.

(...)

2. A relação a envolver o corretor de imóveis e as partes do negócio que intermedeia é de consumo, e o art. 6º, III, IV e VI, do CDC estabelece que são direitos básicos do consumidor a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços e sobre os riscos que apresentem; a proteção contra métodos comerciais desleais; e a efetiva prevenção de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos.

3. Por um lado, o art. 723, parágrafo único, do Código Civil estabelece que o corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. Por outro lado, o art. 20, I e VIII, da Lei n. 6.530/1978 estabelece que ao corretor de imóveis é vedado prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados.

4. Cabe ao corretor de imóveis diligentemente se inteirar e prestar informações usuais e notórias acerca do título de domínio exibido pelo vendedor, da regularidade da cadeia dominial, da existência, ou não, de gravames reais e de ações que envolvam o vendedor e que, em tese, poderiam conduzir à ineficácia, nulidade ou anulabilidade do contrato de compra e venda.

5. Em se tratando de prestação de serviços vinculadas à compra e venda de imóvel, em linha de princípio, a completa formação do contrato de corretagem depende de três etapas: a) a aproximação das partes; b) o fechamento do negócio (assinatura da proposta de compra e venda); e c) a execução do contrato (compra e venda), por meio da assinatura da escritura para transcrição no registro de imóveis.

6. O art. 725 do CC, ao estabelecer que a remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes, demanda harmonização com os arts. 723 do Diploma civilista; 6º, III, IV e VI, do CDC; e 20, I e VIII, da Lei n. 6.530/1978. Com efeito, em caso de desistência do negócio antes da assinatura da escritura, é possível fazer recair sobre aquele que voluntariamente rompeu o compromisso de compra e venda a obrigação de pagar a comissão, não incidindo, todavia, nas hipóteses em que o arrependimento é motivado.

7. Muito embora não tenha sido apurado ou infirmado se a venda do imóvel pelos promitentes vendedores constituiria fraude à execução, é vultoso o valor da causa na execução fiscal em que um deles é demandado - semelhante ao do imóvel objeto do compromisso de compra e venda -, e, como não foi devidamente informado pela imobiliária, é motivo bastante para ensejar o rompimento contratual, não havendo cogitar em obrigação de pagar comissão de corretagem.

8. Recurso especial provido (REsp 1.364.574/RS, 4ª Turma, DJe 30/11/2017) (grifos acrescentados).

Tecidas as considerações acerca da remuneração do corretor, bem como acerca da exigida harmonia entre o direito à comissão de corretagem e à própria atuação do mesmo, passa-se à análise da situação versada nos presentes autos.

## 5. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

É bem verdade que, a despeito dos entendimentos jurisprudenciais desta Corte Superior, a análise dos processos que impõe a solução da referida controvérsia, esbarra, indubitavelmente, na necessidade de se analisar o caso concreto dos autos, a fim de que se possa concluir se o resultado previsto no contrato de mediação foi atingido ou, ainda, se o arrependimento foi motivado por causa estranha à atividade do corretor.

Ao analisar o REsp 1.272.932/MG, cuja controvérsia tem identidade com a que ora se discute, o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator dos autos, definiu com precisão como deve dar-se a atividade jurisdicional:

Nesse contexto, de todos os precedentes analisados, verifica-se que a expressão resultado previsto no contrato de mediação ou simplesmente resultado útil (art. 725 do CC/02), para fins de obrigação do pagamento de comissão de corretagem em negócios imobiliários, não exige, em regra, o registro da escritura pública de compra e venda.

Em outras palavras, é necessário, em tese, que o corretor aproxime efetivamente as partes contratante, criando um vínculo negocial irretratável, cujas circunstâncias implicam o atingimento da finalidade de contrato de corretagem. Essa interpretação está em consonância com o art. 722 do CC/02, quando estabelece que "*pelo contrato de corretagem, uma pessoa (o corretor) obriga-se a obter para a segunda (vendedor) um ou mais negócios*".

Por decorrência lógica, se ficar evidenciado que o trabalho do corretor ficou adstrito ao campo das tratativas e das negociações preliminares, constituindo-se em mera aproximação, sem a efetiva vinculação entre as partes, a comissão não será devida.

