

RECURSO ESPECIAL Nº 1.653.708 - RS (2017/0029885-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : LUCI DE OLIVEIRA STAUDT
ADVOGADO : DAIANA DE OLIVEIRA STAUDT - RS085674
RECORRIDO : ADELIA MARIA DA VEIGA
RECORRIDO : JOSE ALFEU DA VEIGA
ADVOGADO : VALDIR FLORISBAL JUNG E OUTRO(S) - RS059979

DECISÃO

Trata-se de recurso especial, interposto por LUCI DE OLIVEIRA STAUDT, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, em face de acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

CORRETAGEM. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. NEGÓCIO FRUSTRADO EM RAZÃO DA NÃO CONCESSÃO DE FINANCIAMENTO AO PROMITENTE COMPRADOR. RESULTADO ÚTIL NÃO OBTIDO. Demonstrado, inequivocamente, que o negócio intermediado pelo corretor não se perfectibilizou, é inexigível do comitente o pagamento da comissão ajustada. Precedentes do STJ e desta Corte de Justiça. Hipótese em que a compra e venda de bem imóvel restou frustrada em razão da não obtenção de financiamento junto ao sistema financeiro para viabilizar a conclusão do negócio. Manutenção dos honorários advocatícios sucumbenciais. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. UNÂNIME. (fl. 256)

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação aos artigos 422, 725 e 884 do CC/02; e 85, § 2º, do NCPC.

Sustenta, em síntese, o cabimento da cobrança da comissão de corretagem, visto que foi alcançado o resultado previsto no contrato de mediação, na medida em que houve a efetiva aproximação entre comprador e vendedor, não tendo o contrato de compra e venda se aperfeiçoado por culpa exclusiva da parte agravada, que não obteve o financiamento imobiliário devido a pendências na Receita Federal.

Aduiz, ainda, a necessidade de redução do valor da verba honorária, porquanto excessiva.

É o relatório.

Decido.

A irresignação não prospera.

No que se refere à comissão de corretagem, assim dispôs o aresto recorrido:

Com efeito, dispõe o art. 725 do Código Civil de 2002 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.

No caso em tela, como visto, o negócio não se concretizou em decorrência da não obtenção do financiamento que possibilitaria ao promitente comprador pagar a integralidade do preço ajustado pelo imóvel.

[...]

Sendo assim, a comissão de corretagem cuja satisfação se postula no feito executivo não é devida, pois a corretora não obteve resultado útil para a promitente vendedora, tendo em vista que o negócio não se concretizou. (fls. 260-263)

Destarte, verifica-se que o entendimento assinalado pela Corte estadual encontra-se em sintonia com a jurisprudência pacífica desta Corte, no sentido de que o contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas de resultado, de maneira que somente é cabível a comissão de corretagem quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na efetiva venda do imóvel.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. INTERMEDIÇÃO POR CORRETORA. NÃO CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. COMISSÃO DE CORRETAGEM INDEVIDA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. O contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas de resultado, de maneira que somente é cabível o pagamento da comissão se houver aperfeiçoamento do negócio imobiliário, com a concretização, por exemplo, do contrato de locação ou de compra e venda.

2. No caso em exame, houve mera formalização do contrato de locação, mas não sua concretização, na medida em que, em razão de rescisão unilateral do negócio jurídico pela Administração Pública estadual, não ocorreu a efetiva ocupação do imóvel, tampouco o pagamento da primeira parcela do aluguel. Por essa razão, é indevida a comissão de corretagem.

3. Agravo interno improvido.

(AgRg no Ag 1248570/MG, de minha Relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2015, DJe 03/02/2016)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CORRETAGEM. COMISSÃO. NEGÓCIO NÃO REALIZADO. MERA APROXIMAÇÃO DAS PARTES.

O contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas sim uma obrigação de resultado.

Recurso não conhecido.

(REsp 208.508/SC, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 25/06/2002, DJ 11/11/2002, p. 220)

Assim, encontrando-se o aresto estadual em sintomia com a jurisprudência desta Corte, imperiosa a incidência do enunciado 83/STJ.

Além disso, a Corte *a quo*, mediante análise soberana das provas existentes nos autos, concluiu que *o negócio não se concretizou*, de modo que, para alterar essa conclusão, seria necessário revolver o acervo fático e probatório dos autos, providência incompatível com o recurso especial, em razão do óbice do enunciado 7/STJ.

No que tange à tese de necessidade de redução do valor da verba honorária, a revisão do percentual fixado pelas instâncias ordinárias a título de honorários advocatícios, para adequar ao caso concreto, demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório delineado nos autos, providência inviável nesta sede especial, a teor da súmula 07 do Superior Tribunal de Justiça.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. SUCUMBÊNCIA. DIMENSIONAMENTO. AFERIÇÃO. VALORES E PERCENTUAIS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7-STJ.

1 - Em sede especial, não é dado aferir percentuais e valores da condenação para concluir ou não pela sucumbência em parte mínima do pedido, tampouco há espaço para fixação minuciosa do quantum de custas e de honorários advocatícios, pois são

Superior Tribunal de Justiça

intentos que demandam inegável incursão na seara fático-probatória de cada demanda, vedada pela súmula 7-STJ. 2 - Agravo regimental improvido." (AgREsp 488.149/RS, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, DJU de 16/06/2003, grifo nosso)

Dessarte, verifica-se que o tribunal de origem, bem sopesando o critério previsto no § 4º do artigo 20 do Código de Processo Civil de 1973, manteve os honorários advocatícios fixados pelo juízo *a quo* em R\$ 800,00 (oitocentos reais). Dessa forma, não pode ser considerado fora dos padrões de razoabilidade, mostrando-se inviável sua revisão nesta sede.

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, II, do RISTJ, nego provimento ao recurso especial.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de R\$ 800,00 (oitocentos reais) para (oitocentos e oitenta reais).

Publique-se.

Brasília (DF), 25 de novembro de 2019.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator