

**Indenização - Dano moral - Não reconhecimento
- Sentença - Extinção sem julgamento do
mérito - Carência da ação - Condições da ação
reconhecidas - Reforma da decisão - Teoria da
causa madura - Art. 515, § 3º, do CPC -
Inteligência e aplicação - Exame do mérito -
Reformatio in pejus - Inocorrência - Contrato de
corretagem - Obrigação de resultado - União do
comprador ao vendedor - Art. 725 do Código
Civil - Alcance - Frustração da venda do imóvel -
Responsabilidade única do vendedor - Honorários -
Fixação - Alteração de ofício - Valor inestimável -
Art. 20, § 4º, do CPC - Aplicação**

Ementa: Apelação. Ação indenizatória por danos morais. Extinção sem julgamento do mérito. Carência da ação. Danos morais. Má prestação de serviços de corretagem. Teoria da causa madura. Aplicação.

- O Código de Processo Civil adotou a concepção eclética sobre o direito de ação, segundo a qual o direito de ação é o direito ao julgamento do mérito da causa, que fica condicionado ao preenchimento de determinadas condições, aferíveis à luz da relação jurídica material deduzida em juízo.

- A legitimidade *ad causam* é a pertinência subjetiva. A inicial relata, ainda que de maneira pouco clara, os fatos ocorridos, estabelecendo liame entre as partes e a relação jurídica narrada, razão pela qual entendo que as partes são legítimas e que o mérito deve ser analisado.

- Aplicável ao caso a teoria da causa madura, haja vista que, malgrado a *res judicium deducta* não ser unicamente de direito, o feito encontra-se devidamente instruído.

- A obrigação do corretor é de resultado, considerado este na união do comprador com o vendedor, mas não considerado o resultado como a concretização efetiva da compra e venda com a transmissão do imóvel e registro em cartório. Prova disso é o disposto na parte final do art. 725 do CC.

- O arrependimento de uma das partes, motivado pelo gravame do imóvel, que inviabilizava o financiamento do

bem e, por conseguinte, a transmissão do bem imóvel, não era de conhecimento dos corretores.

- As provas dos autos também elucidam que o impedimento do imóvel era de amplo conhecimento do apelante, pois ele adquiriu o imóvel de terceiros, mediante assinatura de contrato de gaveta, em razão de o bem ter sido financiado perante agente financeiro de programa habitacional, que prevê a hipoteca do próprio bem para assegurar o adimplemento contratual.

- Ficou provado nos autos, portanto, que o próprio apelante foi o único responsável pela resolução contratual, não fazendo jus à indenização por danos morais.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0079.09.967544-3/001 - Comarca de Contagem - Apelante: Sidney Alexandre - Apelada: RG Imóveis Ltda. - Relator: DES. PAULO ROBERTO PEREIRA DA SILVA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª 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, 20 de março de 2012. - *Paulo Roberto Pereira da Silva* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. PAULO ROBERTO PEREIRA DA SILVA - Trata-se de recurso de apelação interposto por Sidney Alexandre contra sentença proferida pelo MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de Contagem, nos autos da ação indenizatória por danos morais, movida contra RG Imóveis Ltda.

Adoto o relatório da sentença (f. 149/154), acrescentando que o douto Magistrado assim se pronunciou na parte dispositiva:

Por tais razões e mais que se tem dos autos, julgo o autor carecedor da ação, em face de sua ilegitimidade ativa para pedir indenização pelo insucesso da compra do lote e da ilegitimidade passiva da ré, pelas consequências da venda do imóvel e, em consequência, julgo extinto o presente feito, sem resolução do mérito, tal como recomenda o art. 267, VI, do CPC.

Condeno-o a pagar as custas do processo e honorários que fixo em 10% sobre o valor dado à causa, suspendendo, todavia, a exigibilidade de tais encargos, face à gratuidade que lhe foi deferida.

Inconformado, o autor interpôs recurso de apelação às f. 156/162, argumentando, em suma, que a apelada atuou com negligência após a assinatura do contrato de promessa de compra e venda, deixando de informar ao autor a necessidade de regularização do imóvel antes da sua alienação, o que redundou na desistência da compra. Assevera que a conduta da apelada infringiu o padrão ético de confiança e lealdade esperado de quem contrata.

