

Negócio desfeito por bloqueio na matrícula não gera comissão

Não cabe cobrar comissão de corretagem em negociação imobiliária desfeita em razão da existência de bloqueio na matrícula do imóvel, gerado por gravame judicial. No caso, a desistência é considerada motivada por justificativa idônea.

Reprodução



Comissão de corretagem não depende do resultado do negócio, mas se deu "resultado útil", segundo jurisprudência do STJ
Reprodução

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso especial de três compradores que foram condenados a pagar comissão de corretagem pela compra de um imóvel rural que se desfez devido a impedimento judicial para sua concretização.

A decisão foi unânime, seguindo o voto do relator, ministro Marco Aurélio Bellizze. Votaram com ele os ministros Moura Ribeiro, Paulo de Tarso Sanseverino, Nancy Andrichi e Ricardo Villas Bôas Cueva.

No caso, o contrato de promessa de compra e venda, no valor de R\$ 10 milhões, chegou a ser assinado, mas o imóvel possuía gravame judicial que o impedia de ser alienado. O vendedor se comprometeu a levantá-lo no prazo de 60 dias, o que não acontece. Por conta disso, o negócio foi desfeito.

As instâncias ordinárias entenderam que a comissão de corretagem de R\$ 400 mil deveria ser paga porque ela se concretiza na intermediação da negociação entre as partes, com a aproximação do comprador ao vendedor, sendo a conclusão do negócio mera condição de exigibilidade da comissão.

Lucas Pricken/STJ



"A grande celeuma na doutrina e jurisprudência é definir o que seria resultado útil", explicou o ministro Bellizze
Lucas Pricken/STJ

A [jurisprudência](#) do Superior Tribunal de Justiça adota a mesma lógica. A corte tem decisões segundo as quais o arrependimento do negócio por motivo alheio ao contrato de corretagem não altera o direito à remuneração resultante da intermediação, que foi exitosa. Configura-se o chamado "[resultado útil](#)".

“A grande celeuma na doutrina e jurisprudência é definir o que seria "resultado útil" para fins de percepção da comissão de corretagem, matéria que sempre deverá ser examinada no caso concreto”, destacou o ministro Marco Aurélio Bellizze.

Para ele, apesar da assinatura do contrato, a existência do bloqueio na afastou a ocorrência do “resultado útil” no caso. “A escritura de compra e venda não chegou a ser lavrada, em decorrência do gravame judicial averbado na matrícula do imóvel”, disse. Logo, é indevido o pagamento da comissão de corretagem no caso.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.786.726

Date Created
05/03/2021