

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.000.978 - SP (2022/0093650-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : TABOADA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADOS : PAULO NICHOLAS DE FREITAS NUNES - AL005076
ALBERTO CORDEIRO - SP173096
EDUARDO PEIXOTO MENNA BARRETO DE MORAES - SP275372
CLARISSA RUBINO CABIANCA - SP315227
IAGO DO COUTO NERY - SP274076
RICARDO ALBERTO VINCENZO SALGADO - SP411243
RECORRIDO : DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : MARCELO PELEGRINI BARBOSA - SP199877
CARLA RENATA PEREIRA GARIANI - SP319206

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA C/C DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. PRAZO PARA OFERECER CONTESTAÇÃO E PROPOR RECONVENÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO INFRUTÍFERA. CONTAGEM. EXCLUSÃO DO DIA DO COMEÇO E INCLUSÃO DO DIA DO VENCIMENTO. INTEMPESTIVIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO. CONTRATO DE CORRETAGEM. INTERMEDIACÃO IMOBILIÁRIA. PAGAMENTO DE COMISSÃO. RESULTADO ÚTIL. REGISTRO IMOBILIÁRIO. DESNECESSIDADE, EM REGRA. PACTUAÇÃO DE CONDIÇÃO SUSPENSIVA. POSSIBILIDADE. DIREITO DISPONÍVEL. AUTONOMIA DA VONTADE E LIBERDADE DE CONTRATAR. PREVALÊNCIA NO DIREITO PRIVADO.

1. Ação de cobrança c/c declaratória de nulidade de cláusula contratual, ajuizada em 2/10/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 5/8/2021 e concluso ao gabinete em 6/5/2022.

2. O propósito recursal é definir se (I) a contestação e a reconvenção foram protocoladas de forma tempestiva; e, (II) em contrato de corretagem de assessoria técnico-imobiliária, as partes podem condicionar o pagamento da respectiva comissão ao registro imobiliário, a despeito do art. 725 do CC/2002.

3. Havendo audiência de conciliação infrutífera, a data de sua realização será o dia do começo (termo inicial) do prazo de 15 dias úteis para oferecer contestação e propor reconvenção, excluindo-se, na contagem, o dia do começo e incluindo o dia do vencimento. Inteligência dos arts. 335, I, 343 e 224 do CPC/2015.

4. Segundo a jurisprudência desta Corte, será devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se o corretor alcançar o resultado útil do negócio, ou seja, se os trabalhos de aproximação por ele realizados resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio, ainda que o resultado final não se efetive

Superior Tribunal de Justiça

por arrependimento imotivado das partes (art. 725 do CC/2002).

5. O registro da escritura pública de compra e venda não é, em regra, necessário para que se alcance o resultado útil, para fins de obrigação do pagamento de comissão de corretagem em negócios imobiliários.

6. Não obstante, a presente hipótese não consiste em interpretar se determinado conjunto de atos praticado pelo corretor é ou não suficiente, à luz das obrigações contratuais assumidas, para se enquadrar no conceito de resultado útil. Trata-se, no particular, da análise da implementação ou não das condições suspensivas expressamente pactuadas pelas partes no contrato de corretagem, na forma dos arts. 121 e 125 do CC/2002.

7. No direito civil brasileiro, predomina a autonomia privada, de modo que se confere, em regra, total liberdade negocial aos sujeitos da relação obrigacional. Em contratos típicos, além das regras gerais, as disposições legais específicas devem ser observadas, sob pena de nulidade, salvo quando se tratar de direito disponível.

8. O direito do corretor de ser remunerado pela mediação realizada (art. 725 do CC/2002) é um direito disponível. Portanto, em um determinado contrato de corretagem, as partes podem optar por condicionar o pagamento da comissão a evento futuro e incerto – como à aprovação de determinado órgão, ou à efetivação de registro imobiliário –, respeitados os limites legais, notadamente, os arts. 121 a 130 do CC/2002.

9. Hipótese em que (I) a audiência de conciliação ocorreu no dia 6/11/2018, ficando esse dia, portanto, excluído, iniciando-se a efetiva contagem a partir do dia 7/11/2018, de modo que foi tempestivo o protocolo da contestação e da reconvenção no dia 3/12/2018, último dia do prazo, considerando os 4 dias em que houve a suspensão do expediente forense e dos prazos processuais; e, (II) considerando que não se implementou a condição suspensiva (registro imobiliário) livre e expressamente pactuada pelas partes no contrato de corretagem, a recorrente não adquiriu o direito à remuneração nele previsto, nos termos do art. 125 do CC/2002.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não 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 em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, 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. PAULO NICHOLAS DE FREITAS NUNES, pela parte RECORRENTE: TABOADA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Dr. MARCELO PELEGRINI BARBOSA, pela parte RECORRIDA: DAMHA

Superior Tribunal de Justiça

URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA

Brasília (DF), 21 de março de 2023(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.000.978 - SP (2022/0093650-8)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : TABOADA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADOS : EDUARDO PEIXOTO MENNA BARRETO DE MORAES - SP275372
CLARISSA RUBINO CABIANCA - SP315227
IAGO DO COUTO NERY - SP274076
RICARDO ALBERTO VINCENZO SALGADO - SP411243
RECORRIDO : DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : MARCELO PELEGRINI BARBOSA - SP199877
CARLA RENATA PEREIRA GARIANI - SP319206

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por TABOADA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 5/8/2021.

