

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.783.074 - SP (2018/0203666-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ROSEMEIRE MADALENA ZAGO
RECORRENTE : DENISE PERES VIGORITO
ADVOGADOS : RAQUEL DEGNETES DE DEUS - SP214612
SARA CAPUCHO TONON - SP270748
RECORRIDO : RITA DA SILVA
ADVOGADO : RICARDO APARECIDO AVELINO - SP319077

EMENTA

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ASSINATURA DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESULTADO ÚTIL DA MEDIAÇÃO ATINGIDO. DESISTÊNCIA DA COMPRADORA. ARREPENDIMENTO NÃO MOTIVADO. COMISSÃO DEVIDA.

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 05/05/2016. Recurso especial concluso ao gabinete em 24/08/2018. Julgamento: CPC/2015.
3. O propósito recursal é definir se é devida a comissão de corretagem na hipótese em que houve superveniente desistência imotivada quanto à celebração do contrato de compra e venda de imóvel.
4. A remuneração do corretor 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.
5. 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.
6. Na espécie, as partes contratantes assinaram o instrumento de promessa de compra e venda, tendo havido a atuação efetiva das corretoras para tanto. Deve-se reconhecer, portanto, que o resultado útil da mediação foi atingido.
7. O negócio foi posteriormente desfeito, sem qualquer contribuição das corretoras para a não consolidação do negócio, isto é, o arrependimento da contratante deu-se por fatores alheios à atividade das intermediadoras. Destarte, a comissão de corretagem é devida, na espécie.
10. Recurso especial conhecido e provido.

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 e dar provimento ao

Superior Tribunal de Justiça

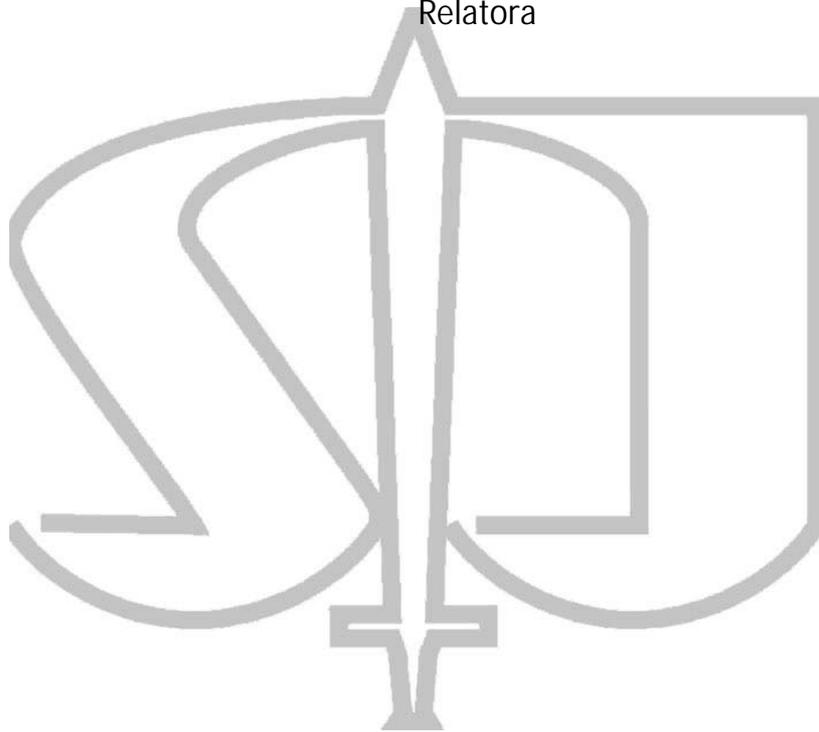
recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Dr(a). SARA CAPUCHO TONON, pela parte RECORRENTE: ROSEMEIRE MADALENA ZAGO e Outro

Brasília (DF), 12 de novembro de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.783.074 - SP (2018/0203666-2)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ROSEMEIRE MADALENA ZAGO
RECORRENTE : DENISE PERES VIGORITO
ADVOGADOS : RAQUEL DEGNES DE DEUS - SP214612
SARA CAPUCHO TONON - SP270748
RECORRIDO : RITA DA SILVA
ADVOGADO : RICARDO APARECIDO AVELINO - SP319077

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por ROSEMEIRE MADALENA ZAGO e DENISE PERES VIGORITO, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 26/01/2018.

