

**Ação de cobrança - Corretagem - Comissão -
Intermediação imobiliária - Desistência por parte
do comprador - Venda não realizada - Comissão
indevida - Voto vencido**

Ementa: 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 CÍVEL Nº 1.0024.09.499562-8/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Tânia Ribeiro Silva - Apelada: Lase Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Relatora: DES.ª HILDA TEIXEIRA DA COSTA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Valdez Leite Machado, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, EM DAR PROVIMENTO, VENCIDO O VOGAL.

Belo Horizonte, 30 de setembro de 2010. - *Hilda Teixeira da Costa*. Relatora.

Notas taquigráficas

DES.ª HILDA TEIXEIRA DA COSTA - Trata-se de ação de cobrança de honorários movida por Lase Empreendimentos Imobiliários Ltda. em face de Tânia Ribeiro Silva, sob o argumento de ter intermediado a celebração de contrato particular de compra e venda de imóvel, sendo que a requerida deixou de cumprir o pagamento dos honorários de prestação de serviços no percentual de 6% sobre o valor do imóvel, nos termos do parágrafo terceiro da cláusula sétima do contrato pactuado.

O nobre Magistrado Alexandre Quintino Santiago houve por bem (f. 75/78) julgar procedente o pedido inicial para condenar a requerida a pagar à requerente o valor de R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais), correspondente ao pagamento dos honorários de prestação de serviços, conforme percentual estipulado no contrato firmado entre as partes, acrescido de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, a partir da data desta decisão. Condenou a ré, ainda, ao pagamento das cus-

tas processuais e honorários advocatícios fixados em 12% sobre o valor da condenação, ficando suspensa a sua execução por estar litigando sob o pálio da justiça gratuita.

Inconformada, a requerida interpôs recurso de apelação às f. 79/84, requerendo a reforma da r. sentença, alegando que a prova produzida no processo evidencia que o representante legal da empresa apelada tinha plena consciência da real possibilidade de não dispor a apelante do numerário para cumprir o prazo previsto no contrato, sendo que o corretor de imóveis, ao dispor no contrato sobre seus honorários, abusou da boa-fé da recorrente, descumprindo o compromisso moral por este assumido e que a levou a contratá-lo.

Salienta que o representante da recorrida jamais "juntou as partes contratantes" para a elaboração do contrato por estas assinado, não oportunizando às mesmas a possibilidade de negociação com relação aos termos e compromissos ali assumidos, e defende a relatividade do *pacta sunt servanda*, alegando não ser absoluto, uma vez que se mostra adstrito a outros de maior relevância, como o da boa-fé, da legalidade, da igualdade, uma vez que os princípios gerais do direito devem integrar um sistema harmônico.

Sustenta que, se não houve contrato escrito, formalizado diretamente entre a prestadora de serviço e a consumidora, em que se desse conhecimento sobre o dever de pagar pela comissão, há violação da norma do art. 46 do CDC e, por corolário, a cobrança é desconforme às promessas feitas à consumidora e tem caráter abusivo e impositivo, como estabelece expressamente o art. 39, V, do citado diploma legal.

Intimada, a autora apresentou suas contrarrazões às f. 88/94, refutando as razões da apelante e pugnan-do pela reforma da r. sentença.

Conheço do recurso interposto, por ser próprio, tempestivo, regularmente processado e ausente de preparo, uma vez que a autora se encontra sob o pálio da justiça gratuita (f. 59).

Entendo que, *in casu*, o corretor de imóveis não faz jus ao recebimento da comissão que postula.

Pontes de Miranda ensina em seu *Tratado de direito privado*, tomo XLIII, p. 274-363:

Tratando-se de corretor, é preciso que o negócio jurídico se conclua (possa ser declarada a conclusão) para que haja direito à remuneração [...]. Mesmo se de bens imóveis a corretagem [...]. Se o negócio jurídico não se concluir por culpa de um dos interessados, não há remunerabilidade.

Assim, 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 do comprador ou do vendedor, o corretor não faz jus ao negócio. No caso,

mais ainda se justifica pela desistência comprovada da compradora, localizada pela corretora.

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 - j. 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 nº 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 nº 83-STJ).

IV. 'A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial' (Súmula nº 7-STJ).

V. Agravo regimental desprovido (AgRg no Ag 543.601/RS - Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior - Quarta Turma - j. em 09.03.2004 - DJ de 12.04.2004, p. 215).