Concluso ao gabinete em: 6/5/2022.

Ação: de cobrança c/c declaratória de nulidade de cláusula contratual, ajuizada em 2/10/2018, por TABOADA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA, alegando que, em 1º/6/2011, firmou com a ré contrato de assessoria técnico-imobiliária, pelo qual deveria intermediar a prospecção de novos terrenos para o desenvolvimento de empreendimentos por ela. Aduziu que, em decorrência do contrato de intermediação, a ré firmou contrato de parceria imobiliária com terceiro, com intuito de desenvolvimento de empreendimento imobiliário na cidade de Caruaru/PE, em 24/5/2012. Argumenta que, pelo sucesso da intermediação nesse empreendimento, deveria receber a alíquota de 1,2% sobre o valor geral de vendas estimado pela construtora, perfazendo o montante de R\$ 1.439.942,68,

Superior Tribunal de Justiça

tendo-lhe sido pago o valor de R\$ 656.125,02. Todavia, afirma que, em 2015, tomou ciência da rescisão do referido contrato de parceria imobiliária. Narra que o contrato de intermediação firmado com a ré condiciona o pagamento dos valores à aprovação do empreendimento pelos órgãos competentes e o registro no cartório de Registro de Imóveis, mas alega que se trata de cláusula abusiva, requerendo a declaração de sua nulidade e a condenação da ré ao pagamento do valor devido.

Reconvenção: apresentada por DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA contra TABOADA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pleiteando o ressarcimento da quantia paga em razão do contrato de parceria rescindido, somando o montante atualizado de R\$ 822.416,58.

Sentença: o Juízo de primeiro grau (I) julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial da ação principal; e (II) julgou procedente o pedido reconvenicional para “condenar a reconvinida a ressarcir a reconvinte o montante de R\$ 822.416,58 [...], com correção monetária pela Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir da data do desembolso, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês (art. 406, CC c/c art. 161, §1º, CTN), desde a citação (art. 405 CC e 240, CPC)” (e-STJ fl. 324).

Acórdão: o TJ/SP deu parcial provimento à apelação interposta por TABOADA NEGÓCIOS, “apenas para alterar o marco inicial da incidência de juros de mora, que incidirão a partir da intimação da autora reconvinida para apresentar contestação à reconvenção” (e-STJ fl. 456), nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO AÇÃO DE COBRANÇA COMISSÃO DE CORRETAGEM PRELIMINAR Intempestividade da contestação e da reconvenção afastada Prazo para apresentação de defesa passa a fluir no dia útil seguinte à data da realização da audiência de conciliação Inteligência dos arts. 335, I e 224 do CPC MÉRITO AÇÃO DE COBRANÇA Corretagem Obrigação de resultado Pretensão de cobrança improcedente Negócio intermediado pela corretora que não chegou ao resultado útil esperado – Condição suspensiva válida não implementada Empreendimento não foi registrado Desistência da urbanizadora antes do

cumprimento da condição suspensiva Comissão indevida Entendimento jurisprudencial pacificado neste TJSP e no STJ "Pacta sunt servanda" Ausência de indícios de qualquer vício da vontade no momento da formação do contrato Disposições contratuais que devem prevalecer RECONVENÇÃO A improcedência da pretensão de cobrança leva à procedência do pleito reconvenicional Devida a restituição à requerida dos valores recebidos a título de adiantamento de comissão de corretagem Alegação de que os valores devem ser compensados com comissões devidas em outros empreendimentos Ausência de prova da existência de créditos compensáveis Art. 373, II do CPC Juros de mora Alteração do marco inicial Incidência a partir da intimação da autora a apresentar contestação à reconvenção Honorários advocatícios sucumbenciais majorados, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil Recurso parcialmente provido. (e-STJ fl. 439)

Embargos de Declaração: opostos por TABOADA NEGÓCIOS, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 335, I, do CPC/2015 e 725 do CC/2002, além de dissídio jurisprudencial.

Sustenta que o termo inicial do prazo de 15 dias úteis para oferecer contestação e propor reconvenção é a data da audiência de conciliação infrutífera, devendo a contagem ser iniciada a partir desse dia. Afirma, nesse sentido, que a contestação e a reconvenção foram protocoladas um dia após o término do prazo, sendo intempestivas.

Aduz que "cumpriu seu mister quando o contrato se efetivou de modo que o empreendimento DAMHU CARUARU foi aprovado pela Prefeitura de Caruaru-ES, contudo, apenas o registro não se concretizou por arrependimento exclusivo da Recorrida" (e-STJ fl. 482).

Assevera, assim, que "a Recorrente efetivou a prestação da intermediação, motivo pelo qual ainda que a Recorrida tenha desistido do negócio, o pagamento da corretagem é nitidamente devido" (e-STJ fl. 484).

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/SP inadmitiu o recurso, dando azo à interposição do AREsp 2.099.731/SP, provido para determinar a

Superior Tribunal de Justiça

conversão em recurso especial (e-STJ fl. 662).

