

**CORRETAGEM - HONORÁRIOS - ARBITRAMENTO - CONTRATO ESCRITO - AUSÊNCIA -
INTERMEDIÇÃO - FINALIZAÇÃO DO NEGÓCIO - PROVA - CRECI - INSCRIÇÃO -
INEXIGIBILIDADE**

Ementa: Corretagem. Ajuste verbal. Intermediação e autorização comprovadas. Honorários. Arbitramento. Natureza do negócio e usos locais. Inscrição no Creci.

- Serão devidos honorários de corretagem sem contrato escrito, quando a parte comprovar efetiva intermediação e finalização do negócio de compra e venda, embora não regularmente inscrita no Creci.

APELAÇÃO CÍVEL N° 1.0024.02.801019-7/002 - Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: Espólio de Nagib Jabour e outros, representado pela inventariante Lucíola Corrêa Moreira Jabour - Apelado: Milton Frauzine Fusco - Relator: Des. MAURO SOARES DE FREITAS

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR A PRELIMINAR E DAR PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.

Belo Horizonte, 23 de maio de 2007. -
Mauro Soares de Freitas - Relator.

Notas taquigráficas

Proferiu sustentação oral, pelo apelante, o Dr. Tarcísio Flores Pereira.

O Sr. Des. *Mauro Soares de Freitas* - Presentes os pressupostos processuais de admissibilidade, conhece-se do apelo.

Extrai-se dos autos que Milton Frauzine Fusco ajuizou ação ordinária visando ao arbitramento de honorários de corretagem e cobrança do respectivo valor, em face do espólio de Nagib Jabour, seus herdeiros e de Gilberto Ciro Ferreira, alegando ter sido contratado pelo falecido, verbalmente, para avaliar e vender o imóvel constituído pela casa n° 1.444, com área construída e benfeitorias, situada na Rua José Patrocínio Pontes, Bairro Mangabeiras, Belo Horizonte-MG, registrado sob o número de matrícula 250880, no livro 02 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital, afirmando que, após a conclusão do negócio, não lhe foi paga a comissão acordada.

Após frustradas algumas citações, o autor desistiu da ação contra os herdeiros Adhemar Gonçalves Moreira Jabour, Patrícia Moreira Jabour e Juliana Moreira Jabour, devidamente homologada, f. 92, prosseguindo o feito contra o espólio, representado pela viuva/

inventariante, o herdeiro Luiz Carlos Moreira Jabour e Gilberto Ciro Ferreira.

Instruído o feito, o ilustre Juiz da causa decidiu por excluir todos os herdeiros da lide, julgando improcedentes os pedidos formulados contra Gilberto Ciro Ferreira e parcialmente procedentes os pedidos aduzidos contra o espólio de Nagib Jabour, condenando-o a pagar ao autor os honorários de corretagem no importe de R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais), correspondente a 6% (seis por cento) do valor real do negócio, R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), acrescido de juros e correção desde a data da assinatura do contrato de promessa de compra e venda.

Inconformados, recorrem o espólio, por sua inventariante, e o herdeiro excluído ao final da lide, Luiz Carlos Moreira Jabour.

Inicialmente, cumpre a análise da preliminar de carência de ação, por ilegitimidade passiva do espólio e litisconsórcio passivo necessário dos herdeiros, erigida pelos apelantes.

Com efeito, não há provas acerca do contrato verbal celebrado entre o autor e o falecido Nagib Jabour, restando tal assertiva ao plano das alegações do apelado, veementemente impugnadas pelos recorrentes.

Impende solucionar, portanto, de quem seria a legitimidade passiva na ação de cobrança fundada em negócio de que não participou o *de cuius*, mas celebrado *post mortem*.

Para tanto, mister esclarecer que a alienação do bem pertencente ao espólio foi autorizada pelo juízo competente, mediante alvará judicial, reproduzido à f. 28, no qual se lê:

... Hei por bem autorizar a requerente Luciola Corrêa Moreira Jabour, brasileira, viúva, do lar, (...) assinar escritura definitiva da compra e venda, transmitir posse, domínio, direito e ação, responder por evicção, tudo em favor de quem a mesma vier indicar, (...).

No uso dos poderes conferidos pelo presente alvará, serão praticados todos e quaisquer

atos que se tornarem precisos ou implícitos ao seu cabal desempenho e embora não aqui expressamente consignados.

Assim, em que pese a ausência de provas acerca da autorização do falecido à intermediação do requerente na compra e venda do imóvel, de certo que a contratação, se existente, caberia à viúva, na qualidade de inventariante e detentora dos poderes de alienação e outros atos necessários à consecução da venda, conferidos pelo mencionado alvará.

Dessa forma, legítima é a presença do espólio de Nagib Jabour, representado pela inventariante, para figurar no pólo passivo da demanda, visto que a universalidade dos bens, ainda indivisos, deverá suportar o ônus de uma possível condenação. Por via de consequência, mostra-se correta a exclusão dos herdeiros, por não ser caso de litisconsórcio passivo necessário.

A esses argumentos, rejeito a prefacial.

