

Corretagem - Comissão - Compromisso de compra e venda - Pacto de pagamento à vista - Descumprimento pela parte compradora - Aquisição de financiamento - Negócio não efetivado - Comissão não devida - Dano moral - Ausência de prova - Art. 333, I, do CPC - Não cabimento

Ementa: Ação ordinária. Comissão de corretagem. Venda do bem não concretizada. Descumprimento contratual por parte da compradora. Comissão indevida. Danos morais. Não comprovação. Indenização indevida. Sentença confirmada.

- Se o contrato de corretagem foi firmado com o vendedor, não tendo este dado causa à não concretização da venda, sendo esta causada por descumprimento de cláusulas contratuais pelo comprador, o corretor não faz jus à remuneração pelos serviços de mediação.

- Não restando comprovado o dano moral, não há falar em dever de indenizar.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0702.10.086356-3/001 - Comarca de Uberlândia - Apelante: *Ciro Vieira da Silva* - Apelado: *Luiz Megda de Carvalho* - Relator: DES. WANDERLEY PAIVA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª 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, 29 de junho de 2012. - *Wanderley Paiva* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. WANDERLEY PAIVA - Trata-se de apelação interposta à sentença de f. 145/151, proferida pelo MM. Juiz *Walner Barbosa Milward de Azevedo*, da 4ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia, que, nos autos da ação de cobrança movida por *Ciro Vieira da Silva* em desfavor

de Luiz Megda de Carvalho, julgou improcedente o pedido inicial, condenando o requerente ao pagamento das custas processuais e dos honorários de sucumbência fixados em 10% sobre o valor da causa, ficando suspensa a cobrança, uma vez que foram deferidos o benefício da justiça gratuita.

Nas razões recursais (f. 154/159), sustenta o apelante que não houve o cumprimento do pactuado pela parte compradora, pois pagamento à vista difere de pagamento realizado em parcela única, que depende da liberação do financiamento com aprovação do crédito.

Alega que o pagamento era à vista, mas no ato da assinatura da escritura pública, e não do contrato, uma vez que o imóvel não se encontrava sequer apto à venda, nem escriturado, mas o dinheiro do financiamento já estava disponível, e com a carta de crédito em mãos.

Aduz que restou comprovado que a venda não se realizou, porque o vendedor rasgou o contrato e modificou unilateralmente as condições da venda, cujo pagamento à vista era no ato da assinatura da escritura, sendo, portanto, devida a comissão.

Afirma, ainda, que a indenização por danos morais é devida, pois foi provado que o vendedor o ofendeu moralmente.

Ao final, pugna pelo provimento do recurso, para condenar o apelado ao pagamento da comissão pela corretagem, bem como indenização por danos morais e honorários advocatícios de sucumbência.

Em contrarrazões (f. 163/177), pugna o apelado pela manutenção da sentença recorrida.

Sem preparo, visto que o apelante se encontra sob o pálio da justiça gratuita.

É esse, em síntese, o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Cuidam os autos de ação ordinária, na qual busca o autor o recebimento de comissão de corretagem na importância de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), bem como de danos morais, em valor a ser arbitrado judicialmente.

Para tanto, alega que, na qualidade de corretor, efetuou a avaliação do imóvel do requerido em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) e realizou a aproximação entre este e a compradora. Aduz que, acordado quanto ao preço e a forma de pagamento, ambas as partes lhe entregaram a documentação necessária, sendo que a compradora efetuou empréstimo bancário, em nome de seu marido, tendo, inclusive, pago a taxa referente à avaliação pelo banco.

Afirma que, não obstante, quando já concluído o negócio e assinado o contrato de compra e venda, o requerido arrependeu-se do negócio, modificando unilateralmente as condições pactuadas, rasgando o contrato no local onde havia as assinaturas.

Aduz que, além de o requerido não lhe ter efetuado o pagamento do valor devido, ainda o ofendeu

moralmente na presença de várias pessoas e no local em que convivem.

Por sua vez, o réu, em sua defesa, alega que não é devida a comissão pleiteada, visto que, segundo afirma, não deu causa ao descumprimento do contrato. Afirma que desde o início da negociação deixou claro que a venda deveria se dar no valor mínimo de R\$ 250.000,00 à vista, tendo sido inclusive objeto do contrato particular de compromisso de compra e venda tal assertiva, mais precisamente na cláusula segunda (f. 37/38). Relata que, após a assinatura do referido contrato e entregue ao autor, este lhe informou que a interessada não possuía o numerário para pagamento à vista, sendo necessária a realização de financiamento bancário. Alega que não pode responder por algo a que não deu causa, pois quem descumpriu o contrato foi a compradora ao omitir o financiamento, levando a crer que o pagamento seria de forma rápida.