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.000.978 - SP (2022/0093650-8)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : TABOADA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADOS : EDUARDO PEIXOTO MENNA BARRETO DE MORAES - SP275372
CLARISSA RUBINO CABIANCA - SP315227
IAGO DO COUTO NERY - SP274076
RICARDO ALBERTO VINCENZO SALGADO - SP411243
RECORRIDO : DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : MARCELO PELEGRINI BARBOSA - SP199877
CARLA RENATA PEREIRA GARIANI - SP319206

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA C/C DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. PRAZO PARA OFERECER CONTESTAÇÃO E PROPOR RECONVENÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO INFRUTÍFERA. CONTAGEM. EXCLUSÃO DO DIA DO COMEÇO E INCLUSÃO DO DIA DO VENCIMENTO. INTEMPESTIVIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO. CONTRATO DE CORRETAGEM. INTERMEDIACÃO IMOBILIÁRIA. PAGAMENTO DE COMISSÃO. RESULTADO ÚTIL. REGISTRO IMOBILIÁRIO. DESNECESSIDADE, EM REGRA. PACTUAÇÃO DE CONDIÇÃO SUSPENSIVA. POSSIBILIDADE. DIREITO DISPONÍVEL. AUTONOMIA DA VONTADE E LIBERDADE DE CONTRATAR. PREVALÊNCIA NO DIREITO PRIVADO.

1. Ação de cobrança c/c declaratória de nulidade de cláusula contratual, ajuizada em 2/10/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 5/8/2021 e concluso ao gabinete em 6/5/2022.
2. O propósito recursal é definir se (I) a contestação e a reconvenção foram protocoladas de forma tempestiva; e, (II) em contrato de corretagem de assessoria técnico-imobiliária, as partes podem condicionar o pagamento da respectiva comissão ao registro imobiliário, a despeito do art. 725 do CC/2002.
3. Havendo audiência de conciliação infrutífera, a data de sua realização será o dia do começo (termo inicial) do prazo de 15 dias úteis para oferecer contestação e propor reconvenção, excluindo-se, na contagem, o dia do começo e incluindo o dia do vencimento. Inteligência dos arts. 335, I, 343 e 224 do CPC/2015.
4. Segundo a jurisprudência desta Corte, será devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se o corretor alcançar o resultado útil do negócio, ou seja, se os trabalhos de aproximação por ele realizados resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio, ainda que o resultado final não se efetive por arrependimento imotivado das partes (art. 725 do CC/2002).
5. O registro da escritura pública de compra e venda não é, em regra, necessário para que se alcance o resultado útil, para fins de obrigação do

pagamento de comissão de corretagem em negócios imobiliários.

6. Não obstante, a presente hipótese não consiste em interpretar se determinado conjunto de atos praticado pelo corretor é ou não suficiente, à luz das obrigações contratuais assumidas, para se enquadrar no conceito de resultado útil. Trata-se, no particular, da análise da implementação ou não das condições suspensivas expressamente pactuadas pelas partes no contrato de corretagem, na forma dos arts. 121 e 125 do CC/2002.

7. No direito civil brasileiro, predomina a autonomia privada, de modo que se confere, em regra, total liberdade negocial aos sujeitos da relação obrigacional. Em contratos típicos, além das regras gerais, as disposições legais específicas devem ser observadas, sob pena de nulidade, salvo quando se tratar de direito disponível.

8. O direito do corretor de ser remunerado pela mediação realizada (art. 725 do CC/2002) é um direito disponível. Portanto, em um determinado contrato de corretagem, as partes podem optar por condicionar o pagamento da comissão a evento futuro e incerto – como à aprovação de determinado órgão, ou à efetivação de registro imobiliário –, respeitados os limites legais, notadamente, os arts. 121 a 130 do CC/2002.

9. Hipótese em que (I) a audiência de conciliação ocorreu no dia 6/11/2018, ficando esse dia, portanto, excluído, iniciando-se a efetiva contagem a partir do dia 7/11/2018, de modo que foi tempestivo o protocolo da contestação e da reconvenção no dia 3/12/2018, último dia do prazo, considerando os 4 dias em que houve a suspensão do expediente forense e dos prazos processuais; e, (II) considerando que não se implementou a condição suspensiva (registro imobiliário) livre e expressamente pactuada pelas partes no contrato de corretagem, a recorrente não adquiriu o direito à remuneração nele previsto, nos termos do art. 125 do CC/2002.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.000.978 - SP (2022/0093650-8)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : TABOADA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADOS : EDUARDO PEIXOTO MENNA BARRETO DE MORAES - SP275372
CLARISSA RUBINO CABIANCA - SP315227
IAGO DO COUTO NERY - SP274076
RICARDO ALBERTO VINCENZO SALGADO - SP411243
RECORRIDO : DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : MARCELO PELEGRINI BARBOSA - SP199877
CARLA RENATA PEREIRA GARIANI - SP319206

VOTO

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

O propósito recursal é definir se (I) a contestação e a reconvenção foram protocoladas de forma tempestiva; e, (II) em contrato de corretagem de assessoria técnico-imobiliária, as partes podem condicionar o pagamento da respectiva comissão ao registro imobiliário, a despeito do art. 725 do CC/2002.

1. DA INTEMPESTIVIDADE DA CONTESTAÇÃO E DA RECONVENÇÃO

1. Conforme delineado no acórdão recorrido (e-STJ fl. 440), a audiência de conciliação foi realizada no dia 6/11/2018, houve suspensão do expediente forense e dos prazos processuais nos dias 15, 16, 19 e 20 de novembro, sendo a contestação e a reconvenção protocoladas no dia 3/12/2018.

