

Corretagem - Efetiva intermediação na venda de imóvel - Aproximação das partes - Comprovação - Comissão devida - Apelação - Interposição antes do julgamento de embargos de declaração - Rejeição - Tempestividade - Desnecessidade de ratificação

Ementa: Apelação. Interposição antes do julgamento de embargos de declaração. Rejeição. Tempestividade. Desnecessidade de ratificação. Contrato de corretagem. Efetiva intermediação na venda de imóvel. Aproximação das partes. Comprovação. Comissão devida.

- Não é intempestiva e não precisa ser ratificada a apelação interposta antes do julgamento de embargos de declaração opostos pela parte contrária, especialmente se estes forem rejeitados.

- Comprovada a intermediação na venda de imóvel, com a aproximação das partes pela corretora, é devido o pagamento da comissão ajustada.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.08.035322-0/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: BHZ Planejamentos e Venda de Imóveis Ltda. - Apelantes adesivos: Hamilton Nogueira Mendes e outro, Meirilane Mourão Mendes - Apelados: BHZ Planejamentos e Venda de Imóveis Ltda., Hamilton Nogueira Mendes e outro, Meirilane Mourão Mendes - Relator: DES. MAURÍLIO GABRIEL

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em REJEITAR PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO PRINCIPAL, DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO PRINCIPAL E JULGAR PREJUDICADO O EXAME DO RECURSO ADESIVO.

Belo Horizonte, 4 de abril de 2013. - *Maurílio Gabriel* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. MAURÍLIO GABRIEL - Cuida-se de ação proposta por BHZ - Planejamento e Vendas de Imóveis Ltda. contra Hamilton Nogueira Mendes e sua esposa Meirilane Mourão Mendes visando ao recebimento da quantia de R\$ 24.840,00 (vinte e quatro mil oitocentos e quarenta reais), referente à comissão que alega ter direito em razão da alienação do imóvel "situado na Rua Herculano de Freitas, nº 1.384, apto. 201, Bairro Gutierrez, nesta Capital", de propriedade dos réus.

A sentença prolatada julgou improcedente o pedido inicial e, por consequência, condenou a autora "ao paga-

mento das custas processuais e honorários advocatícios", estes arbitrados "em R\$ 800,00".

Os embargos de declaração opostos pelos réus foram rejeitados.

Não se conformando, BHZ - Planejamento e Vendas de Imóveis Ltda. interpôs recurso de apelação afirmando que "intermediou a venda do imóvel dos apelados, e o fez com autorização dos réus; porém nada recebeu de comissão pelo serviço prestado".

Acrescenta que "os documentos de f. 24/25, 61/90 comprovam que a corretagem foi eficazmente desempenhada", "fato este, aliás, reconhecido pela sentença".

Destaca que, em seu depoimento, "Maria Cristina da Silva Azevedo, compradora do imóvel", "reconhece que a aproximação e a apresentação do imóvel se deveram ao recorrente".

Garante que "com certeza é possível perceber que houve autorização dos apelados, pois, não fosse isso", "não teria apresentado o imóvel a outros clientes nem teria feito publicar anúncios de oferta em jornal de grande circulação local (f. 66/90), sem contar os vários contatos telefônicos que manteve com os apelados à época dos fatos (f. 61/63) no sentido de agendar visitas e apresentar propostas de compra".

Ao final, a autora pugna pelo provimento do recurso, julgando-se procedente o pedido inicial.

Em contrarrazões, Hamilton Nogueira Mendes e Meirilane Mourão Mendes suscitam preliminar de não conhecimento do recurso principal, afirmando ser ele intempestivo. No mérito, batem-se pela manutenção da sentença.

Parcialmente irresignados, Hamilton Nogueira Mendes e Meirilane Mourão Mendes interpuseram recurso adesivo alegando que o valor dos honorários sucumbenciais "afigura-se ínfimo diante da complexidade da demanda e do trabalho realizado por seus patronos".

