

RECURSO ESPECIAL Nº 1.786.726 - TO (2018/0149187-9)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de recurso especial interposto por Antônio Masao Shoji e outros contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Tocantins, assim ementado:

APELAÇÃO CIVIL - AÇÃO DE COBRANÇA - HONORÁRIOS DE CORRETAGEM - COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL RURAL - ATIVIDADE DE INTERMEDIÇÃO - VERIFICADA - RESULTADO ÚTIL - COMISSÃO DEVIDA - ÔNUS PROBATÓRIO - ART. 333, I DO CPC - TEORIA DA ASSERTÇÃO - ÔNUS DO PROMITENTE COMPRADOR EM ARCAR COM O PAGAMENTO DA CORRETAGEM - RECURSO CONHECIDO, MAS NEGADO PROVIMENTO PARA MANTER INCÓLUME A SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU.

1 - É dispensável o contrato escrito para a caracterização da intermediação na venda de imóveis, desde que provada à aproximação das partes, que resultou na efetivação do negócio. A atividade de corretagem assenta-se, essencialmente, 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.

2 - A cobrança de comissão de corretagem é devida quando, por intermédio do corretor, as partes se aproximarem, de modo que a atuação de referido profissional se caracteriza como crucial para a realização do negócio almejado, ainda que em tempo diverso ao esperado.

3 - Quanto ao ônus processual, regrado particularmente pelo art. 333, I do CPC, incumbe à parte autora fazer prova dos fatos constitutivos de seu direito. Assim, existindo elementos nos autos indicativos de que houve a aproximação das partes autora culminou na efetivação da compra e venda, mostra-se devida a comissão de corretagem. Precedentes.

4 - Caberá ao promitente comprador o pagamento da comissão de corretagem quando demonstrado nos autos que ele encarregou/contratou ainda que verbalmente os serviços do corretor demandante. Precedentes.

5 - Recurso conhecido, mas negado provimento para manter incólume a sentença rechaçada.

Nas razões recursais, os insurgentes alegam violação ao art. 725 do Código Civil, ao argumento de não ser devida a comissão de corretagem na hipótese, tendo em vista a não concretização da negociação.

Superior Tribunal de Justiça

Asseveram que "a ausência de resultado útil está clara, pois o imóvel adquirido possui um gravame judicial que o impede de ser alienado, tendo o vendedor se comprometido a levantá-lo em 60 dias, mas não cumpriu a obrigação. Ora, a transmissão da propriedade somente se dá pelo registro da escritura pública de alienação na matrícula do imóvel, perante o cartório competente. Estando a matrícula bloqueada, a alienação é impossível, não sendo possível concretizar o negócio pretendido pelas partes. *In casu*, o corretor foi agraciado pela sentença com honorários de uma negociação não concretizada, ganhou comissão por ter intermediado uma venda que não existiu" (e-STJ, fls. 527-528).

Buscam, assim, o provimento do recurso para que seja reformado o acórdão recorrido, julgando-se improcedente a ação.

As contrarrazões foram ofertadas às fls. 549-556 (e-STJ), em que a parte recorrida requer o não conhecimento ou o improvimento do recurso e a majoração dos honorários recursais.

Na TP n. 1.039/TO, deferi o pedido de tutela provisória para atribuir efeito suspensivo ao agravo manejado contra a decisão que não admitiu o recurso especial interposto nos autos da Apelação Cível n. 0010217-56.2015.827.0000, suspendendo-se, em consequência, o cumprimento provisório de sentença, até o julgamento de mérito do recurso especial.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.786.726 - TO (2018/0149187-9)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

A questão discutida no presente feito consiste em saber se é devida a comissão de corretagem na hipótese em que, a despeito da assinatura do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, não foi possível a transmissão da propriedade, por meio do registro da escritura pública, tendo em vista a existência de gravame judicial averbado na matrícula do bem.