2. Nos termos do art. 224 do CPC/2015, “os prazos serão contados excluindo o dia do começo e incluindo o dia do vencimento”.

3. O prazo para oferecer contestação e propor reconvenção é de 15 dias, sendo, na hipótese, o dia do começo (termo inicial) a data da audiência de conciliação (arts. 335, I, e 343 do CPC/2015), que ocorreu em 6/11/2018

(terça-feira), ficando esse dia, portanto, excluído (art. 224, *caput*, do CPC/2015), iniciando-se a efetiva contagem a partir do dia 7/11/2018 (quarta-feira).

4. Desse modo, excluindo-se os dias em que os prazos processuais estavam suspensos e incluindo-se o dia do vencimento na contagem, o último dia do prazo foi em 3/12/2018, exatamente a data em que ocorreu o respectivo protocolo.

5. Portanto, no ponto, merece ser mantido o acórdão recorrido que afastou a tese de intempestividade da contestação e da reconvenção, alegada pela recorrente.

2. DA COMISSÃO DE CORRETAGEM

1. Do contexto fático-processual

6. Em síntese, a autora recorrente firmou com a ré recorrida contrato de assessoria técnico-imobiliária, por meio do qual a recorrente se obrigou a intermediar parcerias entre terceiros proprietários de terrenos e a recorrida, a fim de que esta desenvolvesse seus empreendimentos.

7. Ocorre que, nesse contrato de corretagem, foi prevista condição suspensiva consistente na aprovação do projeto pelos órgãos competentes e o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

8. Em uma das negociações intermediadas pela recorrente, houve a rescisão da parceria firmada entre a recorrida e o proprietário, após a aprovação do empreendimento pelos órgãos municipais, mas antes do registro imobiliário, de modo que não seria devida a comissão, pois a condição prevista não se implementou.

9. Nesse contexto, a autora recorrente ajuizou a ação da qual foi extraído o presente recurso, pedindo a declaração de nulidade da cláusula

Superior Tribunal de Justiça

prevendo a condição mencionada e a condenação da ré recorrida no pagamento da comissão. Por sua vez, a recorrida apresentou reconvenção, pleiteando o ressarcimento da quantia adiantada em razão desse negócio.

10. O Juízo de primeiro grau afastou as teses da recorrente, reconhecendo a validade da cláusula referente à condição suspensiva, que, na hipótese, não se implementou, razão pela qual julgou improcedente o pedido da autora e procedente o pedido reconvenicional, sendo a sentença mantida pelo acórdão recorrido.

11. Antes de prosseguir no exame do presente recurso especial, é fundamental ressaltar que houve uma certa mudança (ou redução) de tese por parte da autora recorrente.

12. Na petição inicial, ela reconhece a existência de cláusula estabelecendo condição suspensiva do contrato, pedindo para que (I) seja declarada nula; e, (II) uma vez afastada a condição, seja a ré recorrida condenada a pagar a comissão devida. A alegação de nulidade foi fundamentada na boa-fé objetiva, a partir dos arts. 421 e 422 do CC/2002. Após, afirmou que o direito à remuneração subsiste, mesmo na hipótese de arrependimento, em razão do art. 725 do CC/2002.

13. No recurso especial, a autora recorrente alega tão somente a violação ao art. 725 do CC/2002, argumentando que alcançou o resultado útil do negócio, sendo devida a remuneração, porquanto o registro não se concretizou em razão de arrependimento exclusivo da ré recorrida.

14. Com efeito, a recorrente, nas razões recursais, não pede a declaração de nulidade da cláusula que prevê a condição suspensiva, tampouco alegou eventual ofensa à boa-fé objetiva (art. 422 do CC/2002), à vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do CC/2002), ou até aos dispositivos que

tratam das condições (arts. 121 e seguintes do CC/2002).

15. Nesse cenário, o presente julgamento limita-se a decidir se o acórdão recorrido violou ou não o art. 725 do CC/2002 (e apenas este), em razão de ter entendido que não é devida a comissão, na hipótese, por não ter sido implementada a condição suspensiva expressamente pactuada no contrato de corretagem.

2.1. Da comissão devida na hipótese de arrependimento (art. 725 do CC/2002)

16. A corretagem é um contrato típico, por meio do qual, “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” (art. 722 do CC/2002). O objetivo do contrato é encaminhar a celebração de outro, a ser firmado entre as partes aproximadas pelo corretor.

17. Segundo leciona Fabrício Zamprogna Matiello, “o contrato de corretagem é de larga utilização no direito pátrio, sendo muito comum em se tratando 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. 8. ed. São Paulo: LTr, 2019, p. 374).

18. Em relação à remuneração, prevê o art. 725 do CC/2002, que ela “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”.

19. Na interpretação desse dispositivo, o principal 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.

20. Nesse sentido, é pacífico no STJ o entendimento de que “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” (AgInt no AREsp 1.262.428/ES, 3ª Turma, DJe 10/4/2019; AgRg no REsp 1.440.053/MS, 3ª Turma, DJe 28/3/2016; REsp 1.765.004/SP, 3ª Turma, DJe 5/12/2018; AgInt no AREsp 1.020.941/RS, 4ª Turma, DJe 4/5/2017; AgInt no AREsp 881.041/RJ, 4ª Turma, DJe 16/11/2016).

