

Ação de cobrança - Corretagem - Transferência do imóvel para o município - Desapropriação - Realização do negócio jurídico - Prova - Intermediação do corretor - Aproximação entre as partes - Pagamento de comissão - Cabimento

Ementa: Apelação. Cobrança de comissão de corretagem. Intermediação de corretor. Aproximação dos envolvidos. Cabimento.

- A cobrança de comissão de corretagem é devida quando, por intermédio do corretor, as partes se aproximarem, de modo que a atuação de referido profissional se caracteriza como crucial para a realização do negócio almejado, ainda que de forma diversa da esperada.

- A utilização do ato de desapropriação no lugar da compra e venda não é hábil a descaracterizar o dever de remunerar os profissionais da corretagem pelos serviços prestados.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.09.686271-9/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: Aloísio Almeida Marinho e outra, Geisa Cristina Barbosa - Apelados: Marcos Belchior Ferraz Trindade e outro, Sindislembh Sindicato dos Servidores do Legislativo do Município de Belo Horizonte - Relator: DES. ALEXANDRE SANTIAGO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 12 de fevereiro de 2014. - *Alexandre Santiago* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. ALEXANDRE SANTIAGO - Trata-se de apelação contra a sentença de f. 105/110, proferida pela MM. Juíza da 19ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, que julgou improcedente a demanda de cobrança de comissão movida por Aloísio Almeida Marinho e Geisa Cristina Barbosa em desfavor de Marcos Belchior Ferraz Trindade e Sindicato dos Servidores do Legislativo do Município de Belo Horizonte - Sindislembh.

Irresignados, alegam os autores em suas razões recursais, às f. 114/119, que atuaram de forma veemente na negociação do imóvel localizado na Rua Lagoa Santa, nº 36, Bairro Várzea Bonita, em Confins/MG, participando de toda a transação, desde a avaliação e quantização do preço de mercado do imóvel, até a apresentação de documentos e certidões para viabilizar o negócio.

Sustentam que o pagamento da comissão é devido, uma vez que alcançado o resultado previsto no contrato, qual seja a efetivação da compra e venda. Nesse contexto, aduzem ter aproximado as partes para o êxito da relação negocial, oportunizando aos requeridos transmitirem a propriedade do imóvel em comento ao Município.

Asseveram ainda que o pagamento da verba pretendida é devido a despeito de a transmissão do bem ter ocorrido por modalidade distinta da de venda, porquanto o trabalho do corretor envolve a aproximação do cliente e a mediação entre as partes, além da celebração do negócio. Assim, considerando que o valor negociado para o imóvel foi aquele de mercado, na forma pactuada

pelas partes (apelantes e apelados), razão assiste aos demandantes/recorrentes quanto ao pleito de serem remunerados pelo trabalho prestado.

Com efeito, pugnam pelo provimento do recurso, com o escopo de reformar a sentença, julgando-se procedente a pretensão inaugural.

O apelo foi recebido à f. 120.

Intimado, o apelado quedou-se inerte, conforme atesta a certidão de f. 123.

É, em breve síntese, o relatório.

Conheço da apelação, pois presentes os pressupostos de admissibilidade.

Verifica-se que a pretensão dos autores/recorrentes é o recebimento de comissão de corretagem em decorrência da intermediação da transferência do imóvel de propriedade do 2º réu/recorrido Sindislembh para o Município de Confins/MG.

No Código Civil de 2002, a corretagem está disciplinada nos arts. 722 a 729, sendo importante trazer à baila o que dispõe o primeiro deles, *in verbis*:

Art. 722. Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.

É cediço que, para a validade do contrato de corretagem, é indispensável a efetiva intervenção do corretor, aproximando as partes, mas também que esta intervenção tenha sido crucial para a realização do negócio jurídico, ainda que esse não se concretize em função de arrependimento das partes ou desistência.

Portanto, para que a parte autora, ora recorrente, possa fazer jus à respectiva comissão, tais requisitos devem estar devidamente provados, já que a ausência de qualquer um deles impede que o contrato produza seus efeitos jurídicos, ônus que, nos termos do art. 333, I, do CPC, recai sobre os requerentes/recorrentes.

Nessa linha, leciona Orlando Gomes, ao discorrer sobre os direitos do corretor, que este:

[...] somente faz jus à comissão se o negócio for realizado em virtude de sua intervenção, quando esta, por outras palavras, se tornar eficaz para a sua conclusão (GOMES, Orlando. *Contratos*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 381)

Compulsando os autos, verifica-se que o sindicato réu/apelado realmente tinha a intenção de vender o imóvel objeto da discussão no presente feito, prova disso é que colaciona, às f. 27/28, instrumento contratual de prestação de serviços de corretagem firmado em setembro de 2008, ainda que com corretor diverso dos autores.

Portanto, ainda que a transferência do imóvel tenha ocorrido por meio de desapropriação, ato de intervenção estatal na propriedade privada, certo é que a vontade inicial dos réus foi alcançada, porquanto pelo bem em

referência foi pago o preço de mercado. Para se chegar à mencionada conclusão, basta o simples cotejo entre o valor indicado no contrato de corretagem no ano de 2008, à f. 28, e o efetivamente adimplido pela Prefeitura Municipal de Confins, à f. 30.

Nesse diapasão, considerando que, independentemente da forma utilizada para a alienação do imóvel, seja por compra e venda ou por desapropriação, os autores/apelantes atuaram para a concretização do interesse do sindicato recorrido, restando notório o dever de arcar com a remuneração da profissional que prestou seus serviços.