1. Da delimitação fática

Colhe-se dos autos que Iratan Heitor de Queiroz ajuizou ação de cobrança em desfavor de Paulo Arantes Ferraz, Marcelo Cavalcante Bazan e Antônio Masao Shoji, buscando o pagamento de comissão de corretagem na quantia de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), por ter feito a intermediação na compra e venda de um imóvel rural, no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), celebrado entre os réus (compradores) e a empresa Maximus Participações (vendedora), representada pelo Sr. Mauro Carlesse.

A ação foi julgada parcialmente procedente para condenar os réus, solidariamente, ao pagamento de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) em favor do autor, sob o fundamento de que o valor ajustado a título de comissão de corretagem era de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), e não R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), como pedido na inicial, além do que o trabalho fora realizado em parceria com outro corretor, razão pela qual o autor somente teria direito a 50% do respectivo valor.

A sentença foi confirmada pelo Tribunal de Justiça do Tocantins.

No presente recurso, os recorrentes afirmam que não houve resultado útil na intermediação, conforme determina expressamente o art. 725 do Código Civil, pois o imóvel objeto da transação "possui um gravame judicial que o impede de ser alienado, tendo o vendedor se comprometido a levantá-lo em 60 dias, mas não cumpriu a obrigação" (e-STJ, fl. 527).

Logo, não se mostra possível a condenação dos recorrentes ao pagamento da comissão de corretagem, visto que, "estando a matrícula bloqueada, a alienação é impossível, não sendo possível concretizar o negócio pretendido pelas partes" (e-STJ, fl. 528).

Registre-se que não há que se falar em incidência do óbice da Súmula 7/STJ ao caso em comento, pois toda a matéria fática revela-se incontroversa nos autos.

Feito esse breve resumo, passo ao exame das razões recursais.

2. Da comissão de corretagem

Conceitua-se, *a priori*, o contrato de corretagem, nos dizeres de Caio Mário da Silva Pereira (*Instituições de Direito Civil*, 23ª ed., Volume III, Forense, p. 365), como sendo:

[...] aquele pelo qual uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, se obriga, mediante remuneração, a agenciar negócios para outra, ou fornecer-lhe informações para celebração de contrato. É intermediação que o corretor realiza, pondo o outro contratante em contato com pessoas, conhecidas ou desconhecidas, para a celebração de algum contrato, ou obtendo informes, ou conseguindo o de que aquele necessita.

O art. 722 do Código Civil, por sua vez, assim preleciona, *in verbis*:

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.

Amparado nessa concepção, pode-se afirmar que a atuação do corretor, por constituir obrigação de resultado, limita-se à aproximação das partes e à consecução do negócio almejado entre o comitente e o terceiro, que com ele contrata, sendo que o arrependimento posterior dessas partes, por motivo alheio ao contrato de corretagem, embora possa desfazer a avença, não é hábil a influir no direito à remuneração resultante da intermediação, que foi exitosa.

Essa é a exegese a ser extraída do art. 725 do CC, que assim dispõe: "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".

Nesse sentido, asseveram Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (*Curso de Direito Civil*, 6ª ed., Volume 4, Juspodivm, 2016, pp. 999-1.000):

O direito à retribuição, inclusive, independe da existência de contrato escrito entre as partes, como registrado anteriormente, uma vez que se trata de contrato informal.

Relembre-se que a remuneração será devida ao corretor em razão da utilidade proporcionada pelo seu trabalho. **Em sendo assim, a remuneração do corretor é decorrente do êxito da sua atividade, conseguindo ajustar o contrato pretendido. Todavia, não se olvide, conforme concatenado alhures, que a frustração do negócio jurídico em razão de mero arrependimento da parte, não faz cessar o direito do corretor à retribuição.**

A lógica do raciocínio salta aos olhos. Sem dúvida, o corretor não pode se responsabilizar pela conclusão do negócio. A sua atuação cessa com o resultado útil propiciado ao cliente. Isto é: com a aproximação eficaz e exitosa do comitente com o terceiro, com quem celebra o negócio pretendido. Dali em diante, não será possível frustrar a remuneração do credor por conta de eventuais desistências, após a celebração do contrato, ou de fatos externos, como uma eventual evicção da coisa adquirida. Em sendo assim, se já foi celebrada a promessa de compra e venda, inclusive com pagamento de parte do preço, e, posteriormente, uma das partes frustra a celebração da compra e venda, a remuneração continua sendo devida.