Concluso ao gabinete em: 24/08/2018.

Ação: de cobrança, ajuizada pelas recorrentes, em desfavor de RITA DA SILVA, por meio da qual objetivam a condenação desta ao pagamento de comissão de corretagem, alegadamente devida em razão de intermediação na venda de imóvel (e-STJ fls. 1-5).

Sentença: julgou procedente o pedido, para condenar a recorrida ao pagamento de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) a título de comissão de corretagem (e-STJ fls. 64-68).

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pela recorrida, nos termos da seguinte ementa:

CORRETAGEM – AÇÃO DE COBRANÇA – DESISTÊNCIA POR PARTE DA COMPRADORA – NEGÓCIO QUE, NÃO TENDO SIDO CONCRETIZADO, NÃO APRESENTA RESULTADO ÚTIL – COMISSÃO QUE NÃO SE MOSTRA DEVIDA – PRECEDENTES DO C. S.T.J. – AÇÃO IMPROCEDENTE – SENTENÇA REFORMADA.
Apelação provida (e-STJ fl. 104).

Superior Tribunal de Justiça

Recurso especial: alegam violação dos arts. 725 do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial. Sustentam que:

i) a recorrida usufruiu da intermediação imobiliária, obteve o negócio desejado, assinou o contrato de compromisso de compra e venda e, no momento de ser lavrada a escritura pública, deixou de comparecer, em comportamento que denotou autêntico arrependimento, que não foi sequer justificado;

ii) o resultado da mediação foi atingido, pois foi firmado o compromisso de compra e venda entre os contratantes e, inclusive, foi agendada, em duas oportunidades, data para a lavratura da escritura, a despeito de não ter comparecido a recorrida; e

iii) celebrado o compromisso de compra e venda e não lavrada a escritura pública por questões afetas à parte inadimplente, é devida a comissão de corretagem (e-STJ fls. 119-132).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/SP inadmitiu o recurso especial interposto por ROSEMEIRE MADALENA ZAGO e DENISE PERES VIGORITO (e-STJ fls. 152-153), ensejando a interposição de agravo em recurso especial (e-STJ fls. 156-166), que foi provido e reatuado como recurso especial, para melhor exame da matéria (e-STJ fl. 195).

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.783.074 - SP (2018/0203666-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : ROSEMEIRE MADALENA ZAGO

RECORRENTE : DENISE PERES VIGORITO

ADVOGADOS : RAQUEL DEGNETES DE DEUS - SP214612

SARA CAPUCHO TONON - SP270748

RECORRIDO : RITA DA SILVA

ADVOGADO : RICARDO APARECIDO AVELINO - SP319077

EMENTA

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ASSINATURA DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESULTADO ÚTIL DA MEDIAÇÃO ATINGIDO. DESISTÊNCIA DA COMPRADORA. ARREPENDIMENTO NÃO MOTIVADO. COMISSÃO DEVIDA.

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 05/05/2016. Recurso especial concluso ao gabinete em 24/08/2018. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal é definir se é devida a comissão de corretagem na hipótese em que houve superveniente desistência imotivada quanto à celebração do contrato de compra e venda de imóvel.

4. A remuneração do corretor 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.

5. 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.

6. Na espécie, as partes contratantes assinaram o instrumento de promessa de compra e venda, tendo havido a atuação efetiva das corretoras para tanto. Deve-se reconhecer, portanto, que o resultado útil da mediação foi atingido.