Assim, tem-se que, mesmo se assinado o contrato de promessa de compra e venda por meio da intermediação de corretor, em havendo o distrato deste, com a desistência da compra e venda do imóvel, não é devida a sua respectiva comissão.

Vale ressaltar a abusividade do parágrafo terceiro do contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes (f. 16), haja vista que imputa à parte desistente, mesmo sem o resultado útil do negócio, a responsabilidade pelo pagamento da corretagem ao prestador de serviços, não obstante inexistir a formalização de contrato de corretagem entre as partes, além de que tal verba, usualmente, é de responsabilidade do vendedor.

Dessa feita, a interpretação adequada do art. 725 é a de que a corretagem se torna devida se houver desistência pelo vendedor, pessoa que contratou a corretagem, de forma a se evitar fraude pela corretora. A desistência pelo comprador não tem o condão de onerar o vendedor com o ônus da corretagem. Afinal, a compradora, localizada pela corretora, é quem deu causa à desistência do negócio, não sendo, portanto, suficiente o serviço de corretagem prestado, uma vez que não produziu resultado útil.

Por outro lado, o serviço de corretagem somente se tem como aperfeiçoado quando o negócio imobiliário se concretiza, uma vez que o risco é da sua essência, não sendo devida a comissão mesmo após a aceitação da proposta.

Em face do exposto, dou provimento ao recurso para julgar improcedente o pedido autoral, e, por consequência, inverte os ônus sucumbenciais, condenando a apelada ao pagamento das custas processuais, bem como honorários advocatícios fixados no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais).

DES. ROGÉRIO MEDEIROS - Com a Relatora, sem embargos do reconhecido brilhantismo do julgador a quo, visto que esse é o entendimento que adoto ao julgar casos análogos, à luz da vedação ao enriquecimento sem causa.

DES. VALDEZ LEITE MACHADO - Em que pese o entendimento apresentado pela douta Desembargadora Relatora, peço vênia para dela divergir, pelos fundamentos que passo a expor.

Do que consta dos autos, observo que a ora apelada ajuizou ação de cobrança de comissão de corretagem em face da apelante, compradora em negócio jurídico intermediado pela autora, sendo que, apesar de ajustada a promessa de compra e venda, esta não chegou a se efetivar por desistência da apelante.

A meu ver, não merece prosperar o recurso.

Sobre a comissão de corretagem, estabelece o art. 725 do Código Civil:

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.

Por outro lado, consta expressamente na cláusula 7ª, § 3º, do contrato particular de compromisso de compra e venda no qual a autora figura como interveniente e a ré, ora apelante, como compradora:

Cláusula Sétima: Da obrigatoriedade deste compromisso. [...]

Parágrafo Terceiro: Fica acordado entre as partes que, caso haja rescisão, a parte infratora, além de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do objeto deste contrato, ficará

responsável pelo pagamento dos honorários de prestação de serviços de 6% (seis por cento) do valor do imóvel.

Estando referida cláusula contratual em consonância com o disposto no art. 725 do Código Civil, não há falar em violação ao princípio da boa-fé contratual, não se tratando de cláusula abusiva.

Ressalto que não há, no contrato ajustado entre as partes, qualquer cláusula que condicione a efetivação do negócio ao recebimento de valores decorrente de outro contrato, entabulado com terceira pessoa.

Nesse contexto, restando incontroverso que foi a compradora quem deu causa ao descumprimento do ajuste, tendo ela desistido do negócio, independentemente de seus motivos, fica obrigada ao pagamento da comissão de corretagem, nos termos do art. 725 do Código Civil e § 3º da cláusula 7ª do contrato em discussão.

A esse respeito:

Ementa: Ação ordinária. Imobiliária. Corretagem. Promessa de compra e venda de imóvel. Distrato. Comissão devida. Os valores devidos em razão de contrato de corretagem devem ser pagos à imobiliária, ainda que o negócio não tenha se concluído em virtude do arrependimento das partes, nos termos do art. 725 do Código Civil (TJMG, AC nº 1.0024.06.931279-1/002 - 11ª Câmara Cível - Relator: Des. Fernando Caldeira Brant - j. em 20.05.2009).

Ante o exposto, reiterando vênias, nego provimento ao recurso.

Custas recursais, pela apelante, ressalvando-se o disposto no art. 12 da Lei nº 1060/50.

Súmula - DERAM PROVIMENTO, VENCIDO O VOGAL.