Na decisão primeva, o Magistrado *a quo* julgou improcedente o pedido, ao fundamento de que resta latente pela prova colhida nos autos que não houve cumprimento do pactuado por parte da compradora.

Dessa decisão recorre a parte, sustentando, em síntese, que restou comprovado que a venda não se realizou, porque o vendedor modificou unilateralmente as cláusulas do contrato, cujo pagamento à vista era no ato da assinatura da escritura.

Pois bem.

Cumpra observar que o trabalho do corretor de imóveis, área na qual atua o apelante, constitui-se na intermediação de negócios imobiliários, buscando a aproximação entre o proprietário do imóvel com quem se vai negociar e o potencial comprador. Esse trabalho pode ir desde a um grau de simples apresentação das partes uma à outra até a um trabalho completo de negociação, em que o proprietário do imóvel negociado somente aparece quando da assinatura nos documentos concernentes.

Nesse trabalho, para que o corretor de imóveis faça jus à comissão sobre o valor do negócio, mister a presença de três elementos, quais sejam: a autorização do proprietário ao corretor para a intermediação do negócio; a efetiva aproximação das partes em decorrência da atuação do corretor; e a efetivação do negócio entre as partes aproximadas por aquele profissional.

Esses três elementos devem necessariamente configurar-se ao mesmo tempo; se um deles não existir, não nasce o direito de o corretor receber a comissão sobre o negócio.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem considerado que somente é devida a comissão de corretagem se ocorre a efetiva conclusão do negócio e não haja a desistência por parte dos contratantes.

Nesse sentido:

Civil. Recurso especial. Contrato de corretagem. Alienação de empresa. Proposta aceita pelo comprador. Desistência posterior. Resultado útil não configurado. Comissão indevida.

- Nos termos do entendimento do STJ, a comissão de corretagem só é devida se ocorre a conclusão efetiva do negócio e não há desistência por parte dos contratantes. - É indevida a comissão de corretagem se, mesmo após a aceitação da proposta, o comprador se arrepende e desiste da compra. Recurso especial provido (REsp 753.566/RJ - Relatora: Ministra Nancy Andrighi - Terceira Turma - julgado em 17.10.2006 - DJ de 05.03.2007, p. 280).

Corretagem. Proposta aceita pelo comprador. Negócio não concretizado. Comissão indevida. - A comissão de corretagem só é devida se o negócio é efetivamente concluído e não há desistência por parte dos contratantes (AgRg no Ag 867.805/SP - Relator: Ministro Humberto Gomes de Barros - Terceira Turma - julgado em 18.10.2007 - DJ de 31.10.2007, p. 327).

Civil e processual. Ação de cobrança. Corretagem. Desistência do negócio. Aproximação pessoal. Inexistência de resultado útil. Prova. Reexame. Impossibilidade. Súmula 7-STJ. I. Impõe-se o não conhecimento do recurso especial pela ausência do prequestionamento explícito (Súmulas n. 282 e 356 do STF). II. Para fazer jus à comissão de corretagem, é necessária a conclusão efetiva do negócio, sendo insuficiente a simples aproximação entre as partes interessadas. Precedentes do STJ. III. 'Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida' - Súmula n. 83-STJ. IV. 'A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial' - Súmula n. 7-STJ. V. Agravo regimental desprovido (AgRg no Ag 543.601/RS - Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior - Quarta Turma - julgado em 09.03.2004 - DJ de 12.04.2004, p. 215).

Dessa feita, forçoso concluir que trata a conclusão do negócio da condição de exigibilidade da comissão.

Compulsando os autos, evidencia-se que restou estipulado no contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado entre o apelado e Jerusa Mundim Porto Pena, mais precisamente na cláusula segunda, referente ao valor da transação, que:

O preço previamente ajustado e previamente convencionado entre as partes do imóvel acima citado é de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) pagos à vista no ato da assinatura da Procuração Pública e ou da Assinatura da Escritura definitiva de Compra e Venda, representados por cheques administrativos.

Retira-se da cláusula acima transcrita que o pagamento do imóvel seria à vista.

Além da pactuação expressa acerca de tal questão, no depoimento da suposta compradora, Jerusa Mundim Porto Pena, esta não deixa dúvida acerca do enunciado da aludida cláusula, ao afirmar:

[...] que o reclamante informou à depoente que o valor do imóvel seria de R\$ 250.000,00 à vista; que a depoente e seu esposo foram realizar um financiamento bancário; que não era possível o financiamento integral do imóvel, mas apenas de 80%; que foi aprovado o financiamento de 80% [...].

Lado outro, em que pese a compradora afirmar que realizaria contrato de financiamento bancário, a aludida

questão não restou sequer abarcada pelo contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes, o que, em regra, acontece.

Dessa forma, tem-se que, ao contrário do que quer fazer crer o apelante, o apelado não deu causa ao rompimento do contrato, pois desde o início da negociação deixou clara sua intenção de receber o pagamento do imóvel à vista, não podendo ser obrigado a aceitar vender o imóvel na dependência de aprovação e concessão de crédito imobiliário, que na maioria das vezes demanda tempo até que todas as etapas do procedimento imobiliário sejam cumpridas.

E, como bem asseverado pelo Julgador monocrático, "o pagamento à vista difere do pagamento realizado em parcela única, conforme pretendido pela Sr.^ª Jerusa, já que este depende da liberação do financiamento com a aprovação do crédito".

Com efeito, considerando que no pacto firmado entre o apelado e a compradora constava expressamente a exigência do pagamento à vista, não é crível aceitar que este seja em parcela única, que dependa de financiamento imobiliário, demandando tempo para a sua concretização.

Nesse contexto, tem-se que não há falar-se em arrependimento por parte do vendedor, ora apelado, e sim, como consignado na decisão primeva, ocorreu foi o descumprimento do pacto pela compradora, não havendo, portanto, que se falar em pagamento de comissão de corretagem.

Por fim, enfatizo que a regra disposta no art. 725 é no sentido de que a corretagem se torna devida se houver desistência pelo vendedor, pessoa que contratou a corretagem, sendo que o descumprimento do contrato por parte do comprador não tem o condão de onerar o vendedor com o ônus da corretagem.

Esse, aliás, é entendimento da jurisprudência:

Apelação cível. Ação de cobrança de honorários de corretagem. Intermediação imobiliária. Desistência por parte do comprador. Venda não realizada. Art. 725 do Código Civil. Honorários de corretagem indevidos. Recurso a que se dá provimento. Não tendo o negócio sido concluído pelas partes, em razão da desistência por parte da compradora, o corretor não faz jus à remuneração pelos serviços de mediação, uma vez que esses serviços só se completam com êxito do negócio principal. A comissão é devida somente quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, com o que alcança um resultado útil, ou seja, a efetiva venda do imóvel. Se não houve o resultado útil, por qualquer motivo, mesmo que por culpa da compradora, o corretor não faz jus ao negócio. - V.v.: - Restando incontroverso que foi a compradora quem deu causa ao distrato, tendo ela desistido do negócio, independentemente de seus motivos, fica obrigada ao pagamento da comissão de corretagem (Apelação nº 1.0024.09.499.562-8/001 - Relatora: Desembargadora Hilda Teixeira da Costa - Data da publicação: 19.10.2010).

No tocante ao dano moral, de igual modo, razão não assiste ao apelante, uma vez que, embora afirme na inicial que o apelado o insultou perante várias pessoas, não juntou qualquer prova que atestasse tal assertiva.

Cabia à parte autora demonstrar, a teor do art. 333, I, do CPC, fato constitutivo do seu direito, ou seja, o dano sofrido em razão das supostas ofensas efetuadas contra sua pessoa pelo apelado, o que não ocorreu nos presentes autos.

Consoante ainda os ensinamentos do ilustre professor Humberto Theodoro Júnior:

Cada parte tem o ônus de provar os pressupostos fáticos do direito que pretenda seja aplicado pelo juiz na solução do litígio', sendo que 'a prova, para ser eficaz, há de apresentar-se como completa e convincente a respeito do fato de que deriva o direito discutido no processo. Falta de prova e prova incompleta equivalem-se, na sistemática processual do ônus da prova (THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de direito processual civil*. 42. ed. Rio de Janeiro: Forense, v. 1, 2005).

Dessa maneira, inexistente qualquer evidência, ou mesmo alegação, de dano sofrido pela parte autora.

Nesse sentido, as alegações do apelante deveriam ter sido provadas, e, nesse particular, o ônus da prova lhe cabia, ex vi da norma insculpida no art. 333, I, do CPC, e é sabido e ressabido que provar tal princípio incumbe a quem disse, e não a quem o nega (*Ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat*). Vê-se que o ônus da prova, nesse particular, cabia ao autor, o que não foi feito. Daí outra consequência segundo a qual *sententia debet esse secundum allegatum et probatum* (a sentença deve ser como se alega e como se prova) ou *ludex secundum allegata et probata partium debet* (o juiz deve julgar segundo o alegado e provado pelas partes). Cabe aqui lembrar o brocardo latino segundo o qual *allegatio et non probatio quasi non allegatio* (alegar e não provar é quase não alegar).

Com tais considerações, nego provimento ao recurso, mantendo, na íntegra, a sentença de primeira instância.

Custas, pelo apelante, suspensa a exigibilidade do pagamento, nos termos do art. 12 da Lei nº 1.060/50.

DES.ª SELMA MARQUES - De acordo com o Relator.

DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT - De acordo com o Relator.

Súmula - NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

...