

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.523.827 - RJ (2019/0176363-7)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : NOVA ALIANÇA IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : SÉRGIO SENDER - RJ033267
RAFAEL HÉLIO BALACIANO - RJ156838
AGRAVADO : HUMBERTO BRANDAO DE ARAUJO
AGRAVADO : ANTONIA CARBONELL DE ARAUJO
ADVOGADOS : VANESSA ISADORA GENARO - RJ090829
PAULA SOUZA DE MENEZES - RJ109716

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto por NOVA ALIANÇA IMÓVEIS LTDA., em face de acórdão assim ementado (fl. 211):

Apelação cível. Contrato de corretagem entre particulares e imobiliária. Sentença de procedência parcial, determinando a restituição aos autores do valor pago a título de comissão de corretagem. Irresignação da parte ré. 1. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor, de acordo com a orientação do Órgão Especial nos julgados dos conflitos negativos de competência 0026216-03.2017.8.19.0000 e 0048342-81.2016.8.19.0000. 2. Preliminar de ilegitimidade passiva que se afasta. Aplicação da teoria da asserção. 3. Comissão de corretagem paga pelos vendedores, ora autores. No caso, houve início das tratativas seguido do pagamento do sinal, correspondente a 10% sobre o valor do imóvel. Negócio que não se concluiu por desistência do potencial comprador em razão da existência de carta precatória para citação do vendedor, distribuída um mês antes do início da negociação. Após o pagamento do sinal é natural que as partes solicitem certidões a fim de verificar a conveniência de levarem a efeito o negócio, sendo certo que tais providências se encontram no campo das tratativas pré-contratuais. Pagamento da comissão que não é cabível no caso concreto, dada a ausência de produção do resultado útil esperado. 4. O arrependimento mencionado no art. 725 do CC/2002 refere-se à manifestação da vontade externada após a concretização do negócio, não se confundindo com a desistência ocorrida na esfera das tratativas. 5. Cláusula contratual que deve ser analisada à luz do art. 425 do CC/2002 e do art. 47 do CDC. 6. Manutenção da sentença que determinou a restituição aos autores da quantia paga a título de

Superior Tribunal de Justiça

comissão de corretagem à ré. 7. NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados (fls. 237/242).

Nas razões do especial, a ora agravante alega violação do art. 725 do Código Civil, bem como dissídio jurisprudencial, arguindo que "não pode ser responsabilizada pela não conclusão do negócio, tampouco ser condenada a devolver o valor que recebeu de comissão de corretagem, visto que realizou o trabalho de intermediação" (fl. 248), pois, "o desfazimento do negócio por culpa de urna das partes não afasta o pagamento da remuneração do corretor" (fl. 252).

Ultrapassado o juízo de admissibilidade, passo a decidir.

Verifique-se, inicialmente, que a matéria constante dos dispositivos legais apontado como violados não foi objeto de debate pela Corte de origem. Assim, ressentindo-se o especial do requisito de prequestionamento, exigido inclusive para as matérias de ordem pública, bem como não esclarecidos, objetiva e especificamente, os motivos de reforma do julgado proferido pela Corte de origem, inviabilizada a apreciação do recurso por esta Corte, por se tratar de óbice intransponível contido no enunciado 282 e 284 da Súmula do STF.

Ainda que assim não fosse, a análise das razões do recurso demandaria inevitável reexame de matéria fática, esbarrando no óbice das Súmulas 5 e 7/STJ, pois o Tribunal de origem decidiu com base nos fatos, provas e conteúdo contratual, pela obrigatoriedade de devolução da comissão de corretagem. Confira-se: (fls. 218/222):

(...) assim dispõe o art.722 do CC/2002 sobre o negócio entabulado entre as partes:

Art. 722. Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.

Observa-se que no contrato de corretagem a comissão é devida quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, atingindo o seu resultado útil com a venda do imóvel.

Superior Tribunal de Justiça

(...)

No caso dos autos, a intermediação destinada à venda do imóvel dos autores está demonstrada através do instrumento de sinal e princípio de pagamento de indexadores 21/23, datado de agosto de 2012, havendo contrato de corretagem à fl. 18 (indexador 20). No mencionado instrumento há previsão no sentido de que o pagamento da comissão correria por conta outorgantes, ora autores (cláusula sétima de fl. 19 – indexador 21).

Todavia, infere-se das alegações das partes que o negócio jurídico de compra e venda não se aperfeiçoou em face da desistência do comprador em razão do apontamento existente em nome do primeiro autor, sr. Humberto, perante a 7ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro, referente a carta precatória para citação do processo 0258169-71.2012.8.19.0001, distribuída em julho de 2012, (fl.33 – indexador 39).

Assim, embora inequívoco o início das tratativas, seguido do pagamento de sinal pelo potencial comprador, é certo que o negócio não se concluiu, o que exclui o cabimento da comissão de corretagem, dada a ausência de produção do resultado útil esperado.

