



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado



Apelações cíveis nº 0031244-88.2018.8.19.0202 e 0004971-43.2021.8.19.0210

Apelantes: MF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, MARIA HELENA ROSA DA CRUZ e SILVIO LADEIRA BATISTA

Apelados: OS MESMOS, BANCO BRADESCO S/A e ALESSANDRO DE PAULA FERREIRA

Relator: desembargador Alexandre de Carvalho Mesquita

EMENTA: DIREITO CIVIL. CONTRATO DE CORRETAGEM. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO. RESPONSABILIDADE PELA REGULARIZAÇÃO DOCUMENTAL. DANOS MORAIS. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Julgamento conjunto de recursos interpostos em ações de obrigação de fazer cumuladas com indenização por danos morais e materiais, envolvendo promessa de compra e venda de imóvel intermediada por imobiliária.

2. O comprador alegou impossibilidade de registro do imóvel adquirido em razão de pendências relativas à partilha de bens entre os vendedores, que estavam divorciados à época da venda, e pleiteou indenização por danos morais e materiais.

3. A imobiliária defendeu sua ilegitimidade para responder pelos prejuízos, sustentando que sua obrigação se limitou à intermediação do negócio, não sendo responsável pela regularização documental do imóvel, especialmente diante da renúncia expressa das partes à apresentação de certidões.

4. Os vendedores requereram o pagamento do valor remanescente do imóvel pelo banco financiador, alegando que a regularização do imóvel seria de responsabilidade do comprador.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se a imobiliária responde pela regularização documental do imóvel e pelos danos morais decorrentes da frustração do negócio; e (ii) saber se o banco financiador está obrigado ao pagamento do valor remanescente do imóvel, mesmo diante da ausência de regularização documental.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A imobiliária limitou-se a intermediar a aproximação entre as partes, conforme previsto no contrato de corretagem, não assumindo obrigação de regularizar a documentação do imóvel.

7. A responsabilidade pela regularização documental do imóvel é dos vendedores, especialmente quando já divorciados à época da venda, cabendo-lhes providenciar a partilha e a averbação necessárias.



8. A renúncia expressa das partes à apresentação das certidões de praxe transfere a elas o risco do negócio, afastando a responsabilidade da imobiliária por eventuais prejuízos decorrentes da ausência de documentação.

9. Não há nexo de causalidade entre a atuação da imobiliária e o insucesso do registro do imóvel, sendo a causa direta do inadimplemento a conduta dos próprios vendedores.

10. A instituição bancária pode suspender o financiamento diante da irregularidade documental do imóvel, não sendo obrigada ao pagamento do valor remanescente enquanto não sanada a pendência.

11. Inviável a condenação da imobiliária ao pagamento de danos morais ou à regularização do imóvel, bem como ao pagamento de custas e honorários, que devem ser suportados pelos vendedores.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Recurso da imobiliária provido para afastar a condenação ao pagamento de danos morais e à obrigação de regularizar a documentação do imóvel. Recurso dos vendedores desprovido.

Tese de julgamento: "1. A imobiliária que atua como intermediadora de negócio de compra e venda de imóvel não responde pela regularização documental do bem, salvo ajuste expresso em sentido contrário. 2. A responsabilidade pela regularização do imóvel é dos vendedores, especialmente quando divorciados à época da venda. 3. A renúncia à apresentação de certidões transfere às partes o risco do negócio, afastando a responsabilidade da intermediadora. 4. O banco financiador pode suspender o pagamento diante de irregularidade documental do imóvel."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 421, 722, 723; CPC, art. 373, II.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.811.153-SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3ª Turma, j. 15/02/2022; TJ/RJ, Apelação 0033757-44.2009.8.19.0202, Rel. Des. Rogério de Oliveira Souza, j. 24/09/2013.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, **ACORDAM** os Desembargadores da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **DAR PROVIMENTO** ao recurso de MF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL para que não seja obrigada a indenizar o promitente comprador e os vendedores na quantia de R\$3.000,00 (três mil reais), à título de danos morais, bem como para que não proceda na regularização de toda documentação necessária para a transferência do imóvel e na viabilização da realização do contrato de financiamento



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado



e **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso de MARIA HELENA ROSA DA CRUZ e SILVIO LADEIRA BATISTA, nos termos da certidão de julgamento e do voto do desembargador relator.