21. Também é importante registrar que, “de acordo com a jurisprudência desta Corte, o direito à comissão depende da efetiva aproximação entre as partes contratantes, fruto do esforço do corretor, criando um vínculo negocial irretratável. [...] 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” (REsp 1.272.932/MG, 3ª Turma, DJe 2/10/2017).

22. Nota-se, portanto, que mesmo em um típico e usual contrato de corretagem, não é qualquer ato do corretor que torna a remuneração devida, sempre será preciso examinar, primeiro, o negócio que o corretor se obrigou a obter e os deveres contratuais por ele assumidos, para concluir, à luz das provas e das peculiaridades de cada hipótese, se o resultado útil foi alcançado, ainda que o resultado final previsto no contrato não ocorra por posterior arrependimento das partes.

2.2. Do resultado útil e do registro imobiliário

23. Tratando-se de um simples contrato de corretagem, como uma intermediação de compra e venda de imóvel, é possível discutir, a depender dos termos contratuais, se basta para alcançar o resultado útil – e, assim, ser devida a remuneração, mesmo com posterior arrependimento imotivado – a assinatura do contrato de compromisso de compra e venda ou o registro imobiliário.

24. A demonstrar a necessidade de se examinar as circunstâncias concretas, no julgamento do REsp 1.339.642/RJ esta Terceira Turma, por unanimidade, decidiu que “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” (REsp 1.339.642/RJ, 3ª Turma, DJe 18/3/2013).

25. Naquela oportunidade, ficou consignado que “na hipótese dos autos, a aproximação das partes resultou, efetivamente, na definição quanto à realização do negócio, e na assinatura do contrato de promessa de compra e venda, com pagamento de um sinal no valor de R\$ 400.000,00”.

26. Por outro lado, no julgamento do REsp 1.272.932/MG, esta Terceira Turma, também por unanimidade, decidiu que “não cabe o pagamento de comissão de corretagem quando, apesar da celebração de compromisso de compra e venda, a negociação se revele precária e incompleta em relação à análise dos documentos concernentes ao imóvel e ao vendedor, subordinando o pagamento do sinal à higidez das certidões cartorárias” (REsp 1.272.932/MG, 3ª Turma, DJe 2/10/2017).

27. Nesse julgado, foi ressaltado que a conclusão adotada

“circunscreve-se às especificidades do caso concreto. Em contrapartida, também não se está assentando que, em toda e qualquer hipótese, a celebração de promessa não dá ensejo à comissão de corretagem, mas que, na situação dos autos, a intermediação não atingiu o seu fim útil”.

28. Especificamente quanto ao registro, a partir dos precedentes desta Corte, “verifica-se que a expressão resultado previsto do contrato de mediação ou simplesmente resultado útil (art. 725 do CC/2002), 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” (REsp 1.272.932/MG, 3ª Turma, DJe 2/10/2017).

29. Nessa linha, a Quarta Turma desta Corte, no julgamento do REsp 1.228.180/RS, decidiu pelo pagamento da comissão, pois, “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” (REsp 1.228.180/RS, 4ª Turma, DJe 28/3/2011).

30. De fato, “conquanto se exija o aperfeiçoamento do negócio jurídico para a cobrança da comissão de corretagem, é certo que nos negócios imobiliários a intermediação do corretor pode se encerrar antes da conclusão da fase de registro imobiliário” (AglInt no AREsp 1.352.680/SP, 3ª Turma, DJe 6/4/2020). Na mesma linha: AgInt no AREsp 1.168.989/RS, 4ª Turma, DJe 4/10/2019.

31. Embora essa seja a regra, é possível que alguma peculiaridade justifique tratamento distinto, como no julgamento do REsp 1.786.726/TO, no qual esta Terceira Turma decidiu que “conquanto o contrato de promessa de compra e venda tenha sido assinado pelas partes, o resultado útil da mediação não se

concretizou, na medida em que a escritura de compra e venda não chegou a ser lavrada, em decorrência de gravame judicial averbado na matrícula do imóvel, razão pela qual não há que se falar em pagamento da comissão de corretagem no caso em apreço” (REsp 1.786.726/TO, 3ª Turma, DJe 17/2/2021).

2.3. Da condição suspensiva fixada no contrato de corretagem

32. Diferente de interpretar se determinado conjunto de atos praticado pelo corretor é ou não suficiente para se enquadrar no conceito de resultado útil, à luz das obrigações contratuais assumidas, é a análise da implementação ou não das condições suspensivas expressamente pactuadas pelas partes no contrato de corretagem.

33. Nos termos do art. 121 do CC/2002, condição é a cláusula que, derivando exclusivamente da vontade das partes, subordina o efeito do negócio jurídico a evento futuro e incerto. Ademais, conforme o art. 125 do mesmo diploma legal, “subordinando-se a eficácia do negócio jurídico à condição suspensiva, enquanto esta se não verificar, não se terá adquirido o direito, a que ele visa”.