É, inclusive, o que emana do art. 725 do Código Civil: "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 do arrependimento das partes".

Dessa forma, é possível concluir que somente será exigível o pagamento da comissão ao corretor se houver o resultado útil de sua atividade, ainda que o negócio não se realize em virtude do arrependimento das partes.

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.

Analisando os julgados desta Corte Superior quanto ao tema, à luz do Código Civil de 2002, constata-se que, na hipótese de desistência do negócio meramente

caprichosa, isto é, sem justificativa idônea, tem-se reconhecido o direito à comissão de corretagem, nos termos do que determina o referido art. 725 do CC.

Confiram-se, por oportuno, alguns precedentes nessa linha de entendimento:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CORRETAGEM. COMISSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR APÓS ASSINATURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PAGAMENTO DE SINAL. COMISSÃO DEVIDA.

1. Discute-se se é devida a comissão de corretagem quando, após a assinatura da promessa de compra e venda e o pagamento de sinal, o negócio não se concretiza em razão do inadimplemento do comprador.

2. No regime anterior ao do CC/02, a jurisprudência do STJ se consolidou em reputar de resultado a obrigação assumida pelos corretores, de modo que a não concretização do negócio jurídico iniciado com sua participação não lhe dá direito a remuneração.

3. Após o CC/02, a disposição contida em seu art. 725, segunda parte, dá novos contornos à discussão, visto que, nas hipóteses de arrependimento das partes, a comissão por corretagem permanece devida.

4. Pelo novo regime, deve-se refletir sobre o que pode ser considerado resultado útil, a partir do trabalho de mediação do corretor.

5. 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.

6. Recurso especial não provido.

(REsp 1.339.642/RJ, Relatora Ministra Nancy Andrichi, DJe de 18/3/2013 - sem grifo no original)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. AÇÃO DE COBRANÇA. PROCEDÊNCIA. ARTS. 489 E 1.022, AMBOS DO NCP. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. **CORRETAGEM. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO VENDEDOR. INTERMEDIÇÃO EFETIVADA. COMISSÃO DEVIDA.** DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCP a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Em razão do princípio da unirrecorribilidade recursal, para cada provimento judicial admite-se apenas um recurso, ocorrendo a preclusão consumativa ao que foi deduzido por último, porque electa una via non datur regressus ad alteram.

3. Não há falar em omissão e falta de fundamentação no acórdão, quando o julgador adota fundamentação clara e suficiente para embasar a sua decisão. Ausentes os requisitos do art. 1022 do NCPC.

4. Após o CC/02, a disposição contida em seu art. 725, segunda parte, dá novos contornos à discussão, visto que, nas hipóteses de arrependimento das partes, a comissão por corretagem permanece devida.

5. "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." (AgRg no AREsp nº 465.043/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Terceira Turma, DJe de 19/5/2014)

6. Estando o acórdão recorrido em conformidade com a orientação firmada nesta Corte, aplica-se, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.

7. Agravo interno não provido.

(Aglnt no REsp 1.828.390/DF, Relator o Ministro Moura Ribeiro, DJe de 19/2020 - sem grifo no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CORRETAGEM. COMISSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR APÓS ASSINATURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PAGAMENTO DE SINAL. COMISSÃO DEVIDA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, o Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório dos autos, concluiu ser devida a comissão de corretagem, pois o trabalho de aproximação realizado pelo corretor resultou no efetivo aperfeiçoamento do negócio imobiliário, com a concretização do negócio e a assinatura do contrato particular de promessa de compra e venda do imóvel, não obstante a posterior desistência imotivada da contratante depois da assinatura do compromisso de compra e venda.