RELATÓRIO

Recorrem, tempestivamente, MF Consultoria Imobiliária LTDA - em recuperação judicial, Maria Helena Rosa da Cruz e Silvio Ladeira Batista das sentenças de fls. 428/430 (processo nº 0004971-43.2021.8.19.0210) e 448/452 (processo nº 0031244-88.2018.8.19.0202), proferidas pelo juízo da 3ª Vara Cível da Regional de Madureira, nas quais, respectivamente, na ação de obrigação de fazer c/c indenizatória ajuizada por Maria Helena Rosa da Cruz em face de MF Consultoria Imobiliária Ltda. - em recuperação e HSBC Bank Brasil S/A (BRADESCO) e na ação de obrigação de fazer c/c consignação em pagamento e indenização por danos moras e danos materiais ajuizada por Alessandro de Paula Ferreira em face dos três primeiros e Silvio Ladeira Batista, julgou parcialmente procedentes os pedidos para:

“1 - Condenar a ré MF CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA a pagar ao promitente comprador e vendedor, a título de indenização por danos morais, a quantia de R\$3.000,00 (três mil reais), corrigida a partir de então e acrescida de juros legais a partir da citação;

2 - Condenar a ré MF CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA, bem como os vendedores MARIA HELENA ROSA DA CRUZ BATISTA e SILVIO LADEIRA BATISTA a procederem a regularização de toda documentação necessária para a transferência do imóvel e ainda viabilizar a realização do contrato de financiamento, no prazo de 60 dias, sob as penas da lei.

JULGO IMPROCEDENTES os pedidos em face do Banco réu.

JULGO IMPROCEDENTE o pedido formulado no processo nº 0031244-88.2018.8.19.0202 referente à indenização por danos materiais.

JULGO EXTINTOS OS PEDIDOS para pagamento do valor da venda aos vendedores (item D processo nº 0004971-43.2021.8.19.0210), assim como os depósitos das parcelas de financiamento (item 10 processo nº 0031244-88.2018.8.19.0202), na forma do artigo 485, VI, do CPC uma vez que somente serão possíveis após o cumprimento da obrigação de fazer.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado



Condeno a imobiliária, por fim, ao pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios que fixo em 20% do valor da condenação para os autores de ambas ações.

Condeno os autores de ambas ações, ao pagamento de honorários em R\$ 1.000,00, em favor do Banco réu, com observância da gratuidade de justiça concedida. Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Após o trânsito em julgado e o cumprimento da presente, dê-se baixa e arquivem-se.”

Alega a apelante MF Consultoria Imobiliária LTDA - em recuperação (fls. 484/499 do processo nº 0031244-88.2018.8.19.0202) e 470/486 (processo 0004971-43.2021.8.19.0210), em síntese, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva, uma vez que não há correspondência entre as obrigações postuladas pelos apelados e a atuação desempenhada pela apelante no negócio jurídico firmado. Afirma que atuou exclusivamente como intermediadora da negociação, exercendo atividade típica de corretagem imobiliária, consistente na aproximação das partes interessadas, o que culminou na celebração do instrumento particular de promessa de compra e venda, enquanto a pretensão autoral volta-se à regularização da situação jurídica do imóvel perante o Registro Geral de Imóveis, à superação de entraves documentais relacionados à partilha de bens decorrente de divórcio dos vendedores e à liberação de valores provenientes de financiamento bancário. Ainda em sede preliminar, afirma que ocorreu a prescrição da pretensão autoral, pois se aplica o prazo quinquenal do art. 27 do CDC, por haver relação de consumo entre a vendedora Maria Helena e a imobiliária, não aquele previsto no art. 205 Código Civil. No mérito, argui que a sentença merece reforma no ponto que atribui responsabilidade à apelante por danos decorrentes da não concretização do negócio e dos entraves à regularização do imóvel. Sustenta, nesse sentido, que o contrato de corretagem tem como objeto obrigação voltada à aproximação das partes interessadas na celebração do negócio jurídico, sem qualquer vinculação com a execução do contrato principal ou com a regularidade documental dos contratantes. Afirma que não há, ainda, responsabilidade por danos morais, pois não há nos autos qualquer elemento que evidencie exposição vexatória, abalo à honra, restrição de crédito ou qualquer outra situação capaz de caracterizar violação a direitos da personalidade.