Ao final, os réus pleiteiam a majoração dos honorários de sucumbência e que eles sejam "arbitrados em consonância com o previsto no art. 20, § 3º do CPC".

Em contrarrazões, BHZ - Planejamento e Vendas de Imóveis Ltda. requer o não provimento do recurso adesivo.

Examinando os autos, constato que efetivamente a autora interpôs o recurso principal antes de serem julgados os embargos de declaração ofertados pelos réus.

Esse fato, por si só, não torna o recurso inadmissível, conforme entendimento tranquilo dos Tribunais:

Não se tem por extemporânea a apelação interposta antes do julgamento dos declaratórios apresentados pela parte contrária (STJ, Quarta Turma, REsp 280247/RJ, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, j. em 19.02.2002, publ. no DJ de 26.08.2002, p. 226).

É tempestiva a apelação interposta antes do julgamento dos embargos de declaração (ac. un. da 9ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça deste Estado na Apelação Cível nº 1.0133.04.018399-7/001, Rel. Des. José Antônio Braga, publ. no DJMG em 16.2.2009).

Uma vez que o direito de recorrer é potestativo e os apelantes poderiam, inclusive, desistir dos embargos de declaração, não se deve considerar intempestivo o recurso de apelação, ao fundamento de que foi aviado antes de decididos os embargos declaratórios (ac. un. da 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça deste Estado na Apelação Cível nº 1.0620.05.015413-2/002, Rel. Des. Eduardo Mariné da Cunha, publ. no *DJMG* em 10.12.2008).

Anoto, por fim, que os referidos embargos de declaração foram rejeitados e, portanto, não trouxeram qualquer alteração à sentença, o que tornou dispensável a ratificação da apelação já apresentada pela autora.

Rejeito, portanto, a preliminar de não conhecimento do recurso principal.

DES. TIBÚRCIO MARQUES - De acordo com o Relator.

DES. TIAGO PINTO - De acordo com o Relator.

DES. MAURÍLIO GABRIEL - Por isso e por estarem presentes os requisitos de admissibilidade, conhecimento dos recursos.

Ensina Maria Helena Diniz que o contrato de corretagem

é a convenção pela qual uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, imprescindível para que haja imparcialidade na intermediação, se obriga, mediante remuneração, a obter para outrem um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas, ou a fornecer-lhe as informações necessárias para a celebração de contrato (CC, art. 722) (DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 18. ed. Editora Saraiva, v. 3, p. 395).

O referido contrato, segundo a mesma civilista, é consensual “por completar-se pelo simples consenso das partes, manifestado por qualquer forma, pois não há forma especial prevista em lei para a sua celebração ou validade, podendo ser provado por todos os meios admissíveis em direito, inclusive por testemunhas” (DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 18. ed. Editora Saraiva, v. 3, p. 396).

No caso em exame, a autora, ora apelante principal, sustenta que, contratada verbalmente pelos réus, intermediou a venda do imóvel discriminado nos autos, o que, entretanto, é negado por estes.

As provas colhidas, contudo, apontam para a existência do contrato de corretagem e pela participação da BHZ - Planejamento e Vendas de Imóveis Ltda. na efetivação da venda.

O contrato de corretagem restou devidamente comprovado pela prova documental produzida nos autos, que demonstra ter a autora levado ao imóvel dos requeridos para visita alguns possíveis compradores (cf. f. 24/25), bem como efetuado a publicação de anúncios

em jornal de circulação local no período de 14 de abril a 12 de outubro de 2007 (cf. f. 65/90).

Restou igualmente comprovado que a transação se ultimou com a efetiva intermediação da autora.

