

Negócio desfeito por bloqueio na matrícula não gera comissão

05/03/2021

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**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-mar-05/negocio-desfeito-bloqueio-matricula-nao-gera-comissao/>