34. Como explica Fabrício Zamprogna Matiello, “condição suspensiva é aquela que protela temporariamente a eficácia do negócio jurídico, até que o evento futuro e incerto fixado pelas partes se realize. Assim, se determinada doação estiver condicionada à formatura do beneficiário, este somente terá direito de receber o bem após formado. Na hipótese de incurrir o evento, o sujeito ficará impedido de reclamar, pois nunca terá adquirido o direito estipulado” (Código civil comentado. 8. ed. São Paulo: LTr, 2019, p. 94).

35. Ademais, Caio Mário da Silva Pereira adverte que “não pode o titular do direito subordinado a uma condição suspensiva penetrar na órbita

propriamente do seu exercício. O negócio condicional está constituído, mas o direito não é adquirido, e, por esta razão, falta ao sujeito o poder de intentar qualquer ação, fundada no direito suspenso. Se o devedor antecipar a prestação, e a condição faltar, está sujeito o credor a restituir a coisa recebida” (Instituições de direito civil: introdução ao direito civil: teoria geral de direito civil. Atualizado por Maria Celina Bodin de Moraes. 34. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 483).

36. Sob esse enfoque, é lícito que, em um determinado contrato de corretagem, as partes optem por condicionar o pagamento da comissão a evento futuro e incerto – como à aprovação de determinado órgão, ou à efetivação de registro imobiliário –, respeitados os limites legais, notadamente, os arts. 121 a 130 do CC/2002.

37. Com efeito, “o preceito básico que continua a servir de trave-mestra da teoria dos contratos é o da liberdade contratual. A liberdade contratual consiste na faculdade que as partes têm, dentro dos limites da lei, de fixar, de acordo com a sua vontade, o conteúdo dos contratos que realizarem, celebrar contratos diferentes dos prescritos no Código ou incluir nestes as cláusulas que lhes aprouver” (VARELA, João de Matos Antunes. Das obrigações em geral. 10 ed. v. 1. Coimbra: Almedina, 2000, p. 230-232).

38. Esse raciocínio foi privilegiado pela Lei nº 13.874/2019 (Declaração de Direitos de Liberdade Econômica) ao incluir no Código Civil que nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual (art. 421, parágrafo único) e que os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais (art. 421-A, caput).

39. Como já decidido por esta Terceira Turma, “no direito civil brasileiro, predomina a autonomia privada, de modo que se confere, em regra, total liberdade negocial aos sujeitos da relação obrigacional. Todavia, na hipótese de contratos típicos, além das regras gerais, incidem as disposições legais previstas especificamente para aquela modalidade de contrato, sendo nulas as cláusulas em sentido contrário quando se tratar de direito indisponível” (REsp 1.987.016/RS, 3ª Turma, DJe 13/9/2022).

40. O contrato de corretagem é um contrato típico, mas o direito do corretor de ser remunerado pela mediação realizada (art. 725 do CC/2002) é, evidentemente, um direito disponível, podendo, assim, dispor de forma diversa ao regramento típico e acordar com o contratante a previsão de uma cláusula estabelecendo uma condição suspensiva para os efeitos do contrato, incluído o recebimento da comissão pactuada, na forma dos arts. 121 e 125 do CC/2002.

41. Esse entendimento, além de observar a autonomia da vontade, privilegia a livre concorrência, na medida em que permite ao corretor adotar medidas para transmitir aos seus clientes uma maior confiança em seus serviços, assumindo mais riscos em troca de uma remuneração maior, como na hipótese dos autos, em que se condicionou o pagamento da comissão ao fim de todas etapas do negócio, inclusive a aprovação de órgãos competentes e o efetivo registro imobiliário.

42. Nesse sentido, bem destacou o acórdão recorrido, ao transcrever trecho da sentença, que explica: “o intermediador ao atrelar-se ao resultado final para seu cliente, agrega confiabilidade a relação, permitindo o raciocínio para a urbanizadora e o dono do terreno, que a aproximação ocorrida tem os mesmos objetivos para as três partes, corretor, loteadora e o terrenista, *in casu*, o lançamento do empreendimento” (e-STJ fl. 447).

43. Ressalta-se, no entanto, a possibilidade de o Judiciário reconhecer excepcional nulidade ou ilicitude da condição pactuada, sempre considerando as circunstâncias concretas de cada hipótese, especialmente eventual desequilíbrio entre as partes, bem como existência de relação de consumo, de contrato de adesão, de vício da vontade, ou de violação à boa-fé objetiva – questões que, contudo, não foram alegadas no presente recurso especial, como já mencionado.

3. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

44. Conforme o cenário fático delimitado pelas instâncias de origem e imutável, por força das Súmulas 5 e 7 do STJ, a recorrente TABOADA e a recorrida DAMHA celebraram contrato cujo objeto é a prestação de serviços de assessoria técnico-imobiliária, pela TABOADA à DAMHA, com o objetivo de intermediação de negócios imobiliários entre a DAMHA e proprietários de terras que resultem em parcerias, nos quais o proprietário fornecerá o imóvel e a DAMHA, o *know-how* para implantação de loteamento e/ou incorporação imobiliária (e-STJ fls. 309-310).

45. Em relação às etapas dessa espécie de procedimento, bem sintetizou o Juízo de origem: “é necessário identificar uma área de grande porte capaz de suportar o loteamento, em localização que garanta a viabilidade econômica, após, negocia-se com o proprietário das terras, delimitados e aceitos os termos desta negociação, desenvolve-se o projeto, submete-se a aprovação dos órgãos competentes, registra-se junto ao respectivo registro de imóveis, promove-se o lançamento e, finalmente, iniciam-se as vendas” (e-STJ fl. 446).