Assenta a sua legitimidade ativa para promover a ação, assim como a legitimidade passiva da apelada, além da presença dos requisitos norteadores do dever de indenizar.

Alega que a responsabilidade da apelada é objetiva, consoante os ditames do Código de Defesa do Consumidor.

Sobre a indenização, ressalta a sua natureza punitiva e compensatória.

Apesar de devidamente intimada, a apelada não apresentou suas contrarrazões.

Esse é o breve relatório.

Conheço do recurso, porquanto presentes os seus pressupostos de admissibilidade. O apelante está dispensado de recolher o preparo, por litigar sob o pálio da assistência judiciária gratuita.

Trata-se de ação indenizatória por danos morais proposta pelo apelante contra a apelada, ao argumento de que esta, na qualidade de intermediária na compra e venda de imóvel que o apelante alienou a terceiros, omitiu-se do dever de informar detalhes da transação encetada entre autor e terceiros, revelando incúria e desídia na prestação do serviço, o que redundou na resilição do negócio e prejuízos morais ao apelante.

A sentença reconheceu a ilegitimidade ativa e passiva das partes, extinguindo o feito sem julgamento do mérito. Contra esta decisão insurge o autor, pleiteando a sua reforma.

Entendo que o apelo não merece provimento.

Para compreender o que está sendo examinado nesta assentada, necessária a digressão no mundo dos fatos. A demanda intentada origina-se do Processo nº 079.07.362740-2, que tramitou perante o Juizado Especial de Contagem, movido por Elias Marques de Oliveira e Maria José Braga contra Antônio Araújo Martins, Irani Martins da Silva Araújo, Sidney Alexandre e RG Imóveis Ltda., cuja sentença, que julgou a ilegitimidade passiva da RG Imóveis Ltda. e, no mérito, condenou o Sr. Sidney Alexandre a arcar com a obrigação de devolver em dobro o valor pago a título de sinal, está acostada aos autos nas f. 14/23.

Segundo se observa da sua leitura, o contrato de compra e venda foi desfeito por causa de problemas de documentação do imóvel, que impediram o financiamento e a transmissão do imóvel. Explico.

O contrato de promessa de compra e venda foi assinado em junho de 2006, contendo cláusula que garantia que o imóvel estava livre de quaisquer ônus. Todavia, em novembro de 2006, verificou-se que ainda estava hipotecado, o que impossibilitou o seu financiamento e a concretização do negócio jurídico.

Nessa sentença (Processo nº 079.07.362740-2), registrou-se que ainda assim a imobiliária emitira notificação para que os compradores entregassem os documentos necessários à concessão do financiamento,

a indicar que a apelada não conhecia o impedimento do imóvel, além de sinalizar a sua boa-fé.

Retornando ao processo sob exame, do relato da exordial e das demais peças processuais, bem como da análise das provas dos autos, verifico tratar-se de pedido de indenização por danos morais, calcado em descumprimento de contrato de promessa de compra e venda que teve como mote a desídia na prestação de serviços de corretagem.

O MM. Juízo *a quo* entendeu por bem extinguir o feito sem julgamento do mérito, por carência da ação. Todavia, entendo que o feito comporta julgamento do mérito.

Cedição que o Código de Processo Civil adotou a concepção eclética sobre o direito de ação, segundo a qual o direito de ação é o direito ao julgamento do mérito da causa, que fica condicionado ao preenchimento de determinadas condições, aferíveis à luz da relação jurídica material deduzida em juízo. São elas a legitimidade *ad causam*, o interesse de agir e a possibilidade jurídica do pedido.

Em que pese o direito de provocar a atividade jurisdicional ser garantido pela Constituição Federal, no art. 5º, LV, ninguém está autorizado a levar a juízo, de modo eficaz, toda e qualquer pretensão relacionada ao objeto litigioso. Impõe-se, para tanto, a existência de vínculo entre os sujeitos da demanda e a situação jurídica afirmada. É a pertinência subjetiva, como afirma a doutrina uníssona.

A inicial relata, ainda que de maneira confusa, os fatos ocorridos, trazendo liame entre as partes e a relação jurídica narrada, razão pela qual entendo que as partes são legítimas.

Também estão presentes os demais requisitos acima referidos. O interesse de agir está associado à utilidade da demanda. De acordo com a narrativa da inicial e com as provas produzidas, o autor, ante a sua convicção de que foi lesado, valeu-se de medida judicial adequada para buscar a reparação do dano.

A possibilidade jurídica do pedido é avaliada de maneira negativa, isto é, é possível todo pedido que não seja juridicamente vedado. Não há vedação para conhecimento da demanda em apreço, razão pela qual este pressuposto está presente.

Portanto, equivocada a extinção do feito sem julgamento do mérito por carência da ação, merecendo reforma a sentença hostilizada.

Presentes os pressupostos processuais, adentro nas razões de mérito. Para a análise do mérito por este egrégio Tribunal, necessário que a demanda verse sobre questão exclusivamente de direito e esteja em condições de imediato julgamento, como dispõe o § 3º do art. 515 do CPC. Entendo possível a aplicação da teoria da causa madura, haja vista que, malgrado não se cingir a uma questão meramente de direito, o feito encontra-se devidamente instruído.

O retorno dos autos ao Juízo primevo sem análise do mérito, além de representar preciosismo formalístico, revelaria ofensa ao princípio da celeridade processual, o que destoaria dos nortes hermenêuticos hodiernos.

O colendo Superior Tribunal de Justiça vem permitindo que sejam julgados pela instância superior feitos que dispensem a produção de outras provas. Isso revela que este egrégio Tribunal interpreta a norma disposta no § 3º do art. 515 do CPC em consonância com o princípio da celeridade, bastando que a *res judicium deducta* seja meramente de direito ou, em sendo de fato, esteja o feito devidamente instruído, dispensando dilação probatória. Vejamos aresto:

Recurso em mandado de segurança. Acórdão recorrido. Razões dissociadas. Sentença originária. Afronta à coisa julgada. Ausência de dilação probatória. Causa madura. Art. 515, § 3º, CPC. Efetividade. Princípio da celeridade processual. Recurso ordinário provido. Segurança concedida. [...]

8. Tendo o Tribunal *a quo* proferido acórdão cujas razões estão dissociadas do objeto da impetração e atendo-se ao fato de que esta Corte Superior, como instância de superposição, detém jurisdição nacional sobre as Justiças Estadual e Federal e, ainda, considerando estar a causa madura, por prescindir de dilação probatória, cabível, *in casu*, o disposto no art. 515, § 3º, do CPC.

9. A possibilidade de ser o julgamento do presente feito realizado diretamente por este Tribunal Superior encontra supedâneo na necessidade de dar-se efetividade ao princípio da celeridade processual, garantia fundamental inserida no inciso LXXVIII do art. 5º da Constituição, via Emenda Constitucional nº 45, de 2004.

10. Recurso ordinário provido. Segurança concedida para revogar a decisão do Juízo Estadual, que determinou a exclusão do nome de Lélia Maria de Souza do cadastro de inadimplência em franca violação ao instituto da coisa julgada (RMS 25.018/MG - Rel. Ministro Carlos Fernando Mathias - Juiz Federal Convocado do TRF-1ª Região - Quarta Turma - julgado em 07.10.2008 - DJe de 28.10.2008).

De outro lado, analisar o mérito da demanda sem que os autos retornem à instância *a quo*, na visão de alguns, abre discussão acerca da possibilidade, ainda que em tese, de *reformatio in pejus*. Adianto meu entendimento sobre a questão. Filio-me à posição do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual não há falar em *reformatio in pejus*, haja vista que a aplicação do § 3º do art. 515 do CPC, mesmo nos casos em que haja conhecimento do mérito e julgamento em desfavor do apelante, não altera negativamente a sua situação, porquanto, na instância de piso, seu pedido foi extinto sem julgamento de mérito. Nesse sentido:

Processo civil. Embargos à execução de sentença. Sentença que julga extinto, sem exame do mérito, os embargos. Apelação. Aplicação do princípio da causa madura (art. 515, § 3º, CPC). Pretendido reconhecimento da violação do princípio da *reformatio in pejus*. Inocorrência. Recurso especial conhecido, mas não provido. 1. O agravamento da situação do recorrente deve ser visualizado à luz do que restou julgado pelo órgão *a quo* e, bem assim, do que efetivamente

foi impugnado. No caso, o julgado impugnado nem sequer examinou o mérito da demanda, pois, reiterar-se, houve por bem indeferir liminarmente os embargos à execução de sentença, por considerá-los intempestivos. Descaracterizada, assim, a afronta ao princípio da *reformatio in pejus*. 2. Recurso especial conhecido, mas não provido (REsp 859.595/RJ - Relatora: Ministra Eliana Calmon - Segunda Turma - julgado em 21.08.2008 - DJe de 14.10.2008).

Analisando o mérito, verifico que o pedido do autor não merece prosperar. Trata-se de ação de indenização por danos morais, em razão de descumprimento de cláusula ética da boa-fé na prestação de serviços de corretagem.

O contrato de corretagem é regido pelo Código Civil, nos termos dos arts. 722 a 729. O novo Código Civil passa a tratar da corretagem como contrato típico, o que não ocorria no diploma legal anterior.

Trago à colação valiosa lição do jurista Sílvio de Salvo Venosa acerca do contrato de corretagem:

Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, independentemente de mandato, de prestação de serviços ou outra relação de dependência, obriga-se a obter para outra um ou mais negócios, conforme instruções recebidas.

[...]

A ilicitude do exercício profissional não atinge o contrato como negócio jurídico, salvo se a lei expressamente proibir determinadas pessoas de nele figurar (VENOSA, Sílvio de Salvo. *Contrato de corretagem no novo Código de Civil*. Disponível em: <<http://www.ibds.com.br/artigos/ContratodeCorretagemnoNovoCodigoCivil.pdf>>. Acesso em: 24.01.2012).

O corretor é responsável, no caso de compra e venda imobiliária, apenas por unir vendedor e comprador. Sua atividade se exaure no momento em que comprador e vendedor concretizam a compra e venda, assinando o contrato.

Consoante as lições do autor supracitado, a obrigação do corretor, portanto, é de resultado, considerado este na união do comprador com o vendedor, mas não considerado o resultado como a concretização efetiva da compra e venda com a transmissão do imóvel e registro em cartório. Prova disso é o disposto na parte final do art. 725 do CC, que estipula que é devida a remuneração ao corretor, ainda que o contrato não se efetive em virtude de arrependimento da parte:

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.

Como visto, houve arrependimento de uma das partes, motivado pelo gravame do imóvel, que inviabilizava o financiamento do bem e, por conseguinte, a concretização do próprio negócio.

Ademais, é possível extrair do contexto probatório que os corretores da apelada não conheciam o

impedimento do imóvel, o que evidencia a boa-fé e a ausência de incúria na prestação do serviço.

As provas dos autos também elucidam que o impedimento do imóvel era de amplo conhecimento do apelante, pois ele adquiriu o imóvel de terceiros, mediante assinatura de contrato de gaveta, em razão de o bem ter sido financiado perante agente financeiro de programa habitacional, que prevê a hipoteca do próprio bem para assegurar o adimplemento contratual.

Ficou provado nos autos, portanto, que o próprio apelante foi o único responsável pela resolução contratual, não fazendo jus à indenização por danos morais.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso para reformar a sentença proferida pelo ilustre Juiz Paulo Mendes Álvares, para julgar improcedente o pedido.

Altero, de ofício, a sucumbência, porquanto a condenação em honorários advocatícios não pode ficar atrelada ao valor da causa nos casos em que a causa for inestimável, nos termos do § 4º do art. 20 do CPC.

Condeno os apelantes a arcarem com as custas e demais despesas processuais e com os honorários advocatícios, que fixo em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), por força do § 4º do art. 20 do Código de Processo Civil, levando em consideração o trabalho e o grau de zelo do profissional e o tempo por este despendido na defesa da causa. Esse valor deverá ser atualizado de acordo com os índices dispostos na Tabela da Corregedoria deste egrégio Tribunal, a partir da sentença e acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidentes a partir do trânsito em julgado.

Custas recursais, pelos apelantes.

DES. ÁLVARES CABRAL DA SILVA - De acordo com o Relator.

DES. GUTEMBERG DA MOTA E SILVA - De acordo com o Relator.

Súmula - RECURSO NÃO PROVIDO.