AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.418.374 - RS (2018/0336655-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ARTHUR RODRIGUES DE FREITAS
AGRAVANTE	:	NELITA DE FREITAS
ADVOGADOS	:	MÁRCIO ANDRÉ GERHARDT - RS054968 ALESSANDRA MACHADO GERHARDT E OUTRO(S) - RS052358
AGRAVADO	:	IMOBILIARIA BAUERMANN LTDA
ADVOGADO	:	DANIEL PEDRO SCHNEIDER - RS032255

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto contra decisão que negou seguimento a recurso especial, impugnando acórdão assim ementado:

> APELAÇÃO CÍVEL. CORRETAGEM. AÇÃO DE COBRANÇA. CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE VIGENTE. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA.
> Ajustada a exclusividade, o corretor tem direito à remuneração integral, ainda que o negócio tenha sido iniciado e concluído sem a mediação, salvo comprovada sua inércia ou ociosidade. No caso dos autos, inexiste prova mínima da inércia ou ociosidade da empresa demandante que justifique a venda através de corretor diverso. Inteligência do artigo 726, do Código Civil. Cláusula de exclusividade vigente. Inércia não evidenciada. Comissão devida. Sentença reformada. Sucumbência redefinida.
> APELAÇÃO PROVIDA.

Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados.

Os agravantes alegaram violação dos arts. 485, § 3º, e 1.022 do Código de Processo Civil; 107 e 726 do Código Civil e 39, IV,V e XII, do Código de Defesa do Consumidor. Sustentaram negativa de prestação jurisdicional. Afirmaram que deveria ser declarada a ilegitimidade passiva da demandada Nelita no presente caso. Argumentaram que não são devidos os valores relativos aos serviços de corretagem no presente caso, haja vista que "Os demandados provaram que nunca tiveram a intenção de contratar exclusividade e que também, em momento posterior, verbalmente rescindiram o contrato com a demandante, através do demandado Arthur, que compareceu pessoalmente à imobiliária para solicitar a rescisão" (fl. 282).

Apontaram que "Claramente a demandante agiu de forma displicente, ociosa e inerte quanto ao contrato *sub judice*, não cumprindo suas obrigações para promover a venda do imóvel. Assim, uma vez que evidente a ociosidade e inércia da imobiliária, a cláusula de exclusividade não deve ser aplicada, nos termos do art. 726 do Código Civil" (fl. 285).

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

No tocante às alegações de ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, verifico que essas não merecem prosperar.

Isso porque não configura ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional o fato de o acórdão ter sido proferido em sentido contrário ao desejado pelas partes recorrentes.

Dessa forma, tendo a decisão analisado de forma fundamentada as questões trazidas, não há que se falar nos vícios apontados. Nesse sentido: AgRg no Ag 829.006/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2015, DJe 28/9/2015; AgRg no AREsp 670.511/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/2/2016, DJe 1/3/2016.

Sobre a matéria jurídica tratada na presente causa, o Tribunal local concluiu (e-STJ, fls. 240-243):

> De acordo com os autos, e tal fato é incontroverso, as partes demandadas, sob o argumento de demora na materialização da venda pela imobiliária demandante, formalizaram a venda com a intermediação de outro profissional, sem qualquer comunicação ou notificação sobre eventual rescisão do contrato de prestação de serviços - ao menos nada veio demonstrado neste sentido.
>
> (...).
>
> Assim, considerando o curto lapso temporal entre a contratação da autora (21 de agosto de 2012) e a autorização da venda por terceiro - julho de 2013, bem como o tempo da realização de venda pelo corretor, José Plínio Hoffmann (venda realizada em outubro de 2014), afasta-se a alegação de demora e desídia na busca por compradores.
>
> (...).
>
> Assim, ajustada a exclusividade, o corretor tem direito à remuneração integral, caso efetivada a venda nesse período, ainda que o negócio tenha sido iniciado e concluído sem a mediação, salvo

> comprovada inércia ou ociosidade.
> (...).
> No caso dos autos, consoante o registro R.5-19.266 da matrícula 19.266 do Registro de Imóveis de Estância Velha (fl. 16), e o "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda" das fls. 67- 9, o imóvel em questão foi vendido em 10.10.2014, sem a intermediação da empresa requerente.
> Restou incontroversa, então, a contratação da exclusividade e a concretização da compra e venda do imóvel por outro profissional, e, por essa razão, ainda que realizada a venda sem a intermediação da autora, é devida a comissão de corretagem, por aplicação das disposições constantes no artigo 726, do Código Civil, acima transcrito.
> Ademais, não há qualquer elemento de prova nos autos a configurar a desídia por parte dos corretores da autora, tampouco qualquer abusividade na celebração da cláusula de exclusividade.