46. Dentre os negócios intermediados pela recorrente TABOADA, há a parceria firmada entre a recorrida DAMHA e terceiro proprietário de uma área localizada em Caruaru/PE, em razão da qual a recorrente receberia R\$ 1.439.942,68 da recorrida, a título de comissão. A recorrida adiantou o valor de R\$

656.125,02, contudo, houve a rescisão da parceria firmada entre ela e o proprietário, após a aprovação do empreendimento pelos órgãos municipais, mas antes de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

47. A ausência do registro é relevante na espécie, porquanto, no referido instrumento, as partes pactuaram cláusula contratual prevendo expressamente que “é condição do presente Contrato que o projeto de loteamento/incorporação imobiliária a ser implantado pelo CONTRATANTE [DAMHA] no imóvel objeto da parceria imobiliária seja aprovado pelos órgãos competentes e registrado no respectivo Cartório de Registro de Imóveis” (e-STJ fl. 309).

48. Como já mencionado, a própria autora recorrente, na petição inicial, admitiu que “a cláusula, da forma que está redigida, atrela o pagamento da comissão de corretagem da empresa AUTORA à aprovação e ao registro do empreendimento” (e-STJ fl. 10).

49. Não por outro motivo que, no próprio pedido formulado na inicial, a autora recorrente requereu – como pressuposto necessário – a declaração de nulidade da referida cláusula para, só então, pleitear a condenação ao pagamento da comissão. Confira-se:

II. QUE ESTA AÇÃO SEJA JULGADA TOTALMENTE PROCEDENTE, PARA QUE, DECLARANDO-SE NULA DE PLENO DIREITO A DISPOSIÇÃO CONTRATUAL QUE CONDICIONA O PAGAMENTO DA COMISSÃO À APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO/INCORPORAÇÃO PELOS ÓRGÃOS COMPETENTES E SEU REGISTRO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, A RÉ SEJA CONDENADA NO PAGAMENTO DA COMISSÃO DEVIDA PELOS NEGÓCIOS INTERMEDIADOS PELA TABOADA, que totalizam a quantia de R\$ 783.817,60 (setecentos e oitenta e três mil, oitocentos e dezessete reais e sessenta centavos), valor que deverá ser monetariamente atualizado e acrescido de juros legais a partir da data da citação.

50. Quanto à nulidade, ficou expressamente decidido no acórdão

recorrido que “a alegação da apelante [recorrente] de que tal cláusula é nula não merece prosperar. Isso porque não afronta o art. 122 do Código Civil, que dispõe serem lícitas em geral, todas as condições não contrárias à lei, à ordem pública ou aos bons costumes; entre as condições defesas se incluem as que privarem de todo efeito o negócio jurídico, ou o sujeitarem ao puro arbítrio de uma das partes. E não há que se falar em cláusula que sujeitou o direito da autora ao puro arbítrio da requerida em razão da complexidade da operação que era objeto do contrato” (e-STJ fl. 449).

51. Em sede de recurso especial, a recorrente não alegou a nulidade da cláusula contratual, limitando-se a aduzir que o pagamento da comissão é devido, por força do art. 725 do CC/2002 – não indicando violação a nenhum outro dispositivo legal quanto ao ponto.

52. Assim, considerando que o acórdão recorrido decidiu pela validade da referida cláusula prevendo a condição suspensiva e não houve recurso quanto ao ponto, operou-se a preclusão sobre essa questão. Isso, por si só, enseja o não acolhimento da pretensão da recorrente, uma vez que formulou seus pedidos, na inicial, no sentido de a declaração de nulidade da cláusula ser um pressuposto para poder cobrar o pagamento da comissão de corretagem. Logo, afastada a nulidade da condição prevista, não subsiste o direito à remuneração pleiteado pela recorrente, tendo em vista o limite do pedido na inicial (art. 141 do CPC/2015) e a vedação de comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*).

53. Ainda que assim não fosse, o direito do corretor à remuneração previsto no art. 725 do CC/2002 é um direito disponível, sendo lícito às partes pactuar condição suspensiva do contrato de corretagem, de modo a vincular o pagamento da comissão ao fim de todas as etapas do negócio a ser intermediado.

54. De fato, não se nega que, em um típico contrato de corretagem

imobiliária, se as partes não acordarem de forma diversa, a comissão será devida se o resultado útil for alcançado, não sendo necessário para tanto, em regra, o registro da escritura pública de compra e venda no respectivo Registro de Imóveis.

55. Apesar disso, não será devida a comissão se as partes livremente pactuarem, dentro dos limites legais, cláusula que condiciona o pagamento ao registro imobiliário e este não se efetiva, ainda que por desistência da outra parte.

56. No particular, as partes pactuaram condição suspensiva consistente na aprovação do projeto de loteamento/incorporação imobiliária pelos órgãos competentes e no registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, não sendo implementada a condição por ausência do registro.