Alega a apelante Maria Helena Rosa da Cruz (fls. 545/547 do processo nº 0031244-88.2018.8.19.0202 e 539/542 do processo nº 0031244-88.2018.8.19.0202), em





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado



síntese, que a sentença merece reforma no que atine à obrigação de que proceda na regularização da documentação do imóvel junto à imobiliária, argumentando que tal dever incumbe ao promitente comprador, não a ela. Argui, ainda, que o banco Bradesco deve lhe efetuar o pagamento do valor remanescente do imóvel.

Contrarrazões em prestígio à sentença nos termos combatidos pelos recorrentes (fls. 545/550, 552/556 e 559/561 do processo nº 0004971-43.2021.8.19.0210 e 551/556, 558/564, 566/568 e 576/580 do processo nº 0031244-88.2018.8.19.0202).

É o relatório.

VOTO

1. Os recursos são tempestivos e estão presentes os demais requisitos de admissibilidade.

2. Ante a identidade entre as partes e pedidos, bem como por economia processual, decido os processos nº 0004971-43.2021.8.19.0210 e 0031244-88.2018.8.19.0202 de forma conjunta.

3. Inicialmente, no que atine ao processo nº 0031244-88.2018.8.19.0202, distribuído primeiramente, trata-se, na origem, de ação de obrigação de fazer c/c consignação em pagamento e indenização por danos morais e materiais ajuizada por Alessandro de Paula Ferreira em face de (i) HSBC Bank Brasil S/A (atual BRADESCO), (ii) MF Consultoria Imobiliária S/A, (iii) Silvio Ladeira Batista e (iv) Maria Helena Rosa da Cruz, na qual arguiu que firmou promessa de compra e venda com os dois últimos réus, que alegaram à época estarem casados, cujo objeto era o imóvel localizado na Rua Vaz Lobo, nº 992, Vicente de Carvalho, Rio de Janeiro/RJ, CEP 21.361-030.

4. Consta na exordial, ainda, que o autor/apelado Alessandro efetuou o pagamento de sinal no valor de R\$ 66.054,04 (sessenta e seis mil e cinquenta e quatro), e fez





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado



o financiamento no valor de R\$ 173.945,96 (cento e setenta e três mil e novecentos e quarenta e cinco reais e noventa e seis centavos) junto ao (atual) banco Bradesco, totalizando assim, a monta de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), valor final do imóvel saiu, já incluídas as taxas.

5. O negócio foi intermediado pela imobiliária MF Consultoria Imobiliária S/A, a qual foi contratada, também, mediante o pagamento de R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) para averbar o contrato de compra e venda firmado pelas partes junto ao Registro Geral de Imóveis. Na ocasião em que tal obrigação seria cumprida, o autor/apelado foi surpreendido com a informação de que isso não seria possível, uma vez que, conforme a certidão de ônus reais do imóvel, os vendedores Silvio e Maria Helena já estavam separados à época da venda, de modo que o imóvel não poderia ter sido vendido conjuntamente, mas deveria ter sido objeto de partilha ou transferência de propriedade anterior, o que não havia ocorrido. Com a ausência da averbação, o HSBC BANK, atual banco Bradesco, apelado, houve por bem suspender o financiamento, ficando o autor também impossibilitado de efetuar o pagamento remanescente do imóvel.

6. Em contestação e apelação, a imobiliária MF Consultoria Imobiliária S/A defendeu sua ilegitimidade para figurar no polo passivo, uma vez que, mediante contrato de corretagem, obrigou-se, tão somente, a promover a aproximação entre vendedores e comprador, de modo que não deve responder pelo insucesso do registro do imóvel, atribuível àqueles. No mérito, afirmou que as próprias partes afirmaram que o imóvel estava desembaraçado, informação que serviu de base para formalização do negócio. Além disso, o comprador e os vendedores renunciaram à apresentação de certidões prévias.

7. Apelada/apelante Maria Helena Rosa da Cruz, durante o feito e em sede recursal, pugnou pelo pagamento do valor remanescente do imóvel por parte do banco Bradesco, reforçando que a responsabilidade pela regularização do imóvel junto ao RGI é do comprador e não do vendedor.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado



8. O processo nº 0004971-43.2021.8.19.0210, por sua vez, tem como objeto ação de obrigação de fazer c/c indenizatória ajuizada por Maria Helena Rosa da Cruz em face de MF Consultoria Imobiliária LTDA - em recuperação e HSBC Bank Brasil S/A (BRADESCO), na qual postulou que os réus fossem obrigados solidariamente a proceder no pagamento do valor não pago à autora, correspondente a R\$ 197.600,00 (cento e noventa e sete mil e seiscentos reais), bem como em danos morais no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