Adentrando no mérito do recurso, tem-se por oportuno destacar que iterativa jurisprudência vem admitindo a comprovação do trabalho de corretagem, através de prova concreta, convincente e cabal, da existência de intermediação na compra e venda do imóvel, à míngua de contrato escrito, sendo devida a comissão.

In casu, a prova colacionada aos autos demonstra, seguramente, a intermediação feita pelo apelado, o qual aproximou o comprador Gilberto Ciro Ferreira da vendedora, forte nas correspondências trocadas entre corretor e comprador, f. 14/16, na promessa de compra e venda em que o autor figura como testemunha, f. 21/24, nos documentos enviados por fax da empresa de propriedade do espólio, f. 26/28, e, principalmente, pelos recibos de pagamento, nos quais há explícita menção ao trabalho do corretor, f. 30.

De se ressaltar que os apelantes, em momento algum, impugnaram a autenticidade dos mencionados documentos, alguns dos quais possuem reconhecimento de firma em cartório, limitando-se a argumentar que os mes-

mos não possuem valor probante, apontando a apocricidade do compromisso de pagamento enviado por fax, f. 26.

Ocorre que, como cediço, a remuneração devida ao corretor, caso não ajustada previamente, observará, para fins de arbitramento, a natureza do negócio e os usos locais, valendo ressaltar que a comprovação do trabalho realizado pelo recorrido se deu por todo o acervo probatório, não somente pelo documento de f. 26.

E, de acordo com a tabela de honorários estabelecida pelo Sindicato dos Corretores de Imóveis de Minas Gerais e o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis - Creci-MG, o profissional receberá uma comissão compreendida entre 6 (seis) e 8% (oito por cento) do valor da transação, nas intermediações de imóveis urbanos, percentuais esses que correspondem à praxe do mercado local, considerando-se outros casos desse jaez.

Da mesma forma, não há de prosperar o pedido de improcedência fundado na ausência de comprovação, pelo autor, de sua regular inscrição no Creci-MG, porquanto nossos tribunais têm dispensado tal prova, bastando a evidência da autorização para mediar e o efetivo cumprimento desse mister pelo profissional, seja através de contrato escrito ou verbal.

Nesse sentido:

Ação sumária de arbitramento de honorários por serviço de corretagem - Ilegitimidade ativa - Comissão - Ausência de registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - Inexigibilidade - Ônus da prova - Inteligência do art. 333, inciso I, do Código de Processo Civil.

- Nas hipóteses em que demonstrada a efetiva intermediação na compra e venda de imóveis, caracterizado o exercício da corretagem, ainda que não inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), tem direito de pleitear a comissão devida em virtude do trabalho exercido aquele que, mediante autorização para mediar, leva a êxito o negócio pretendido pelas partes contratantes.

- 'Para a intermediação do negócio,

desnecessária é a inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis, Creci. Por tratar-se de contrato informal, e comprovada a participação do autor na realização negocial, torna-se devida a comissão pleiteada'.

- (...) TAMG, AC nº 356.918-2, 1ª Câmara Cível, Rel. Gouvêa Rios, j. em 25.6.2002).

Lado outro, quanto ao termo inicial para a incidência de juros moratórios e correção monetária, vê-se que razão assiste, em parte, aos apelantes.

Isso porque, em se tratando de contrato verbal de corretagem, em que não se fixou o dia do pagamento, a mora só pode se constituir mediante interpelação judicial ou extrajudicial, conforme dispunha o art. 960 do Código Civil de 1916, aplicável à espécie. Trata-se, pois, de mora *ex persona*.

E o exame dos autos revela que o apelado cuidou de providenciar a necessária notificação cartorial (f. 52), demonstrando, dessa forma, preocupação em garantir a real eficácia daquele ato, em atendimento ao comando da lei civil, sendo certo que o *dies a quo* dos juros e correções será 06.12.2001.

É o entendimento da jurisprudência, para quem:

Ação de cobrança - Mora *ex persona* - Constituição do devedor em mora - Comissão de corretagem - Contrato verbal - Ônus da prova - Voto parcialmente vencido. - Configura-se a mora *ex persona* se não houver estipulação do prazo certo para a execução da obrigação, sendo imprescindível que o credor constitua o devedor em mora mediante notificação, interpelação ou protesto (TAMG, AC nº 343.755-0, Rel. Edílson Fernandes, j. em 14.11.01).

Finalmente, quanto ao ônus sucumbencial, não há razão para reforma do *decisum*, porquanto o autor teve êxito em parte significativa de seus pedidos, devendo ser mantida a distribuição feita pelo i. Sentenciante.

Dessarte, serão devidos honorários de corretagem sem contrato escrito, quando a parte comprovar efetiva intermediação e finali-

zação do negócio de compra e venda, embora não regularmente inscrita no Creci.

Forte em tais argumentos, dou parcial provimento ao recurso para, tão-somente, fixar a data de início da aplicação dos juros e correções em 6 de dezembro de 2001, dia em que recebida a notificação extrajudicial pelo réu.

Custas recursais, pelos apelantes, em conformidade com art. 21, parágrafo único, do CPC.

O Sr. Des. Batista de Abreu - De acordo com o Relator.

O Sr. Des. José Amâncio - De acordo com o Relator.

Súmula - REJEITARAM A PRELIMINAR E DERAM PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.

-:-:-