



Devolução da comissão de corretagem em rescisão contratual é abusiva

A 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, em ação rescisória, restabeleceu a eficácia de decisão que considerou abusiva a cláusula contratual que exigia da corretora a devolução da comissão de corretagem na hipótese de rescisão da venda do imóvel.

A ação rescisória foi proposta por uma corretora para rescindir acórdão proferido pela 4ª Turma do STJ, segundo o qual, não havendo a conclusão da venda do imóvel por desistência das partes, é indevido o pagamento da comissão de corretagem.

Por maioria, ao acompanhar o voto do ministro Marco Buzzi, a 2ª Seção julgou a rescisória procedente, enfatizando a distinção entre desistência (antes da celebração do contrato) e rescisão por inadimplemento contratual.

Efetiva intermediação

Segundo os autos, a corretora foi contratada por uma construtora para intermediar a venda de imóveis residenciais. Porém, segundo a corretora, não houve o pagamento pela concretização dos negócios, o que a levou a entrar na Justiça. A construtora foi condenada a pagar mais de R\$ 500 mil a título de comissão de corretagem.

O juiz concluiu que houve a efetiva intermediação dos negócios, ainda que posteriormente rescindidos por falta de pagamento das prestações. A decisão, mantida em segunda instância, foi reformada no STJ.

Na ação rescisória, a corretora sustentou que o acórdão da Quarta Turma, ao entender não ter sido concluída a venda das unidades, incorreu em erro de fato, visto que a concretização dos contratos não era ponto controvertido.

Para a corretora, não houve as apontadas desistências, mas sim a rescisão de contratos em razão da falta de pagamento por parte dos compradores.

Outros contornos

Em seu voto, o ministro Marco Buzzi afirmou que a discussão do processo recebeu "outros contornos" quando do julgamento do recurso especial pela 4ª Turma.

Segundo ele, nas demandas em que construtoras e corretores discutem se é ou não devida a comissão de corretagem, é comum haver controvérsia sobre os contornos fáticos da negociação, na qual se analisam as circunstâncias relativas à intermediação imobiliária — em especial, se essa atividade viabilizou a formação de consenso entre as partes quanto aos elementos essenciais do negócio de compra e venda.

Porém, Marco Buzzi declarou que a controvérsia, no caso analisado, não se estabeleceu em relação ao cumprimento dos objetivos da corretagem, mas sim em torno da validade da cláusula contratual que afastava o direito da corretora às comissões na hipótese de rescisão do contrato por ela viabilizado inicialmente.



"A discussão travada na origem da demanda subjacente se deu, a rigor, sobre a possibilidade de o contrato de corretagem, firmado sob a égide do Código Civil de 1916, estabelecer como motivo para o não pagamento ou a determinação de devolução das comissões eventual rescisão ocorrida, por óbvio, após ultimada a celebração da compra e venda e, acrescente-se, absolutamente alheia a qualquer conduta da corretora", explicou.

Erro de fato

Como lembrou o ministro, as instâncias ordinárias concluíram que eventual distrato não prejudicaria o pagamento da comissão de corretagem, pois a intermediação já teria alcançado sua finalidade. "Não há que se falar — porque, de fato, nada se disse na sentença e no acórdão — a respeito de suposta desistência na compra dos apartamentos", assinalou.

De acordo com Marco Buzzi, ao entender que a venda dos imóveis não foi concluída, a 4ª Turma incorreu em erro de fato, visto que não houve desistência dos contratos antes da celebração, mas rescisão por inadimplemento contratual.

"É incontroverso nos autos originários que a concretização dos negócios fora, sim, perfectibilizada, tendo sido considerada existente, apenas nesta instância superior, uma circunstância fática efetivamente não ocorrida, o que viabiliza a rescisão do julgado", concluiu o ministro. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

AR 5.812

Date Created

01/10/2020