57. Conforme decidido pelo Tribunal de origem, “mesmo que se entenda que o resultado útil não ocorreu por desistência da ré, ainda assim a comissão não é devida por não ter sido cumprida a condição suspensiva válida à qual livremente aderiu a parte apelante. Ou seja, a intermediadora vinculou-se à condição futura e incerta, sabedora dos riscos envolvidos e da maior remuneração que seria auferida em caso de sucesso, não tendo sido implementadas todas as condições para pagamento da corretagem, uma vez que houve a aprovação do empreendimento pelos órgãos públicos, mas não ocorreu o registro do empreendimento perante o Registro de Imóveis” (e-STJ fl. 448).

58. Ficou consignado, ainda, no acórdão recorrido que “tal condição suspensiva não foi implementada, pois o empreendimento não foi registrado e muito menos comercializado, devendo-se ressaltar que a própria forma de remuneração da apelante demonstra que o resultado útil buscado pela apelada era o lançamento do empreendimento e não a mera aproximação para compra do terreno” (e-STJ fl. 449).

59. Ademais, “não há que se falar em nulidade de cláusula, pois se trata de caso em que a parte requerente tinha plena consciência da condição suspensiva para o recebimento da comissão de corretagem, tendo concordado de forma expressa com as condições do contrato, estando ciente que em caso de conclusão do negócio entre a requerida e o terrenista e o lançamento do empreendimento teria remuneração muito mais vantajosa do que com a simples aproximação para a compra do imóvel” (e-STJ fl. 450-451).

60. Destaca-se, por fim, que se trata de contrato firmado por duas sociedades empresárias, com amplo conhecimento e experiência no ramo em que atuam, não havendo qualquer indício de vulnerabilidade da recorrente a justificar a excepcional intervenção do Judiciário em contratos paritários.

61. Nesse sentido, já decidiu esta Terceira Turma que “o controle judicial sobre eventuais cláusulas abusivas em contratos empresariais é mais restrito do que em outros setores do Direito Privado, pois as negociações são entabuladas entre profissionais da área empresarial, observando regras costumeiramente seguidas pelos integrantes desse setor da economia” (REsp 1.799.039/SP, 3ª Turma, DJe 7/10/2022).

62. Como ressaltado pelo Tribunal de origem, ao ratificar trecho da sentença, “a autora [recorrente], empresa de intermediação imobiliária, com expertise na atividade, vinculou-se ao lançamento do loteamento e não a compra e venda, permuta, parceria ou qualquer outra avença entre o dono do terreno e a ré, sem dúvida o fez por saber que seus ganhos seriam muito maiores, apesar da maior incerteza, e que a cobrança de corretagem para a parceria inicial do lançamento poderia afastar os intermediados, onerar demasiadamente o complexo procedimento para viabilização do loteamento e, por fim, demonstra confiança e capacidade da intermediadora para encontrar um terreno viável e lucrativo para a

urbanizadora" (e-STJ fl. 447).

63. Desse modo, considerando que não se implementou a condição suspensiva (registro imobiliário) livre e expressamente pactuada pelas partes no contrato de corretagem, a recorrente não adquiriu o direito à remuneração nele previsto, nos termos do art. 125 do CC/2002.

64. Portanto, o acórdão recorrido deve ser mantido.

4. DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL

65. A recorrente aduz a existência de dissenso jurisprudencial em relação ao acórdão proferido por esta Terceira Turma no julgamento do AgInt no REsp 1.828.390/DF, DJe 19/2/2020.

66. Ocorre que o acórdão paradigma, apesar de versar sobre comissão devida por corretagem imobiliária, não versa sobre hipótese na qual foi pactuada condição suspensiva pelas partes, como na espécie.

67. Diante desse cenário, não há exata similitude fática entre a situação versada no acórdão paradigma e a aqui discutida, elemento indispensável à demonstração da divergência, conforme os arts. 1029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ, restando, assim, inviável o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional. Nesse sentido: AgInt no AREsp 1927367/RJ, 3ª Turma, DJe 16/12/2021; AgInt no AREsp 1834427/SP, 4ª Turma, DJe 25/11/2021; AgInt no AREsp 1894157/DF, 4ª Turma, DJe 28/10/2021; e AgInt no REsp 1891973/RJ, 3ª Turma, DJe 23/09/2021.

5. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGOLHE PROVIMENTO.

Superior Tribunal de Justiça

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, considerando o trabalho adicional imposto aos advogados da recorrida, em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em 17% sobre o valor atualizado da condenação (e-STJ fl. 456) para 20%.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2022/0093650-8 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.000.978 / SP**

Número Origem: 11023649720188260100

EM MESA

JULGADO: 21/03/2023

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TABOADA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADOS : PAULO NICHOLAS DE FREITAS NUNES - AL005076
ALBERTO CORDEIRO - SP173096
EDUARDO PEIXOTO MENNA BARRETO DE MORAES - SP275372
CLARISSA RUBINO CABIANCA - SP315227
IAGO DO COUTO NERY - SP274076
RICARDO ALBERTO VINCENZO SALGADO - SP411243
RECORRIDO : DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : MARCELO PELEGRINI BARBOSA - SP199877
CARLA RENATA PEREIRA GARIANI - SP319206

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. PAULO NICHOLAS DE FREITAS NUNES, pela parte RECORRENTE: TABOADA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Dr. MARCELO PELEGRINI BARBOSA, pela parte RECORRIDA: DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA

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, nessa extensão, negou-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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