9. Arguiu a apelante/apelada que *“Ressalta a Autora que até hoje só recebeu o valor de R\$ 28.000,00 (vinte mil reais) do valor reativo a venda, sendo certo que o imóvel já foi entregue ao Sr. ALESSANDRO DE PAULA FERREIRA, que esta na posse do mesmo e ainda que quando decorridos mais de 03 (três) anos da negociação, demonstrando estar numa situação confortável, eis que esperou esse tempo todo para buscar uma solução para sua situação, estando residindo no imóvel aparentemente sem estar pagando pelo mesmo, colocou uma Ação em face da aqui Autora e seu ex-marido, além dos Réus nesta demanda também, alegando que não esta conseguindo pagar as parcelas do financiamento eis que o segundo Réu suspendeu os débitos em sua conta”*.

10. Acrescentou, ainda, que, à época da venda do imóvel, a imobiliária possuía plena ciência da situação do imóvel, com conhecimento de que não havia sido realizada a partilha do imóvel, apesar da autora estar divorciada de seu ex-marido: *“(…) tendo sido providenciado pelo próprio Primeiro Réu as certidões e também e principalmente a Certidão de ônus reais, para as verificações necessárias, sendo certo que o Primeiro Réu tinha, com a verificação de todos os documentos, pleno e total conhecimento das condições do imóvel, inclusive que ainda não havia sido procedida a averbação/Registro do Divórcio da Autora para que constasse o imóvel somente em seu nome”*.

11. Pois bem. Compulsando-se detidamente os autos, verifica-se a procedência das alegações da imobiliária apelante/apelada MF Consultoria Imobiliária LTDA - em recuperação, que foi exitosa em comprovar os fatos impeditivos do direito do autor (art. 373, II, CPC). Conforme se retira da documentação acostada aos autos, a





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado

imobiliária firmou contrato de corretagem com a vendedora Maria Helena Rosa da Cruz (fls. 111/112), cujo objeto era, tão somente, a intermediação da venda do imóvel com exclusividade. Conforme se verifica do documento, na ocasião foram apresentados, tão somente, o título de aquisição do imóvel e o IPTU do exercício corrente, mas não a certidão de ônus reais, essencial para negócios dessa monta:

BrasilBrokers Empresa
Rua Anjo do Porto Alegre, 71 | 1º and.
CEP 20030-012 | Centro | RJ
Telefone: (21) 2122-1500
www.brasilbrokers.com.br
Ratão Social: MF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/A
CNPJ 08.610.036/0001-07 | C15431

CONTRATO DE CORRETAGEM COM EXCLUSIVIDADE

CONTRATANTE
Nome: MARIA HELENA ROSA DA CRUZ Data Nasc.: 04/09/1952 Sexo: F
End.: Rua Antonio João N° 1524 MT 604
Bairro: CORDÃO DE Cidade: RIO DE JANEIRO CEP: 21.361-030
Tel.: 3852-2308 Cel.: 9745-4998 Email: EUSANGELA.COSTA@RJS.COM.BR
RG: 81231913-5 Org. exp.: IFP CPF: 909.103.297-00
Est. Civil: ☐ Casado (a) ☐ Divorciado (a) ☐ Viúvo (a) ☒ Solteiro (a) ☐ Separado (a)
Nome do Cônjuge: SILVIO LADEIRA BATISTA CPF: 266.035.861-2 Reg. de casamento:
Tem procuração ☐ Sim ☒ Não Tipo: Livro
Ato: Folha Cartório:

IMÓVEL OBJETO
End.: Rua Vaz Lobos N° 992 Compl.:
Bairro: VICENTE DE CARVALHO Cidade: RIO DE JANEIRO CEP: 21.361-030
Inscr. Mun.: 0.864.386-9 Matr.: 4.779 RGI: 8º RGT
Título de propr.: E.C.V. + RGT Prazo entrega das chaves: 365 dias úteis
Tem pendências ou gravames pessoal ou contra o imóvel: ☐ Sim ☒ Não Quais:
Observações:
Intermediação para venda com exclusividade, válida por: 60 (sessenta) dias úteis.
Autoriza divulgação em redes imobiliárias: ☒ Sim ☐ Não ☐ exceto
Autoriza a divulgação em sites e portais imobiliários: ☒ Sim ☐ Não Autoriza a colocação de placa: ☒ Sim ☐ Não

INF. FINANCEIRAS
Valor da venda: R\$ 200.000,00 (duzentos e cem mil reais) Ac. Financ.: ☒ Sim ☐ Não Ac. FGTS: ☒ Sim ☐ Não
Condições de venda: À VISTA OU FINANCIADO
Honorários da corretagem: 6% ou R\$
Observações:

PERTENCES QUE FICARÃO NO IMÓVEL

Todas as despesas promocionais, transporte de clientes e publicidade correrão por conta da CONTRATADA. Em contrapartida, ao pagamento dos honorários devidos pela intermediação, serão emitidos diretamente ao CONTRATANTE Nota Fiscal da CONTRATADA e RPA'S dos corretores de imóveis autônomos credenciados que participarem da transação.



DOCS. APRESENTADOS POR CÓPIA

- ☐ Carteira de Identidade (RG)
- ☐ CPF
- ☐ Certidão de nascimento ou casamento
- ☐ Título de aquisição da propriedade e/ou direitos inerentes ao imóvel
- ☐ Certidão de ônus reais
- ☐ Declaração de quitação do condomínio atualizada
- ☐ IPTU do exercício corrente
- ☐ Comprovante de pagamento das 2 últimas contas de água e luz
- ☐ Recibo das 3 últimas prestações do financiamento
- ☐ Convenção do condomínio
- ☒ Outros - especificar: LA CLUENTE NELLE HENRIQUE, NDE FOMARCE AS CÔP.AS
- ☒ CHAVES

TRANSCRIÇÃO DE ARTIGOS DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Art. 482. A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço.

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.

Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer, prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento dos negócios; deve, ainda, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência.

Art. 724. A remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.

Art. 725. 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.

Art. 726. Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor; mas se, por escrito, for ajustada a corretagem com exclusividade, terá o corretor direito à remuneração integral, ainda que realizado o negócio sem a sua mediação, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade.

Art. 727. Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o corretor, e o negócio se realizar posteriormente, como fruto da sua mediação, a corretagem lhe será devida; igual solução se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeito dos trabalhos do corretor.

Art. 728. Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário.

O CONTRATANTE declara que são verdadeiras as informações acima prestadas, sendo o presente contrato firmado em conformidade com os artigos 722 e seguintes do Código Civil Brasileiro, em duas vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Rio de Janeiro, 19 de MARÇO de 2015

(Contratante)

(Contratante)

(Contratante)

(Corretor)

(Testemunha)

(Testemunha)

12. Para além disso, conforme apontado pela imobiliária apelante/apelada, os vendedores Maria Helena Rosa da Cruz e Silvio Ladeira Batista afirmaram, à época da promessa de compra e venda, firmada em 24/09/2015, que estavam casados, bem como, junto ao comprador Alessandro de Paula Ferreira, **renunciaram à apresentação das certidões de praxe**, conforme instrumento particular de promessa de compra e venda juntado nas fls. 219/222 (processo nº 0031244-88.2018.8.19.0202):



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado

VENDEDORES

SILVIO LADEIRA BATISTA, brasileiro, serralheiro, portador da carteira de identidade nº 2.701.723, expedida pelo IFP, inscrito no CPF/MF sob o nº 266.035.867-20, casado pelo regime da comunhão de bens com **MARIA HELENA ROSA DA CRUZ BATISTA**, brasileira, profissão portadora da carteira de identidade nº 81.231.913-5, expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 909.107.297-00, domiciliados na Rua: Antonio João, nº 1521/ 604, Cordóviu, CEP 21.361-030, possuidores do e-mail: elisangelaccosta@ig.com.br, na qualidade de PROMITENTES VENDEDORES, doravante denominados simplesmente **VENDEDORES**.

DOCUMENTAÇÃO:

IV) As partes dispensam neste ato a apresentação das certidões negativas e documentação necessária para escritura, obrigando-se os **VENDEDORES**, a apresentação das certidões pessoais e do imóvel, em até **10 (dez) dias úteis contados da presente data**.

13. Nesse sentido, em pese a conclusão do juízo sentenciante, no sentido de que haveria responsabilidade da imobiliária pela regularidade documental do imóvel, dos elementos de prova constantes nos autos, verifica-se que a referida se obrigou, nos estritos termos do contrato de corretagem, unicamente a intermediar a venda do imóvel, promovendo a aproximação dos vendedores e comprador. Vale destacar, assim, a disciplina da matéria no Código Civil:

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.

Art. 723. **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.** (Redação dada pela Lei nº 12.236, de 2010)

Parágrafo único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.

14. Merece menção, ainda, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça. Em precedente da Terceira Turma, a Corte fixou entendimento de que a relação jurídica da corretagem é autônoma em relação à do compromisso de compra e venda, de modo que a responsabilidade da corretora fica limitada a eventual falha na prestação do serviço de corretagem, associando-se apenas ao serviço por ela ofertado, qual seja, o de aproximar as partes interessadas no contrato de compra e venda, prestando ao cliente as informações



necessárias sobre o negócio jurídico a ser celebrado (REsp 1.811.153-SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3ª Turma, j. 15/02/2022 — Informativo de Jurisprudência nº 725/STJ).

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. DESISTÊNCIA DOS PROMITENTES COMPRADORES. CORRETORA. LEGITIMIDADE PASSIVA. INEXISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. No contato de corretagem, conforme a disciplina legal, a obrigação fundamental do comitente é a de pagar a comissão ao corretor assim que concretizado o resultado a que este se obrigou, qual seja, **a aproximação das partes e a conclusão do negócio de compra e venda, ressalvada a previsão contratual em contrário.**

2. A relação jurídica estabelecida no contrato de corretagem é diversa daquela firmada entre o promitente comprador e o promitente vendedor do imóvel, **de modo que a responsabilidade da corretora está limitada a eventual falha na prestação do serviço de corretagem.**

3. Não se verificando qualquer falha na prestação do serviço de corretagem nem se constatando o envolvimento da corretora no empreendimento imobiliário, **não se mostra viável o reconhecimento da sua responsabilidade solidária em razão da sua inclusão na cadeia de fornecimento.** 4. Recurso especial provido. (STJ. Terceira Turma Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze Recurso Especial Nº 1.811.153 DJE: 21/02/2022) (grifei)

16. No caso em tela, verifica-se que a MF Consultoria Imobiliária LTDA - em recuperação cumpriu com sua obrigação, ao aproximar as partes e promover a compra e venda do imóvel, não havendo qualquer responsabilidade acerca do efetivo registro do imóvel junto ao RGI. Cabe mencionar, ainda, que o fato de ter recebido o valor de R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) por parte do comprador Alessandro de Paula Ferreira para efetuar o registro do imóvel (recibo de fl. 27) não descaracteriza o contrato de corretagem firmado e não a obriga a regularizar toda a situação do imóvel para efetivar o registro.

17. Em outras palavras, o inadimplemento contratual aqui decorre de uma condição pessoal dos vendedores (estado civil real e ausência de partilha), matéria que pertence à relação de compra e venda propriamente dita e ao vínculo sucessório/familiar entre eles, não ao serviço de aproximação prestado pela imobiliária.

18. Depreende-se que a impossibilidade do registro posterior do imóvel se deu, única e exclusivamente, por culpa das partes, que, no exercício de sua autonomia da vontade, **optaram por renunciar à apresentação das certidões de negativas, ocasião em que poderiam ter verificado que o imóvel deveria ter sido objeto de partilha, por estarem os vendedores já divorciados.** Em hipótese semelhante, esse Tribunal já entendeu tal responsabilidade incumbe aos promitentes vendedores, não havendo, ato ilícito por parte da instituição bancária ao rescindir o contrato de financiamento:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA AO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. INADIMPLEMENTO DOS PROMITENTES VENDEDORES. **FORMAL DE PARTILHA NÃO ANOTADO NO RGI.** ACESSÕES IMOBILIÁRIAS NÃO AVERBADAS. CAUSA DIRETA E IMEDIATA PARA O INDEFERIMENTO DO FINANCIAMENTO JUNTO À CEF. RESCISÃO CONTRATUAL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. INTELIGÊNCIA DO ART. 418 DO C.C. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