2. A jurisprudência de ambas as Turmas da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça orienta no sentido de que é devida a comissão de corretagem se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem efetivamente no aperfeiçoamento do negócio imobiliário, ainda que este não se efetive em virtude do arrependimento imotivado das partes.

3. O entendimento adotado pelo acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(Aglnt no AREsp 1.475.227/RS, Relator o Ministro Raul Araújo, DJe de 19/12/2019 - sem grifo no original)

Da leitura dos referidos precedentes, é possível concluir que, se o corretor efetivamente aproximou as partes e obteve a conclusão do contrato, esgotando a sua participação na relação, terá direito à comissão de corretagem, ainda que posteriormente uma das partes desista do negócio. Nesse caso, o corretor terá atingido o resultado útil no contrato de mediação, qual seja, a aproximação das partes com a concretização do negócio.

Situação diferente, contudo, é quando a desistência do negócio é motivada, isto é, quando há justificativa idônea para o desfazimento do acordo, circunstância em que não persistirá o direito à comissão de corretagem.

A propósito, esta Corte Superior já reconheceu a idoneidade da desistência do negócio de compra e venda de imóvel em diversas situações, afastando, em consequência, a obrigação de pagar a comissão de corretagem, conforme se verificam dos seguintes precedentes:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. **COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ASSINATURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PAGAMENTO DE SINAL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. ARREPENDIMENTO MOTIVADO. FATO ATRIBUÍVEL AOS CORRETORES. COMISSÃO INDEVIDA.**

1. Ação de cobrança por meio da qual se objetiva o pagamento de comissão de corretagem, em razão de intermediação na venda de imóvel.
2. Ação ajuizada em 21/07/2015. Recurso especial concluso ao gabinete em 11/12/2018. Julgamento: CPC/2015.
3. O propósito recursal, a par de decidir acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se é devida a comissão de corretagem na hipótese em que houve superveniente desistência quanto à celebração do contrato de compra e venda de imóvel, motivada por posterior ciência da existência de várias demandas judiciais em desfavor de pessoas jurídicas das quais os promitentes vendedores são sócios.
4. Não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.
5. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelos recorrentes em suas razões recursais, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

6. As obrigações do corretor, a par daquelas comuns a todo contrato, estão estipuladas no art. 723 do CC/02, que dispõe que o mesmo é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. Ademais, deve o corretor, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio.

7. A remuneração devida ao corretor - e preceituada no art. 725 do CC/02 como sendo cabível quando atingido o resultado útil da mediação, ainda que haja arrependimento dos contratantes - deve harmonizar-se com o disposto no art. 723 do mesmo diploma legal, que prevê que a sua atividade de mediação deve pautar-se na prudência e diligência de seus atos.

8. Na presente hipótese, constata-se que os ora recorrentes (corretores) não atuaram com prudência e diligência na mediação do negócio, porque lhes cabia conferir previamente sobre a existência de eventuais ações judiciais que pendiam em desfavor dos promitentes vendedores - ou das pessoas jurídicas de que são sócios -, a fim de proporcionar aos promissários compradores todas as informações necessárias à segura conclusão da avença.

9. Assim, ainda que tenha havido a concreta aproximação das partes, com a assinatura da promessa de compra e venda e, inclusive, pagamento do sinal, o posterior arrependimento por parte dos promissários compradores deu-se por fato atribuível aos próprios corretores, sendo indevida, por este motivo, a comissão de corretagem.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido, com majoração de honorários.

(REsp 1.810.652/SP, Relatora a Ministra Nancy Andrighi, DJe de 6/6/2019 - sem grifo no original)

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO E DISSÍDIO NOTÓRIO COM A JURISPRUDÊNCIA FIRMADA NO ÂMBITO DO STJ. ADMISSIBILIDADE DO RECURSO. RELAÇÃO DE CONSUMO. INFORMAÇÃO ADEQUADA E CLARA. DIREITO BÁSICO DO CONSUMIDOR. **PACTUAÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL INTERMEDIADA POR CORRETOR DE IMÓVEIS. DESISTÊNCIA MOTIVADA, ANTES DA ASSINATURA DA ESCRITURA. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. INVIABILIDADE.** ART. 725 DO CC. INTERPRETAÇÃO QUE DEMANDA HARMONIZAÇÃO COM O ART. 723 DO MESMO DIPLOMA, 6º DO CDC E 20 DA LEI N. 6.530/1978.

