

**Contrato de corretagem - Cobrança - Compra e
venda de imóvel - Intermediação do corretor -
Não comprovação - Comissão indevida**

Ementa: Cobrança. Compra e venda de imóvel. Contrato de corretagem. Intermediação. Comprovação ausente. Comissão não devida.

- Em autos de cobrança de honorários de corretagem, não comprovada a concretização da compra e venda de imóvel por ato de intermediação do corretor, o não acolhimento do pedido é de rigor.

Recurso não provido.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0400.10.000930-9/001 - Co-
marca de Mariana - Apelante: Bonanza Imóveis Ltda. -
Apelado: Avimar de Oliveira Gontijo - Interessada: Nadir
de Oliveira Silva Gontijo - Relator: DES. SALDANHA DA
FONSECA**

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, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 26 de fevereiro de 2014. - *Saldanha da Fonseca* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. SALDANHA DA FONSECA - Cuidam os autos de ação ordinária ajuizada por Bonanza Imóveis Ltda. em desfavor de Avimar de Oliveira Gontijo, ao argumento de que não paga comissão decorrente de corretagem contratada para intermediação de compra e venda do imóvel identificado.

A teor da r. sentença de f. 60-64, o pedido foi julgado improcedente sob o fundamento de que

a corretagem não foi avençada com cláusula de exclusividade e, sendo a prova concludente no sentido da realização do negócio a despeito dos esforços da demandante, mas sem sua intermediação, não é de medrar a pretensão vertida na petição inicial.

Às f. 74-75, foram rejeitados os embargos declaratórios de f. 66-67.

Insatisfeita, recorre a autora. Com esteio na apelação de f. 68-72, alega, em benefício de seu intento, a existência de prova robusta capaz de atestar a contratação denunciada, vale dizer, a intermediação na venda do imóvel e, como tal, os consectários que dela decorrem, nos termos em que postulados.

Em contrarrazões de f. 77-79, o apelado, refutando a insurgência recursal, pugna pelo desprovemento do recurso.

Conheço do recurso, porque presentes os pressupostos de admissibilidade.

Após minucioso exame dos autos, entendo que não merece qualquer censura a r. sentença hostilizada. Isso porque, a meu ver, o Juízo de origem imprimiu solução adequada à controvérsia, fazendo-o em perfeita harmonia com o conjunto probatório trazido aos autos que, registro, não evidencia mesmo os fatos constitutivos da pretensão.

Preceitua o art. 333 do CPC que o ônus da prova incumbe ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito. Bem por isso Nelson Nery Júnior ensina que:

Segundo a regra estatuída por Paulo, compilada por Justiniano, a prova incumbe a quem afirma e não a quem nega a existência de um fato. O autor precisa demonstrar em juízo a existência do ato ou fato por ele descrito na inicial com ensejador do seu direito (*Código de Processo Civil comentado*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999. p. 836).

Giuseppe Chiovenda completa:

O autor deve provar os fatos constitutivos, isto é, os fatos que normalmente produzem determinados efeitos jurídicos; o réu deve provar os fatos impeditivos, isto é, a falta daqueles fatos que normalmente concorrem com os fatos constitutivos, falta que impede a estes de produzir o efeito que lhe é natural (*Instituições de direito processual civil*. Campinas: Bookseller, 1998, v. 2, p. 451).

Consoante a legislação de regência, o contrato de corretagem traduz obrigação de resultado (CC, art. 725), não sendo devida nenhuma remuneração ao corretor se a efetivação da compra e venda se realiza diretamente entre os interessados, salvo se ajustada a cláusula de exclusividade (CC, art. 726).

Muito embora não se possa negar a ampla divulgação empreendida pela imobiliária apelante acerca da intenção do apelado em vender imóvel de sua propriedade, providência dessa natureza caracteriza-se, na hipótese dos autos, nada mais que gestão negocial, segundo risco daquela que pretendia, sem cláusula de exclusividade, encontrar interessados em adquirir o bem. E tal se afirma porque prova robusta acerca da aproximação, pela apelante, de comprador e vendedor escapa aos autos.

O simples fato de o atual proprietário do imóvel ter procurado, por ocasião da concretização do negócio jurídico, a imobiliária apelante, com intuito de, sob sua intermediação, encontrar bem que lhe servisse não se erige, de igual modo, como acontecimento capaz de albergar a comissão ora perseguida. O documento de f. 25, intitulado "Registro de Visita a Imóveis", não possui a força probante que a recorrente faz crer, pois dele se extrai apenas que a corretora Flávia Maria Melo de Paulo apresentou imóvel diverso ao adquirente do bem.

Dessarte, como se traduz da teoria clássica romana *actore non probante, reus absolvitur*, ausentes as provas pertinentes aos fatos constitutivos do direito da recorrente, para tanto não servindo a prova oral colhida, seu pedido inicial deve ser julgado improcedente.

Com tais razões, nego provimento ao recurso, mantendo-se íntegra a r. sentença recorrida por seus próprios e sólidos fundamentos.

Custas, pela apelante.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES DOMINGOS COELHO e JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

...