7. O negócio foi posteriormente desfeito, sem qualquer contribuição das corretoras para a não consolidação do negócio, isto é, o arrependimento da contratante deu-se por fatores alheios à atividade das intermediadoras. Destarte, a comissão de corretagem é devida, na espécie.

10. Recurso especial conhecido e provido.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.783.074 - SP (2018/0203666-2)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ROSEMEIRE MADALENA ZAGO
RECORRENTE : DENISE PERES VIGORITO
ADVOGADOS : RAQUEL DEGNES DE DEUS - SP214612
SARA CAPUCHO TONON - SP270748
RECORRIDO : RITA DA SILVA
ADVOGADO : RICARDO APARECIDO AVELINO - SP319077

VOTO

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

O propósito recursal é definir se é devida a comissão de corretagem na hipótese em que houve superveniente desistência imotivada quanto à celebração do contrato de compra e venda de imóvel.

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

1. DOS CONTORNOS FÁTICOS DA AÇÃO

Inicialmente, mister ressaltar ser incontroverso nos autos que:

i) a própria promissária compradora (ora recorrida) confirmou ter procurado as recorrentes para auxiliarem-na a encontrar imóvel para compra (e-STJ fl. 111);

ii) em 13/01/2016, MILTON e VERA LÚCIA (promitentes vendedores) firmaram compromisso de compra e venda de imóvel, pelo valor de R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais) com RITA (ora recorrida/promissária compradora);

iii) do mencionado instrumento particular de compromisso de venda e compra, constavam cláusulas contratuais que previam que *a)* os promitentes vendedores, assim que recebessem da promissária compradora (ora recorrida) o

valor total da venda, pagariam às corretoras (ora recorrentes) a comissão de corretagem no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais); e *b)* na hipótese de ocorrência de rescisão contratual, a comissão de corretagem seria devida pela parte que deu causa ao desfazimento do negócio, senão veja-se (e-STJ fls. 15; e 111):

CLÁUSULA OITAVA – DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

As partes declaram expressamente, sob as penas da Lei, que os corretores autônomos Rosemeire M. Zago – CRECI 46.064, Denise Peres Vigorito – CRECI 80.730, Francisco Carlos Vigorito – CRECI 142.058 – CRECI 109.449 e Marcia Rossi Bordin Runho – CRECI 139.159, intermediaram a presente transação, e, diante desta declaração, os VENDEDORES efetivarão o pagamento da comissão de corretagem no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), quando do recebimento dos valores constantes nos itens “a” e “b”, Parágrafo primeiro da Cláusula Terceira, ocasião em que os intermediadores darão plena quitação da quantia recebida pelo serviço prestado.

CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES

Em caso de rescisão contratual, arcará a parte infratora como o pagamento de multa desde já fixada em 10% (dez por cento) do valor da transação, como também os honorários de intermediação previsto na cláusula oitava do presente instrumento.

iv) quando agendada a lavratura da escritura pública perante o cartório de registro de imóveis competente, a recorrida não compareceu, o que ensejou a rescisão contratual por arrependimento (e-STJ fl. 110);

v) as corretoras (ora recorrentes) em nada contribuíram para o arrependimento da promissária compradora (recorrida) (e-STJ fl. 112); e

vi) a recorrida não trouxe motivo justo e razoável ao desfazimento do negócio (e-STJ fl. 113).

Salienta-se, ainda, que, em 1º grau, a recorrida foi condenada ao pagamento da comissão de corretagem às recorrentes. Contudo, após a interposição de apelação por parte da recorrida, o TJ/SP reformou, por maioria de

votos, a sentença, a fim de julgar improcedente a ação de cobrança.