1. Tratando-se de dissídio notório com a jurisprudência firmada no âmbito do próprio Superior Tribunal de Justiça, admite-se a mitigação dos requisitos exigidos para a interposição do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional, especialmente quando os elementos contidos no recurso são suficientes para se concluir que os julgados confrontados conferiram tratamento jurídico distinto à similar situação fática.

2. A relação a envolver o corretor de imóveis e as partes do negócio que intermedeia é de consumo, e o art. 6º, III, IV e VI, do Código de Defesa do Consumidor estabelece que são direitos básicos do consumidor a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços e sobre os riscos que apresentem; a proteção contra métodos comerciais desleais; e a efetiva prevenção de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos.

3. Por um lado, o art. 723, parágrafo único, do Código Civil estabelece que o corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. Por outro lado, o art. 20, I e VIII, da Lei n. 6.530/1978 estabelece que ao corretor de imóveis é vedado prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados.

4. Cabe ao corretor de imóveis diligentemente se inteirar e prestar informações usuais e notórias acerca do título de domínio exibido pelo vendedor, da regularidade da cadeia dominial, da existência, ou não, de gravames reais e de ações que envolvam o vendedor e que, em tese, poderiam conduzir à ineficácia, nulidade ou anulabilidade do contrato de compra e venda.

5. Em se tratando de prestação de serviços vinculadas à compra e venda de imóvel, em linha de princípio, a completa formação do contrato de corretagem depende de três etapas: a) a aproximação das partes; b) o fechamento do negócio (assinatura da proposta de compra e venda); e c) a execução do contrato (compra e venda), por meio da assinatura da escritura para transcrição no registro de imóveis.

6. O art. 725 do CC, ao estabelecer 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, demanda harmonização com os arts. 723 do Diploma civilista; 6º, III, IV e VI, do CDC; e 20, I e VIII, da Lei n. 6.530/1978. Com efeito, **em caso de desistência do negócio antes da assinatura da escritura, é possível fazer recair sobre aquele que voluntariamente rompeu o compromisso de compra e venda a obrigação de pagar a comissão, não incidindo, todavia, nas hipóteses em que o arrependimento é motivado.**

7. Muito embora não tenha sido apurado ou infirmado se a venda do imóvel pelos promitentes vendedores constituiria fraude à execução, é vultoso o valor da causa na execução fiscal em que um deles é demandado - semelhante ao do imóvel objeto do compromisso de compra e venda -, e, como não foi devidamente informado pela imobiliária, é motivo bastante para ensejar o rompimento contratual, não havendo cogitar em obrigação de pagar comissão de corretagem.

8. Recurso especial provido.

(REsp 1.364.574/RS, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, DJe de 30/11/2017 - sem grifo no original)

Na hipótese, a despeito da assinatura do contrato de promessa de compra e

Superior Tribunal de Justiça

venda, 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 do gravame judicial averbado na matrícula do imóvel.

Ressalte-se que, conforme consignado nos autos, o vendedor se comprometeu a levantar o gravame no prazo de 60 (sessenta) dias, mas não conseguiu cumprir a obrigação, impedindo, assim, a lavratura da escritura pública do imóvel.

Dessa forma, não havendo a efetiva concretização do negócio intermediado pelo autor da demanda, ora recorrido, revela-se indevida a comissão de corretagem no caso em apreço, razão pela qual o acórdão recorrido deve ser reformado.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso para, reformando o acórdão recorrido, julgar improcedente a ação, ficando o autor condenado ao pagamento das custas e honorários advocatícios, os quais fixo em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a teor do que dispõe o art. 20, § 4º, do CPC/1973.

É o voto.