Assim, somente com a análise da situação concreta poderá o julgador concluir pelo cabimento, ou não, da comissão de corretagem, observando os contornos fáticos e as provas produzidas na instrução processual, tanto que em demandas dessa natureza, quando trazidas a esta Corte Superior, esbarram, na maioria das vezes, no óbice da

# Superior Tribunal de Justiça

Súmula nº 7/STJ (REsp 1.272.932/MG, 3ª Turma, DJe 02/10/2017) (grifos acrescentados).

Deve-se analisar a possibilidade de, no caso concreto, promover a valoração jurídica dos fatos e provas expressamente delineados pelas instâncias de origem, a fim de perscrutar acerca do alcance do resultado útil da mediação ou dos motivos que ensejaram o arrependimento de uma das partes contratantes, o que, inclusive, será feito nos presentes autos, sem que haja inobservância à Súmula 7/STJ.

Na espécie, como já anteriormente mencionado, as partes contratantes assinaram o instrumento de promessa de compra e venda, tendo os promissários compradores, inclusive, promovido o pagamento de sinal no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) para garantir a efetivação do negócio.

Contudo, o negócio foi posteriormente desfeito, com a celebração de distrato.

O TJ/SP reconheceu, expressamente, que a desistência do negócio foi motivada, uma vez que "*houve motivação jurídica para o desfazimento do negócio, pois os apontamentos judiciais em nome das pessoas jurídicas das quais os vendedores são sócios podem acarretar execução em seu patrimônio, com a perda do imóvel, podendo até ser configurada a fraude à execução*" (e-STJ fl. 200).

De fato, na presente hipótese, constata-se que os ora recorrentes (corretores) não atuaram com prudência e diligência na mediação do negócio, porque lhes cabia conferir previamente sobre a existência de eventuais ações judiciais que pendiam em desfavor dos promitentes vendedores – ou das pessoas jurídicas de que são sócios –, a fim de proporcionar aos promissários compradores todas as informações necessárias à segura conclusão da avença.

Frisa-se que, ainda que tenha havido a concreta aproximação das

partes, com a assinatura da promessa de compra e venda e, inclusive, pagamento do sinal, o posterior arrependimento por parte dos promissários compradores deu-se por fato atribuível aos próprios corretores, que poderiam ter evitado as subseqüentes tratativas e formalizações entre os contratantes, acaso buscado certidões negativas em nome das pessoas jurídicas das quais os vendedores são sócios. Mostra-se indevido, portanto, o pagamento da comissão de corretagem.

Não se descarta, ainda, como mesmo assentado em sentença, que no instrumento particular de compromisso de compra e venda "*havia cláusula de condição resolutiva, justamente em razão de eventual "insuficiência" à firmeza da avença, decorrente dos documentos relativos ao imóvel e aos proprietários vendedores, e a apreciação desta "insuficiência" ficou ao critério subjetivo e exclusivo dos compradores (fls. 39, cláusula VI, parágrafo primeiro)*" (e-STJ fl. 151). Assim, corretores e os promitentes vendedores, inegavelmente, assumiram o risco de ser descoberta eventual pendência ou fato impeditivo da alienação, e que poderia motivar posterior arrependimento dos compradores.

Deve ser mantido, portanto, o acórdão recorrido.

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO para manter o acórdão recorrido, que reconheceu ser indevido o pagamento da comissão de corretagem na espécie.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte agravada em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em 12% (doze por cento) sobre o valor da causa (e-STJ fl. 202) para 15% (quinze por cento).

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2018/0320507-7

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.810.652 / SP**

Número Origem: 10085547020158260004

PAUTA: 04/06/2019

JULGADO: 04/06/2019

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : LOCAL CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A  
RECORRENTE : LOCAL IMOVEIS LTDA  
RECORRENTE : SANDRA NAPOLEAO  
RECORRENTE : GERALDO CURY  
RECORRENTE : DIANA TOLEDO ARRUDA MORAIS DE CARVALHO  
RECORRENTE : KARINA DOCENA  
ADVOGADOS : FREDERICO AUGUSTO CURY - SP186015  
                  ALEXANDRE AUGUSTO CURY - SP234308  
RECORRIDO : GIANA SENA CACERES  
RECORRIDO : CIBAR ANASTACIO CACERES RUIZ  
ADVOGADO : RODRIGO CAMPERLINGO - SP174939

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

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr(a). **ALEXANDRE AUGUSTO CURY**, pela parte RECORRENTE: LOCAL CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nesta parte, negou-lhe provimento, com majoração de honorários, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.