O acolhimento das razões do recurso especial, a fim de demover as conclusões da Corte de origem sobre a alegada ilegitimidade passiva da parte ré, ora agravada Nelita, para figurar no polo passivo da presente demanda, demandaria reexame de matéria fática, o que esbarra na Súmula 7 do STJ, visto que ficou incontroverso nos autos a pactuação do contrato de prestação de serviços celebrado entre as partes no presente caso.

Além disso, para rever as conclusões da Corte estadual seria necessário reexaminar as circunstâncias fático-probatórias dos autos e o contrato firmado entre as partes, providência esta que se mostra inviável na via eleita por incidir o óbice da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça. Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CABIMENTO. COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ACORDO DE VONTADE EXPRESSO NA ASSINATURA DE RECIBO DO SINAL. ADMISSIBILIDADE. INVERSÃO DE ENTENDIMENTO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.
> 1. (...).
> 2. Reconhecido pela instância origem o cabimento da cobrança da

> comissão de corretagem com suporte no acervo fático-probatório dos autos, a inversão desse entendimento por esta Corte Superior não é admitida em face do óbice da Súmula 7/STJ.
> 3. Demais, para se ter direito à comissão, basta que o corretor tenha aproximado as partes e que "o acordo de vontade esteja expresso na assinatura do recibo do sinal." (AgRg no REsp n. 323.971/RJ, Rel. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, julgado em 11/12/2001, DJ 18/3/2002).
> 4. Agravo regimental a que se nega provimento
> (AgRg no AREsp nº 592.334/DF, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/2/2015, DJe 27/2/2015.)
>
> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE CORRETAGEM. COMISSÃO DEVIDA. ALTERAÇÃO DO CONCLUÍDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. REEXAME DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO
> 1. As instâncias ordinárias reconheceram que a parte autora tem direito à comissão de corretagem. Conclusão que não pode ser afastada por meio do especial, em face do enunciado das Súmulas n.º 5 e 7 do STJ.
> 2. Agravo regimental não provido
> (AgRg no AREsp nº 578.248/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/11/2014, DJe 5/12/2014.)

Ademais, o entendimento proferido pelo Colegiado estadual está em sintonia com a jurisprudência desta Corte, a qual entende que, segundo o art. 725 do CC/2002, é devida a remuneração ao corretor na hipótese em que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, mormente quando eventual desfazimento do negócio não decorrer de ato praticado pela corretora.

Ainda nessa direção:

> CIVIL. 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.

1. Discute-se se é devida a comissão de corretagem quando, após a assinatura da promessa de compra e venda e o pagamento de sinal, o negócio não se concretiza em razão do inadimplemento do comprador.

2. No regime anterior ao do CC/02, a jurisprudência do STJ se consolidou em reputar de resultado a obrigação assumida pelos corretores, de modo que a não concretização do negócio jurídico iniciado com sua participação não lhe dá direito a remuneração.

3. 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.

4. Pelo novo regime, deve-se refletir sobre o que pode ser considerado resultado útil, a partir do trabalho de mediação do corretor.

5. 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 ter o comprador desistido do negócio posteriormente, é devida a comissão por corretagem.

6. Recurso especial não provido. (REsp 1339642/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/03/2013, DJe 18/03/2013.)

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. NEGÓCIO IMOBILIÁRIO. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL. PAGAMENTO DE SINAL. POSTERIOR ARREPENDIMENTO DO COMPRADOR. RESCISÃO DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE CULPA DA CORRETORA. COMISSÃO DEVIDA. RECURSO NÃO-PROVIDO.