O depoimento transcrito às f. 117/117, prestado por Maria Cristina da Silva Azevedo, compradora do imóvel, é esclarecedor:

Que a depoente comprou o imóvel em que reside em novembro de 2007; que a depoente procurava imóvel para adquirir e fez contato com algumas corretoras, dentre estas, a autora; que o primeiro contato tinha por finalidade informar-se sobre a venda de um outro imóvel, na rua Ludgero Dolabela; que a corretora que atendeu a depoente ofereceu outros, dentre os quais o imóvel que a depoente veio a adquirir; que, em razão do preço oferecido, na época, a depoente não continuou as tratativas com a corretora em questão e procurou imóvel que a atendesse; que a depoente residia nas imediações do imóvel que veio a comprar e costumava ir à pé para o trabalho; que no trajeto passava diante do prédio de que faz parte o imóvel da rua Herculano de Freitas; que em outubro de 2007 chamou a atenção da depoente uma placa de ‘Vende-se’ na parede de frente do prédio, logo abaixo da janela do imóvel em questão; que a depoente ligou para o número de celular que a placa informava; que o telefonema dado pela depoente foi respondido pelo primeiro réu, Hamilton, aqui presente e que ora a depoente reconhece na qualidade de ex-proprietário e pessoa que vendeu o imóvel à depoente; que, em seguida, a depoente marcou com Hamilton uma visita ao imóvel, no qual os réus ainda moravam; que, ao entrar no imóvel, a depoente reconheceu-o como aquele que já tinha visitado antes, tendo combinado com o primeiro réu que, posteriormente, faria uma proposta de aquisição do bem; que posteriormente a depoente fez ao autor uma proposta para a aquisição do bem, proposta essa que foi aceita; que o resultado da aceitação da proposta da depoente foi a aquisição do imóvel em questão; que em nenhum momento do processo de aquisição do imóvel houve a interferência da empresa autora. [...] e o documento de f. 24, em sua segunda parte e abaixo da data ‘Belo Horizonte, 17.04.2007’ contém uma assinatura da lavra da depoente; que a depoente visitou o imóvel que adquiriu três vezes; que na primeira vez a visita foi acompanhada por corretor da autora; que nas outras duas vezes a depoente foi sozinha ao imóvel; que a depoente não se recorda da pessoa do representante legal da autora aqui presente, quando da primeira visita ao imóvel; que a depoente não se recorda de quantas pessoas a acompanharam ao imóvel quando da primeira visita; que a depoente comprou o imóvel por R\$ 310.500,00, preço acima do que inicialmente pretendia pagar. [...] que as duas outras visitas feitas pela depoente ao imóvel foram em dias diferentes, uma durante o dia e outra à noite; que entre uma visita e outra houve o espaço de mais ou menos dois dias; que não havia placa indicativa de ‘Vende-se’ quando da primeira visita da depoente ao imóvel; que o conteúdo da placa aposta na parte externa do imóvel e que chamou a atenção da depoente continha: ‘Vende-se - e o número de um telefone’; que nas duas visitas feitas pela depoente posteriormente foi a depoente atendida sempre pelo primeiro réu; que relativamente à pessoa da segunda ré a depoente se recorda dela quando da primeira visita com a corretora e posteriormente quando da assinatura do contrato de compra e venda; que não fez comentário qualquer com o réu quanto ao fato de já ter estado anteriormente no imóvel.

Por esse depoimento restou claro que, aos 17 de abril de 2007, Maria Cristina da Silva Azevedo visitou o imóvel acompanhada por corretor da autora BHZ - Planejamento e Vendas de Imóveis Ltda. (cf. declaração de visita, à f. 24) e que o adquiriu em novembro do mesmo ano.

Assim, como bem observou o culto Juiz sentenciante, "a autora realizou, de fato, a primeira aproximação entre os réus e Maria Cristina da Silva Azevedo, compradora do imóvel" (cf. f. 129).

Consequentemente, por existir contrato de corretagem e por ter havido a alegada aproximação entre as partes, tem a recorrente direito à comissão postulada na exordial.

O fato de a negociação de compra e venda do imóvel ter-se concretizado aproximadamente sete meses depois da primeira visita da compradora não afasta o direito pleiteado na inicial, tendo em vista o que preceitua o artigo 727 do Código Civil, que transcrevo:

Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o corretor, e o negócio se realizar posteriormente, como fruto da sua mediação, a corretagem lhe será devida; igual solução se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeito dos trabalhos do corretor.