Insta esclarecer que, embora as partes não tenham firmado qualquer contrato escrito, pelas provas dos autos, mormente a declaração de f. 09, apura-se que os corretores autores intermediaram o negócio, pois, por meio deles, a Prefeitura de Confins, representada por seu prefeito e procurador municipal, conheceu o representante do sindicato, 1º demandado/recorrido. Nesse sentido, interessante transcrever o teor da declaração referida, a qual foi autenticada em cartório, senão vejamos:

Declaro para os devidos fins que a Sra. Geisa Cristina Barbosa, brasileira, solteira, portadora do RG nº [...] e o Sr. Aloisio Almeida Marinho, Creci [...] apresentaram VV. Exas. os senhores Geraldo Gonçalves dos Santos e José Geraldo Fagundes, denominados compradores, ao Sr. Marcos Belchior Ferraz Trindade, presidente do Sindslembh, denominado vendedor, para negociação do imóvel (clubes) localizado na Rua Lagoa Santa, nº 36, Bairro Várzea Bonita, Confins/MG, no valor de R\$ 465.000,00 (quatrocentos e sessenta e cinco mil reais), sendo esse valor dividido em parcelas.

Ademais, cumpre colacionar excerto do depoimento prestado pelo Sr. José Geraldo Fagundes, procurador municipal que subscreveu a declaração retro:

Na condição de Procurador do Município de Confins, tem conhecimento de que aquele Município adquiriu um terreno do Sindicato dos Servidores do Legislativo do Município de Belo Horizonte, por meio de desapropriação amigável; pode afirmar que a senhora Geisa Cristina Barbosa participou de toda transação e foi ela quem apresentou todos os documentos e certidões para atender às exigências do processo de desapropriação; [...] tem ciência também de que foi emitida uma declaração, com autorização do Prefeito Municipal, da intermediação de Geisa Cristina Barbosa no negócio (f. 95).

Dessarte, tenho que a função dos corretores se completou no momento da realização do contrato de promessa de aquisição de imóvel, de f. 32/33, ainda que esta tenha ocorrido por ato de desapropriação, cuja discussão de legalidade não é cabível no feito em apreço. Logo, conclui-se ser devida aos autores/apelantes a comissão pugnada pela corretagem.

Sobre o tema, veja-se o que dispõe o art. 725 do Diploma Civil de 2002:

Art. 725. 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 arrendimento das partes.

Ora, considerando que a remuneração é devida mesmo se o trabalho do corretor é realizado e, posteriormente, o negócio não vem a ser concluído por desistência das partes, por equiparação lógica, se os serviços do corretor são prestados e o negócio desejado se efetiva de forma diversa da esperada, isto é, em vez de compra e venda ocorre uma desapropriação, igualmente tem lugar o dever de remunerar.

Diversos julgados deste eg. Tribunal de Justiça corroboram o posicionamento esposado; confira-se:

Civil e processual civil. Contrato de corretagem. Obrigação de resultado. Venda de imóvel. Direito à remuneração. Exigência de prova efetiva acerca da intermediação e venda. Requisitos ausentes. Decisão mantida. Recurso não provido. - Pelo contrato de corretagem, uma pessoa não ligada à outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer outra relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas. A corretagem se caracteriza por ser uma obrigação de resultado, exigindo-se que o intermediário atue de modo efetivo e eficaz na conclusão do negócio para ter direito à remuneração. Tratando-se de obrigação de resultado, cabe ao corretor, nos termos do art. 333, I, do CPC, comprovar que a concretização da avença se deu em razão de sua intermediação. (Apelação Cível 1.0024.09.573536-1/001, Rel. Des. Luiz Artur Hilário, d. j. 02.04.2013, p. em 08.04.2013.)

Apelação cível. Ação de cobrança. Corretagem. Comprovação da prestação de serviços. Mediação realizada de forma satisfatória. Negócio efetivado. Comissão devida. - Comprovados o empenho da empresa em vender o imóvel e a intermediação do negócio com o comprador, ainda que não tenha participado efetivamente da negociação, sendo o resultado de seu trabalho útil, é-lhe devida a comissão de corretagem estabelecida contratualmente. Recurso provido. (Apelação Cível 1.0024.10.007808-8/001, Rel. Des. Gutemberg da Mota e Silva, d.j. 12.03.2013, p. em 22.03.2013.)

Apelação cível. Ação de cobrança. Comissão de corretagem. Contrato verbal. Comprovação de intermediação na venda do imóvel. - Verificando-se que as provas produzidas nos autos corroboram a tese da autora no sentido de ter intermediado a venda do imóvel, deve ser mantida a sentença que condenou a requerida ao pagamento da comissão de corretagem. (Apelação Cível 1.0024.10.041997-7/002, Rel. Des. Valdez Leite Machado, j. em 31.01.2013, p. em 08.02.2013.)

Dessa maneira, considerando que as provas estampadas nos autos demonstram que os autores não atuaram como meros despachantes, mas, de fato, foram essenciais para a aproximação das partes para a transferência de propriedade do imóvel em questão, entendo que a utilização do ato de desapropriação não é hábil a descaracterizar o dever de remunerar os profissionais da corretagem pelos serviços prestados.

Isso posto, dou provimento ao recurso, para condenar os apelados ao pagamento de comissão de corretagem no importe de 8% sobre o valor da aquisição

do bem pela Prefeitura do Município de Confins. Referido montante deve ser acrescido de correção monetária pela tabela da eg. CGJ, a partir do dia 07.08.2009, conforme notificação extrajudicial de f. 11/12, e de juros legais a partir da citação.

Custas, pelos recorridos.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES MARIZA DE MELO PORTO e PAULO BALBINO.

Súmula - DERAM PROVIMENTO AO RECURSO.

...