1. A execução movida por ora recorrida em face de ora recorrente está amparada em cheque emitido por este em favor daquela, a título de pagamento de comissão de corretagem, no valor de R$ 8.000,00. Nos embargos à execução, o executado, ora recorrente, refutou a exigibilidade do referido título de crédito, sob o fundamento de que o negócio jurídico, ao qual está vinculado, não se concluiu.

2. O cheque ostenta a natureza de título de crédito, portanto, é não-causal (CPC, art. 585, I), ou seja, em decorrência de sua

autonomia e abstração, não comporta discussão sobre o negócio jurídico originário. Entretanto, se o cheque não houver circulado, estando, pois, ainda atrelado à relação jurídica originária estabelecida entre seu emitente (sacador) e seu beneficiário (tomador), é possível que se discuta a causa debendi.

3. Na hipótese em exame, conforme consta do v. aresto hostilizado, não houve circulação do cheque emitido e, a seguir, sustado. É, portanto, devida a oposição de exceções pessoais ao cumprimento da ordem de pagamento contida no referido título de crédito.

4. Embora o serviço de corretagem somente se aperfeiçoe quando o negócio é concretizado, dado o risco inerente à atividade, não se pode perder de vista que, nos negócios imobiliários - os quais dependem de registro do ato negocial no Cartório de Registro de Imóveis para fins de transferência e aquisição da propriedade e de outros direitos reais (CC/2002, arts. 1.227, 1245-1246) -, a intermediação da corretora pode encerra-se antes da conclusão da fase de registro imobiliário. Por certo, quando as partes firmam, de algum modo, atos, com mediação da corretora, que geram obrigatoriedade legal de proceder-se ao registro imobiliário, tal como ocorre no caso de celebração de promessa de compra e venda ou de pagamento de sinal, torna-se devida a percepção de comissão de corretagem, mormente quando eventual desfazimento do negócio não decorrer de ato praticado pela corretora.

5. No caso em exame, conforme salientado pelas instâncias ordinárias, houve uma fase preliminar de negociações, seguida de uma fase intermediária de celebração do contrato de cessão e transferência dos direitos e obrigações constantes de promessa de compra e venda, com o pagamento do valor de R$ 62.000,00 a título de sinal, sendo certo que essas duas etapas foram intermediadas pela corretora de imóveis. Com a celebração desse contrato encerrou-se o ofício da corretora, a qual deu por concretizada a venda, recebendo, naquela data, o cheque pós-datado referente à comissão de corretagem. A partir daí, o ora recorrente munido do contrato, providenciou, como lhe competia, o financiamento do restante do valor do imóvel junto a uma instituição financeira. Contudo, durante o trâmite do processo de financiamento imobiliário, o contratante discordou do valor das prestações a serem pagas, rescindindo o contrato e sustando o cheque em apreço.

6. Se havia documento válido a corroborar o negócio jurídico - suficiente para a exigência do registro imobiliário -, não obstante seu posterior desfazimento, é salutar reconhecer que a corretora

> alcançou o "resultado útil" da avença. Destarte, formalizado o contrato particular de cessão e transferência de imóvel entre as partes interessadas, o direito à percepção de comissão de corretagem é incontestável, ainda que, por posterior rescisão contratual, mas não por culpa da corretora, o negócio jurídico não alcance a fase de registro imobiliário.
> 7. As instâncias ordinárias, soberanas na análise e interpretação do acervo fático-probatório dos autos, concluíram que não há cogitar na responsabilidade da corretora pela rescisão contratual, sobretudo porque ela apresentou as devidas informações quanto aos valores das parcelas do financiamento imobiliário, não podendo ser a ela imputada a culpa pela não concretização do negócio jurídico. Tem-se, nos termos das conclusões da c. Corte local, que a rescisão contratual decorreu de vontade externada pelo próprio contratante e sua esposa - provavelmente por insatisfação com o valor das prestações mensais do financiamento bancário.
> 8. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 1228180/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2011, DJe 28/03/2011.)

Dessa forma, há que se manter o julgado recorrido, pois é devida a comissão de corretagem pela efetiva prestação dos serviços, nos termos do art. 725 do Código Civil, uma vez que não foi comprovada qualquer abusividade na celebração da cláusula de exclusividade, nem nenhuma hipótese de negligência ou desídia por parte dos corretores da parte autora, tal como decidiu a Corte estadual.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora