



Boletim Jurídico da CBIC

NOTÍCIAS STJ

Não é devida comissão de corretagem se desistência se deu por fato atribuído ao corretor



Por unanimidade, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) confirmou decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) que isentou um casal de pagar comissão aos corretores responsáveis pela intermediação da venda de uma casa, por terem omitido dos compradores informações importantes durante a negociação.

Os compradores pagaram R\$ 400 mil de sinal e assinaram instrumento particular de compra e venda, mas pediram o distrato ao saber, posteriormente, da existência de várias demandas judiciais contra empresas das quais os vendedores eram sócios – o que poderia resultar na perda do imóvel. O valor do sinal foi devolvido.

Os corretores ajuizaram ação de cobrança contra os vendedores para receber a comissão de corretagem, alegando que a taxa é devida mesmo

no caso de arrependimento das partes, conforme previsto no artigo 725 do Código Civil.

A primeira instância julgou o pedido improcedente, pois entendeu não ser devida a comissão se o negócio não foi concluído. A decisão foi mantida no tribunal de segunda instância, o qual ressaltou que a motivação para o desfazimento do negócio justificava o não pagamento da comissão.

Contra essa decisão, os corretores recorreram ao STJ, argumentando que, como fora assinado o compromisso de compra e venda, e pago o sinal, ocorreu o resultado útil do negócio, ensejando direito à taxa de corretagem.

Diligência e prudência

Em seu voto, a relatora do caso no STJ, ministra Nancy Andriighi, destacou que, de acordo com a jurisprudência mais recente sobre o tema, "**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**".

Contudo, a ministra ressaltou que o artigo 723 do Código Civil obriga o profissional de corretagem a se pautar na diligência e na prudência ao mediar um negócio, propiciando aos futuros compradores todas as informações necessárias à segura realização do contrato – o que não teria ocorrido no caso.

A ministra entendeu que os corretores não atuaram com diligência nem prudência, pois lhes cabia conferir previamente a existência de eventuais ações judiciais pendentes em desfavor dos vendedores, ou das pessoas jurídicas de que eram sócios.

"Ainda que tenha havido a concreta aproximação das partes, com a assinatura da promessa de compra e venda, e, inclusive, o pagamento do sinal, o posterior arrependimento por parte dos

promissários compradores deu-se por fato atribuível aos próprios corretores, que poderiam ter evitado as subsequentes tratativas e formalizações entre os contratantes, acaso buscadas certidões negativas em nome das pessoas jurídicas das quais os vendedores são sócios. Mostra-se indevido, portanto, o pagamento da comissão de corretagem", concluiu a ministra.

Informações do STJ.

Fiança bancária e seguro-garantia judicial podem suspender exigibilidade do crédito não tributário



É cabível a suspensão da exigibilidade do crédito não tributário a partir da apresentação da fiança bancária ou do seguro-garantia judicial, desde que em valor não inferior ao do débito constante da petição inicial, acrescido de 30%. Para o colegiado, não há dúvida quanto à liquidez de tais modalidades de garantia, que têm os mesmos efeitos jurídicos do dinheiro.

Com base nesse entendimento, a Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), por unanimidade, negou provimento a recurso da Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT) que pedia a reforma de acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF4).

A ANTT sustentou, no recurso apresentado ao STJ, que a suspensão da exigibilidade do crédito tributário somente pode ser autorizada com o depósito integral e em dinheiro, sendo devida a inscrição do nome da

empresa no Cadastro Informativo de créditos não quitados do setor público federal (Cadin).

Previsão legal

O relator, ministro Napoleão Nunes Maia Filho, explicou que o entendimento contemplado na Súmula 112, de que o depósito somente suspende a exigibilidade do crédito tributário se for integral e em dinheiro – reproduzido no julgamento do REsp 1.156.668 –, não se estende aos créditos não tributários originados de multa administrativa imposta no exercício do poder de polícia.

Para o relator, como não existe previsão legal de suspensão de exigibilidade de crédito não tributário na legislação brasileira, é possível aplicar à hipótese, por analogia, o artigo 848 do Código de Processo Civil de 2015, que possibilita a substituição da penhora por fiança bancária ou por seguro-garantia judicial, em valor não inferior ao do débito constante da petição inicial.

Napoleão Maia Filho reforçou que, para o legislador, no momento em que a Fazenda Pública exige o pagamento da dívida ativa, tanto o dinheiro quanto a fiança ou o seguro-garantia judicial são colocados imediatamente à sua disposição. "Daí porque a liquidez e certeza do seguro-garantia fazem com que ele seja idêntico ao depósito em dinheiro", afirmou.

Meios equiparados

O ministro lembrou que tal entendimento já foi adotado pelo STJ ao apreciar o REsp 1.691.748, quando se definiu que, no sistema de execução, a fiança bancária e o seguro-garantia judicial produzem os mesmos efeitos jurídicos que o dinheiro para fins de garantir o juízo.

"Tornou-se claro que o dinheiro, a fiança bancária, bem como o seguro-garantia são equiparados para os fins de substituição da penhora ou mesmo para a garantia do valor da dívida ativa, seja ela tributária ou não tributária, sob a ótica absolutamente alinhada do parágrafo 2º do artigo 835 do Código Fux, combinado com o inciso II e parágrafo 3º do artigo 9º da Lei 6.830/1980, alterado pela Lei 13.043/2014", explicou.

Segundo o relator, não há razão jurídica para inviabilizar a aceitação do seguro-garantia judicial,

uma vez que, em virtude da natureza precária do decreto de suspensão da exigibilidade do crédito não tributário, o postulante poderá solicitar a revogação do decreto suspensivo caso a garantia apresentada se torne insuficiente.

Informações do STJ.

Seguro feito por licitantes pode negar indenização a atos emanados de corrupção



Os órgãos e entidades da Administração Pública Federal podem aceitar, sob algumas condições, apólice de seguro apresentada por empresa vencedora de certame licitatório que exclua da cobertura prejuízos causados por corrupção. A conclusão é de análise de consulta ao Tribunal de Contas da União (TCU) formulada pelo Tribunal Superior do Trabalho (TST) e pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT).

A consulta ocorreu porque algumas seguradoras têm alegado a existência de muitas ocorrências relacionadas à corrupção, com o envolvimento de agentes públicos. Em função disso, elas têm inserido nas apólices cláusula que condiciona eventual indenização à não existência de prejuízos causados por atos ou fatos violadores de normas de anticorrupção.

A análise realizada pelo Tribunal concluiu que a cláusula atualmente inserida pelas seguradoras nas apólices tem amparo no Código Civil, mas com algumas especificações. **Os órgãos públicos poderão aceitar apólice que contenha esse tipo de cláusula**