(...)

Pontue-se, por relevante, que o arrependimento mencionado no art. 725 do CC/2002, que assegura ao corretor o recebimento da comissão, refere-se à manifestação da vontade externada após a concretização do negócio, não se confundindo com a desistência ocorrida na esfera das tratativas.

Sobre o tema, válido colacionar o seguinte julgado do Superior Tribunal de Justiça, no qual restou consignado que após o pagamento do sinal, referente a 10% do valor do imóvel, é natural que as partes solicitem certidões a fim de verificar a conveniência de levarem a efeito o negócio, sendo certo que tais providências se encontram no campo das tratativas.

(...) (REsp 1183324, 3a Turma, Rel. Ministra Nancy Andrighi, DJe 10/11/2011)

(...)

Assim, é incabível a comissão de corretagem quando o negócio não foi concluído por desistência de uma das partes em razão da existência de ação ajuizada em face do comprador, da qual este não tinha conhecimento, pois não foi atingido o resultado útil esperado do contrato, sendo certo que no caso concreto a negociação encontrava-se na esfera das tratativas.

Superior Tribunal de Justiça

Ademais, válido ressaltar que a cláusula décima do contrato que prevê o pagamento da comissão no caso de desistência deve ser analisada tanto à luz do art. 425 do CC/2002 quanto das disposições do CDC, notadamente do art. 47 (...).

Acrescente-se que a conclusão acima reproduzida está em perfeita harmonia com a jurisprudência adotada neste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que "incabível o pagamento de comissão de corretagem no contrato de compra e venda de imóveis, quando o negócio não foi concluído por desistência das partes, não atingindo assim o seu o resultado útil" (AgRg no REsp 1328634/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 3/2/2016). Na mesma direção:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ÚTIL. NÃO CONCLUSÃO DO NEGÓCIO. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA RECURSAL. MAJORAÇÃO.

1. É incabível o pagamento de comissão de corretagem no contrato de compra e venda de imóveis, quando o negócio não foi concluído por desistência das partes, não atingindo assim o seu o resultado útil. Precedentes do STJ.

2. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1703628/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 04/05/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (CESSÃO DE CRÉDITO DE COMISSÃO). EMBARGOS JULGADOS PROCEDENTES PARA EXTINGUIR A EXECUÇÃO. COMISSÃO ADVINDA DE ALIENAÇÃO DE CONTROLE ACIONÁRIO DE EMPRESA. TRANSAÇÃO CONDICIONADA À APROVAÇÃO DO BANCO CENTRAL DO BRASIL. CONDIÇÃO SUSPENSIVA NÃO IMPLEMENTADA. RESULTADO ÚTIL DA NEGOCIAÇÃO NÃO ALCANÇADO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Embargos à execução julgados procedentes para extinguir a execução por título extrajudicial, dada a inexigibilidade da pretendida comissão pela alienação de controle acionário de empresa, em razão da não concretização do negócio intermediado.

Superior Tribunal de Justiça

2. O Tribunal de origem observou que, não obstante o pagamento antecipado de parte do preço, o negócio foi estabelecido mediante condição suspensiva (aprovação do negócio pelo Banco Central do Brasil), sendo incontroverso nos autos que tal condição não foi implementada, o que permitiu concluir que não foi alcançado o resultado útil da negociação, ou seja, a efetiva realização do negócio fruto da intermediação.

3. O acórdão recorrido se alinha à orientação jurisprudencial deste Tribunal Superior, de que é incabível comissão de corretagem, quando o negócio não foi concluído, não atingindo, assim, o seu resultado útil (AgRg no REsp 1.485.788/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, DJe de 24/2/2015).

4. No âmbito estreito do recurso especial, é vedada a interpretação de cláusulas contratuais, a teor do disposto na Súmula 5 do STJ.

5. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1518877/SP, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 06/02/2018, DJe 09/02/2018)

Esclareça-se que não foram devidamente impugnadas as razões expostas pela origem, não havendo a recorrente, sequer, apontado violação dos arts. 425 e 722 do Código Civil; e 47 do Código de Defesa do Consumidor, utilizados como razões de decidir. Assim, inviável o provimento do especial, também, por aplicação da Súmula 283/STF.

Dessa forma, encontrando-se o acórdão recorrido em consonância com a orientação desta Corte, não há o que se reformar, esbarrando o presente recurso no óbice da Súmula 83/STJ.

Em face do exposto, não havendo o que reformar, nos termos do art. 34, XVIII, "b", do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, nego provimento ao agravo. Deixo de majorar os honorários advocatícios (art. 85, § 11, do Código de Processo Civil) em face da ausência de base de cálculo para tal (fl. 223).

Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de outubro de 2019.

Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora