

Ação de cobrança - Contrato de corretagem - Alteração da comissão - Contrato particular de permuta de imóveis com torna - Aquiescência do corretor - Testemunhas - Prova - Justiça do Trabalho - Coisa julgada - *Bis in idem* - Pagamento indevido - Litigância de má-fé - Ocorrência

Ementa: Ação de cobrança. Comissão de corretagem. Contrato originário alterado. Aquiescência do corretor. Pagamento indevido. Litigância de má-fé. Ocorrência.

- Comprovada a aquiescência do corretor quanto à alteração do contrato de corretagem, torna-se vedada a cobrança do valor originalmente pactuado em virtude da prestação do serviço de intermediação.

- É litigante de má-fé a parte que maliciosamente altera a verdade dos fatos com o fito de obter vantagem material ou processual indevida, deixando de proceder com seu dever de lealdade e boa-fé.

Recurso não provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0069.09.025365-4/001 - Comarca de Bicas - Apelante: Antenor de Alvarenga Filgueiras - Apelados: Victor Elias, Silvestre Cortes Rossignoli - Relator: DES. ALVIMAR DE ÁVILA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª 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, 12 de junho de 2013. - *Alvimar de Ávila* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. ALVIMAR DE ÁVILA - Trata-se de recurso de apelação interposto por Antenor de Alvarenga Filgueira, nos autos da "ação de cobrança de honorários de corretagem" movida em face de Vitor Elias, contra decisão

que julgou improcedente o pedido inicial, condenando o autor no pagamento das custas e honorários, inclusive da denúncia, bem como em multa por litigância de má-fé (f. 165/169).

O apelante, em suas razões recursais, alega que não assinou o contrato de compra e venda; que o acordo só deve "fazer lei" entre o comprador e o vendedor; que não deve ser obrigado a aceitar corretagem diversa da contratada; que a cláusula mencionada na sentença, que isentou o devedor do pagamento, é típica estipulação em favor de terceiro, e é nula de pleno direito; que faz jus à comissão equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do negócio; que deve ser afastada a condenação por litigância de má-fé; que não há óbice ao manejo de ação trabalhista para receber o valor que lhe incumbe (f. 180/194).

O apelado apresenta contrarrazões às f. 198/202, pugnano pela manutenção da r. sentença.

Preparo regular (f. 195).

Conheço do recurso, por estarem presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

O contrato de corretagem, de caráter informal, caracteriza-se pelo trabalho do intermediário, no sentido de aproximar as partes para a realização de determinado negócio. Depende a sua concretude apenas da troca de vontades entre os interessados e da efetivação do negócio, recebendo o corretor, a título de pagamento, uma comissão, que será devida se restar evidenciada a intermediação, que fora contratado para realizar, devendo-se, assim, para fazer jus à remuneração, que demonstre ter aproximado as partes e que o negócio tenha sido concluído.

Reconhece-se, destarte, o exercício desse mister com o consequente direito à cobrança da aludida comissão se estiverem presentes os seguintes requisitos: existência de autorização para a compra e venda; a efetiva aproximação das partes e a demonstração de que o ajuste se realizou em decorrência da atuação do profissional, nas condições pactuadas.

Assim, o direito à comissão de corretagem advém de uma efetiva atuação medianeira com resultado útil, e que, à obviedade, devem essas exigências ser comprovadas pela autora da demanda, em virtude de consubstanciar fatos constitutivos do direito colocado na peça vestibular.

Efetivamente, expressa o art. 333, inciso I, do Código de Processo Civil que incumbe ao requerente o ônus de provar o fato constitutivo de seu direito, ou seja, demonstrar as circunstâncias básicas e essenciais a que se lhe reconheça o direito postulado.

Nesse sentido, o apelante, a fim de cumprir com o disposto no artigo supracitado, juntou aos autos a autorização, assinada pelo réu, de venda da Fazenda Santa Maria, ficando estipulada comissão equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da transação (f. 11). Apresentou ainda o "Contrato Particular de Permuta

de Imóveis com Torna”, comprovando a realização do negócio (f. 14/16).

Entretanto, examinando todo o processo, bem como as provas nele produzidas, conclui-se que as alegações do apelante não podem prosperar, haja vista que o negócio jurídico originalmente celebrado entre os litigantes efetivamente foi alterado, e que o pagamento da comissão devida ao autor já ocorreu.

O “Contrato Particular de Permuta de Imóveis com Torna”, em sua cláusula 11, assim dispôs:

11) - O segundo promitente permutante pagará ao Sr. Antenor de Alvarenga Filgueira, brasileiro, viúvo, corretor de imóveis, CPF- 057.493.366-20, CI-MG- 2.128.916, residente na rua Pe. Quintiliano Borges, 118, Democrata, em Juiz de Fora, na qualidade de intermediário da referida transação, no ato das escrituras dos imóveis, a importância de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a título de corretagem, sendo que os primeiros promitentes permutantes nada terão a pagar (f. 16).

Verifico que no mencionado contrato não consta a assinatura do autor, o que, a princípio, impediria a produção de efeitos em relação a ele. Contudo, do cotejo das demais provas, não resta dúvida de que o requerente concordou com a referida estipulação.

As testemunhas confirmaram a participação do autor na elaboração do negócio, e que ele estava ciente dos seus termos (f. 135/137, f. 138/139, 145/147 e f. 148/150). A aquiescência do autor encontra-se ainda demonstrada pelo ajuizamento da reclamatória trabalhista em face do segundo permutante, onde postulou o pagamento justamente da quantia estabelecida na cláusula décima primeira do contrato (f. 56/65).

Optando por cobrar a corretagem do Sr. Sylvestre na seara trabalhista, não resta dúvida de que o requerente aquiesceu com a aludida modificação. A alegação de que seu direito não deve ser afetado pelo que restou estipulado no contrato de f. 14/16 significa verdadeiro *venire contra factum proprium*, e o acolhimento do pedido indenizatório resultaria em *bis in idem*, o que não se admite.

Sendo assim, e considerando que há, inclusive, coisa julgada reconhecendo o direito do autor, com base no contrato de permuta, ao recebimento de honorários no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a título de corretagem (f. 105/108), deve ser mantida a r. sentença que rejeitou o pedido inicial.

Finalmente, a multa por litigância de má-fé, ao contrário do que alega o recorrente, deve ser mantida.

O autor alterou a verdade dos fatos, ao afirmar que houve o inadimplemento do pacto, e agiu de má-fé ao postular o pagamento em duplicidade, de partes distintas, pela realização do mesmo serviço, devendo ser responsabilizado pela sua conduta.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso, para manter a r. sentença *a quo* por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Custas recursais, pelo apelante.

DES. SALDANHA DA FONSECA - De acordo com o Relator.

DES. DOMINGOS COELHO - De acordo com o Relator.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.