

Ação de cobrança - Corretagem - Contrato verbal - Prova - Comissão devida

Ementa: Ação de cobrança. Corretagem. Contrato verbal. Provas que demonstram a contratação do autor/apelado para a corretagem. Atividade de intermediação. Essência. Comissão devida.

- É dispensável o contrato escrito para a caracterização da intermediação na venda de imóveis, desde que provada a 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.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.11.001950-5/001 -
Comarca de Juiz de Fora - Apelante: Maria das Graças
Eugênio - Apelado: José Braz Coonsoli Cunha - Relator:
DES. NEWTON TEIXEIRA CARVALHO**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na

conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte. 27 de setembro de 2012. - Newton Teixeira Carvalho - Relator.

Notas taquigráficas

DES. NEWTON TEIXEIRA CARVALHO - Cuida-se de apelação interposta por Maria das Graças Eugênio contra sentença prolatada às f. 80/81, parcialmente declarada, por meio da decisão de f. 86, pela qual o ilustre Juiz monocrático julgou procedente o pedido objeto da ação de cobrança de comissão de corretagem que o autor, ora apelado, José Braz Consoli Cunha, propôs em desfavor da ora apelante.

A apelante alega, em suma, a necessidade de reforma da decisão monocrática, porque está claramente comprovado nos autos que não houve autorização por parte dela, a permitir que o apelado interviesse na venda do imóvel.

A apelada ofertou as contrarrazões de f. 94/96, pugnano pelo não provimento do recurso, mantendo a condenação do pagamento da comissão e reforma da decisão que isentou a apelante das custas e honorários advocatícios, em razão da concessão dos benefícios da assistência judiciária.

Este, o breve relatório.

A falta de preparo justifica-se pela gratuidade de justiça deferida à ré, ora apelante.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Passo à análise das razões recursais.

Versam os autos sobre ação ordinária de cobrança, em que o autor pretende o recebimento de comissão de corretagem pela intermediação na venda de imóvel pertencente ao réu, tendo a respeitável sentença julgado procedente o pedido.

Mediante análise dos autos, o que se vislumbra é que a discussão versa sobre a existência ou não de obrigação da ré, ora apelante, de pagar a comissão de corretagem ao autor, ora apelado.

Ressalta-se que, para ser deferido o pedido de cobrança de corretagem na venda de imóvel, basta a comprovação da aproximação, pelo corretor, das partes no tocante ao negócio a ser realizado.

No caso dos autos, a prova produzida, diversamente do ponto de vista defendido pela ré apelante, é consistente a demonstrar a atuação do autor na intermediação do negócio.

Compulsando os autos, verifica-se que, por meio dos depoimentos das partes e das declarações das testemunhas, podemos facilmente chegar à conclusão de que realmente houve a participação do autor, ora apelado, nas negociações do imóvel em questão.

Portanto, faz jus o autor à remuneração da corretagem em razão da decisiva intermediação na consecução do negócio.

Em situações semelhantes, vejamos:

Ação de cobrança - Comissão de corretagem - Imóvel - Autorização para venda - Intermediação comprovada - Venda direta pelo proprietário - Irrelevância - Comissão devida. - 1. Restando devidamente demonstrado que o imóvel foi adquirido por pessoa indicada pelo corretor quando em vigência o contrato de corretagem, com resultado útil ao vendedor em decorrência da atividade pactuada, ao profissional de corretagem é devida a comissão correspondente à venda desse imóvel, ainda que vencido o contrato de corretagem. - 2. Recurso conhecido e improvido. Sentença mantida (TJDF - ACJ 20050111375012 - 2ª TRJE - Rel. Des. Silva Lemos - DJU de 07.12.2006 - p. 246).

Apelação cível - Comissão de corretagem - Contrato verbal - Ação de cobrança julgada procedente - Aproximação dos interessados que resultou na venda do imóvel - Resultado útil verificado - Requisitos preenchidos - Inocorrência de motivos suficientes para eximir os apelantes do pagamento da comissão a que se obrigaram - Remuneração da corretora devida - Controvérsia acerca do percentual da comissão - Ausência de ajuste expresso - Prevalência do percentual mínimo previsto na tabela de comissões da categoria e que é usualmente praticado no mercado - Sentença confirmada - Recurso desprovido. - Embora não tenham as partes ajustado por escrito a comissão sobre a venda do imóvel, ante a intermediação exitosa ocorrida por diligência da apelada é devida a comissão no percentual de tabela e praticado ordinariamente. Assim, não conseguindo os apelantes demonstrar tenha sido em percentual diverso, a cobrança no valor pretendido é procedente (TJPR - AC 0332227-4 - Cascavel - 11ª C.Cív. - Rel. Des. Mário Rau - J. 1º.11.2006).

Assim, no presente caso, restou cabalmente comprovado o direito do apelado à comissão decorrente de seu profícuo trabalho.

Com essas considerações, nego provimento ao recurso, mantendo a respeitável sentença por seus bem-elaborados fundamentos.

Custas, *ex lege*.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES CLÁUDIA MAIA e ALBERTO HENRIQUE.

Súmula - NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.