Comprovada a intermediação na venda de imóvel, com a aproximação das partes, é devido o pagamento da comissão ajustada.

Nesse sentido:

Para que seja devida a comissão, basta a aproximação das partes e a conclusão bem-sucedida de negócio jurídico. A participação efetiva do corretor na negociação do contrato é circunstância que não desempenha, via de regra, papel essencial no adimplemento de sua prestação. Portanto, esse auxílio, posterior à aproximação e até a celebração do contrato, não pode ser colocado como condição para o pagamento da comissão devida pelo comitente. - Se, após o término do prazo estipulado no contrato de corretagem vier a se realizar o negócio jurídico visado, por efeitos dos trabalhos do corretor, a corretagem ser-lhe-á devida (STJ - Terceira Turma, REsp 1072397/RS, Rel.ª Ministra Nancy Andrighi, j. em 15.09.2009, publ. no DJe de 09.10.2009).

Consequentemente, devida é a comissão reclamada.

O contrato de corretagem foi firmado verbalmente pelas partes e não há, nos autos, comprovação do percentual pactuado a título de comissão.

Segundo tabela acostada às f. 23, o valor da comissão, em se tratando de venda de imóvel urbano, que é o caso destes autos, varia entre 6% a 8%.

Na espécie, deve ser aplicado o percentual mínimo de 6% (seis por cento), à falta de comprovação em sentido diverso.

Portanto, a quantia devida é de R\$ 18.630,00 (dezoito mil seiscentos e trinta reais), correspondente a 6% (seis por cento) do valor atribuído ao imóvel

(R\$ 310.500,00) por ocasião de sua aquisição, como se vê no verso do documento anexado à f. 26.

Essa quantia deve ser atualizada monetariamente, com base nos índices divulgados pela Corregedoria Geral de Justiça deste Estado e a partir de 13 de novembro de 2007, data em que foi firmada a compra e venda (cf. verso das f. 26), da qual resultou o direito ao recebimento da comissão.

Essa quantia deve ser, ainda, acrescida dos juros moratórios de 1% (um por cento), a partir da citação.

Por consequência, fica prejudicado o exame do recurso adesivo, ofertado pelos réus Hamilton Nogueira Mendes e Meirilane Mourão Mendes.

Com essas considerações: 1º) dou parcial provimento à apelação principal para, julgando em parte procedente o pedido inicial, condenar Hamilton Nogueira Mendes e Meirilane Mourão Mendes a pagar à autora BHZ - Planejamento e Vendas de Imóveis Ltda., a título de comissão, a quantia de R\$ 18.630,00 (dezoito mil, seiscentos e trinta reais), a ser atualizada monetariamente, a partir de 13 de novembro de 2007 e com base nos índices divulgados pela Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, e acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento), a partir da citação; e 2º) julgo prejudicado o exame do recurso adesivo.

Por ter havido sucumbência recíproca, condeno Hamilton Nogueira Mendes e Meirilane Mourão Mendes a pagar 75% (setenta e cinco por cento) das custas processuais, inclusive as recursais, e BHZ - Planejamento e Vendas de Imóveis Ltda. a pagar os 25% (vinte e cinco por cento) restantes.

Por igual razão, condeno BHZ - Planejamento e Vendas de Imóveis Ltda. a pagar os honorários dos advogados dos réus, que fixo em R\$ 600,00 (seiscentos reais) e condeno os réus Hamilton Nogueira Mendes e Meirilane Mourão Mendes a pagar os honorários dos advogados da autora, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, a serem compensados.

DES. TIBÚRCIO MARQUES - De acordo com o Relator.

DES. TIAGO PINTO - De acordo com o Relator.

Súmula - REJEITARAM PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO PRINCIPAL, DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO PRINCIPAL E JULGARAM PREJUDICADO O EXAME DO RECURSO ADESIVO.

...