A mora dos promitentes vendedores em averbar o formal de partilha no RGI e regularizar as acessões no bem, obrigações estipuladas no contrato de promessa de compra e venda de imóvel, foi a causa direta e imediata para a recusa do financiamento imobiliário diligenciado pela promitente compradora. Inexecução que configura ilícito contratual. Comprovada a culpa exclusiva dos promitentes vendedores pela inexecução do contrato é facultada à parte inocente exigir a rescisão do negócio jurídico, obrigando aqueles que nela incidiram a responder por perdas e danos, consistente, caso hajam sido prestadas arras confirmatórias, na restituição em dobro dos valores oferecidos (CC, 418). Sentença escoreta e bem fundamentada que merece ser mantida em todos os seus termos. Conhecimento e desprovemento do recurso.
(0033757-44.2009.8.19.0202 - APELAÇÃO. Des(a). ROGÉRIO DE OLIVEIRA SOUZA - Julgamento: 24/09/2013 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL))

19. Ao dispensarem, de comum acordo, a apresentação das certidões que normalmente instruíam o negócio, as próprias partes contratantes assumiram o risco documental da operação. Trata-se de exercício da autonomia privada (art. 421 do CC) que não pode, depois, ser imputado à imobiliária como falha sua — sob pena de se



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado



responsabilizar o intermediário por risco que as partes, de forma livre e consciente, optaram por não mitigar. Não há, assim nexo de causalidade entre eventual omissão informacional da corretora e o dano experimentado, sendo a causa direta e imediata da frustração do negócio a conduta dos próprios vendedores.

20. Mencione-se, ainda, que a partilha de bens entre ex-cônjuges é ato que depende de escritura pública nos divórcios extrajudiciais ou de sentença nos judiciais, praticado exclusivamente pelos próprios titulares do direito ou por decisão judicial na ação de família/inventário. A imobiliária, terceira estranha a essa relação, não dispõe de legitimidade nem de poder jurídico para "regularizar" documentação que depende de ato personalíssimo dos vendedores (ou de seus procuradores com poderes específicos) perante o cartório extrajudicial ou o juízo de família. Uma condenação nesses termos é, na prática, inexecutável contra quem não integra a relação jurídica de direito de família cuja regularização se pretende.

21. A partir disso, ficam também rechaçados os argumentos ventilados pela apelante Maria Helena Rosa da Cruz, uma vez que a responsabilidade pela regularização da situação do imóvel compete aos promitentes vendedores, que deveriam ter procedido oportunamente na partilha do imóvel, por terem se divorciado. Vale mencionar, também, que a instituição bancária, na pendência da regularidade documental do imóvel, possui pleno direito à interrupção do financiamento, não havendo que se falar na obrigação do banco Bradesco de pagar o valor remanescente, ao contrário do que intenta a apelante. Desembaraçado o imóvel, podem as partes solicitar novamente ao banco o reestabelecimento do contrato de financiamento firmado.

22. Nesse sentido, merece ser reformada a sentença para que a MF Consultoria Imobiliária LTDA - em recuperação fique dispensada do pagamento de danos morais em favor dos vendedores Maria Helena Rosa da Cruz e Silvio Ladeira Batista e do comprador Alessandro de Paula Ferreira, bem como da obrigação de proceder na regularização do imóvel, incumbência que cabe aos vendedores. Dispensada, também do





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado



pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais devem ser arcados pelos apelantes Maria Helena Rosa da Cruz e Silvio Ladeira Batista.

23. Diante do exposto, **VOTO** no sentido de (i) **DAR PROVIMENTO** ao recurso de MF Consultoria Imobiliária Ltda - Em Recuperação Judicial para que não seja obrigada a indenizar o promitente comprador e os vendedores na quantia de R\$ 3.000,00 (três mil reais), à título de danos morais, bem como para que não proceda na regularização de toda documentação necessária para a transferência do imóvel e na viabilização da realização do contrato de financiamento; e (ii) **NEGAR PROVIMENTO** integralmente ao recurso de Maria Helena Rosa da Cruz e Silvio Ladeira Batista.

24. Considerando que o provimento deste recurso resulta em inversão do ônus de sucumbência, condeno os apelantes Maria Helena Rosa da Cruz e Silvio Ladeira Batista ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais em 10% sobre o valor da causa em favor da imobiliária MF Consultoria Imobiliária LTDA- em recuperação judicial, cuja exigibilidade deverá ficar suspensa em razão da gratuidade de justiça concedida.

25. Retifico a sentença para determinar que os autores de ambas as ações, Maria Helena e Alessandro, sejam obrigados ao pagamento de 10% do valor de cada uma das causas em favor do banco Bradesco, cuja exigibilidade deverá ficar suspensa em razão da gratuidade de justiça concedida.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Alexandre de Carvalho Mesquita

Relator