Por oportuno, convém salientar que o voto proferido pelo relator inicialmente sorteado foi vencido, e que o voto vencedor, inaugurado pelo relator designado para o acórdão e acompanhado pelos demais desembargadores, amparou-se na tese genérica de que "*a não concretização do negócio não enseja direito à percepção da comissão, uma vez que necessário é o resultado útil, ou seja, a efetiva venda do imóvel*" (e-STJ fl. 105) (grifos acrescentados). Em suma, o acórdão recorrido fulcrou-se apenas no fato de a compra e venda do imóvel não ter sido concretizada, concluindo, a partir de então, que não seria cabível a cobrança de comissão de permanência.

Urge pontuar, ainda, que o voto vencido, de outro turno, apresentou dados específicos sobre a aproximação das partes contratantes a cargo das intermediárias, bem como acerca da ausência de motivação quanto ao arrependimento por parte da promissária compradora (recorrida), de forma que as informações dele constantes estão sendo consideradas para fins de elaboração do presente voto.

Ademais, nos termos do art. 941, § 3º, do CPC/2015, o voto vencido será necessariamente considerado parte integrante do acórdão para todos os fins legais, inclusive o de prequestionamento.

2. 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).

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).

Ressalte-se que esta Corte já decidiu no sentido de que, estando o arrependimento da parte correlacionado à falta de diligência e prudência do próprio intermediador do negócio, não será devida a comissão de corretagem. Nesse sentido: REsp 1.364.574/RS, 4ª Turma, DJe 30/11/2017; e REsp 1.810.652/SP, 3ª Turma, DJe 06/06/2019.

3. 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 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 havido, como mesmo expressamente delineado pelo voto vencido do acórdão recorrido, a atuação efetiva das corretoras para tanto. Deve-se reconhecer, portanto, que o resultado útil da mediação foi atendido.

Contudo, o negócio foi posteriormente desfeito, sem qualquer contribuição das corretoras para a não consolidação do negócio, isto é, o arrependimento da contratante deu-se por fatores alheios à atividade das intermediadoras.

Como mesmo consignado nos termos do voto vencido:

As autoras tiveram resultado útil na aproximação das partes e na concretização do negócio, tanto que foi firmado compromisso de compra e venda, sendo irrelevante que qualquer das partes, vendedores ou compradores, desistissem do pacto posteriormente.

Importante pontuar, ainda, que a ré não trouxe motivo justo e razoável ao desfazimento do negócio, hipótese em que poderia em tese ser flexibilizado o disposto no artigo 725 do Código Civil no tocante à comissão ser devida mesmo em caso de arrependimento de qualquer das partes.

Isso porque a alegação da ré de que a efetivação do contrato estava condicionada à entrega das certidões referidas na cláusula 5ª (fls. 13) em nada altera o direito das autoras de receberem a comissão de corretagem, na medida em que tal obrigação era de cumprimento dos vendedores, conforme expressamente disposto no instrumento. E não há qualquer comprovação nos autos de que o local do imóvel objeto do contrato seria inapto à construção de clínica de repouso para idosos, na medida em que sequer a ré comprovou que esse era realmente seu desiderato e que o zoneamento do local, de fato, não comportasse o desenvolvimento de tal atividade (e-STJ fls. 112-113).

Destarte, na hipótese, é de rigor reconhecer que as recorrentes fazem jus ao recebimento da comissão de corretagem.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE

Superior Tribunal de Justiça

PROVIMENTO para restabelecer a sentença, inclusive no tocante ao pagamento das custas e honorários advocatícios.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2018/0203666-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.783.074 / SP

Número Origem: 10176512120168260114

PAUTA: 12/11/2019

JULGADO: 12/11/2019

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ONOFRE DE FARIA MARTINS**

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ROSEMEIRE MADALENA ZAGO

RECORRENTE : DENISE PERES VIGORITO

ADVOGADOS : RAQUEL DEGNET DEUS - SP214612

SARA CAPUCHO TONON - SP270748

RECORRIDO : RITA DA SILVA

ADVOGADO : RICARDO APARECIDO AVELINO - SP319077

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **SARA CAPUCHO TONON**, pela parte RECORRENTE: **ROSEMEIRE MADALENA ZAGO** e Outro

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 e deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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