PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
QUARTA CÂMARA CÍVEL

ACÓRDÃO

Apelação Cível nº 0097400-17.2012.815.2001

Origem : 11ª Vara Cível da Comarca da Capital
Relator : Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho
Apelante : Vaneide Chaves de Queiroz
Advogada : Giovanna Camelo de Medeiros
Apelada : Construtora Hema Ltda
Advogado : Danilo de Sousa Mota

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. IMPROCEDÊNCIA. SUBLEVAÇÃO. PRETENSÃO. PERCEBIMENTO DE COMISSÃO DECORRENTE DA INTERMEDIAÇÃO NA VENDA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. CONTRATO DE CORRETAGEM E INTERMEDIAÇÃO NAS VENDAS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. PAGAMENTO DA COMISSÃO. DESCABIMENTO. FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO VINDICADO NÃO DEMONSTRADO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO.

- Incumbe à parte autora, no que se refere à distribuição do ônus da prova, demonstrar a existência do fato constitutivo do direito vindicado.

- Não tendo a insurgente comprovado a celebração

do contrato de corretagem, tampouco a intermediação decorrente de tal avença, inviável o percebimento das comissões decorrentes da venda de imóveis pertencentes à construtora demandada.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDA a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, por unanimidade, desprover o recurso.

Vaneide Chaves de Queiroz ajuizou **Ação de Cobrança** em face da **Construtora Hema Ltda**, alegando ter vendido no ano de 2011, na qualidade de corretora de imóveis, três unidades do imóvel Jardim Michelangelo, de propriedade da construtora promovida, sendo que, embora acordado o repasse em seu favor de uma comissão equivalente a 5% (cinco por cento) do valor de cada apartamento vendido, até o ajuizamento da ação, ainda não havia percebido o *quantum* que lhe é devido. Requereu, por fim, que a demandada seja condenada a efetuar o pagamento das comissões que lhes são devidas em decorrência da intermediação nas vendas dos apartamentos nº 302, nº 802 e nº 1202, todos situados no Bloco B do já mencionado edifício.

Contestação, fls. 43/51, postulando a improcedência do pedido, alegando, em resumo, a inexistência da alegada intermediação nas vendas dos imóveis, já que os compradores foram "pessoas de sua família ou de sua extrema confiança", fl. 45, sendo indevida a comissão postulada, haja vista a autora ter comparecido à construtora na condição de cliente, bem ainda que, dos três contratos realizados, apenas um está em vigor, pois, em decorrência da inadimplência das demais adquirentes, os outros dois foram rescindidos.

A Juíza de Direito *a quo* julgou improcedente o pedido, consignando os seguintes termos, fls. 219/223:

Frente ao exposto e mais que dos autos consta, com

fulcro no art. 269, I, do CPC, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido constante na exordial.

Inconformada, a promovente interpôs **APELAÇÃO**, fls. 226/236, rememorando os fatos noticiados na petição inicial e nas alegações finais e defendendo a necessidade de reforma da sentença, alegando, em resumo, que a assinatura do contrato de compra e venda e o pagamento do sinal demonstra o seu direito de perceber a comissão a título de corretagem, direito que, na sua ótica, não deixa de existir pelo fato de ter "realizado corretagem para sua mãe", fl. 232. Requer, por fim, o provimento da apelação, inclusive, com aplicação das sanções pela prática de litigância de má-fé.

Contrarrazões, fls. 241/246, refutando as alegações recursais e postulando a manutenção da sentença, ao fundamento de não ter a apelante comprovado o fato constitutivo do seu direito.

A **Procuradoria de Justiça**, através do **Dr. José Raimundo de Lima,** fls. 251/253, não opinou sobre o mérito.

É o RELATÓRIO.

VOTO

Consoante relatado, o desate da controvérsia reside em saber se **Vaneide Chaves de Queiroz** faz jus ao percebimento de comissão em razão de uma suposta intermediação realizada nas vendas dos apartamentos nº 302, nº 802 e nº 1202, todos situados no Bloco B do Edifício Residencial Jardim Michelangelo, de propriedade da **Construtora Hema Ltda**.

Visando a uma melhor compreensão da controvérsia discutida, considero pertinente tecer algumas considerações acerca do contrato de corretagem.

O conceito de contrato de corretagem vem previsto no art. 722, do Código Civil, senão vejamos:

> 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.

Analisando o teor do dispositivo legal supracitado, percebe-se que no contrato de corretagem existe uma obrigação de resultado, é dizer, é um instrumento por meio do qual uma pessoa (corretor ou intermediário) se compromete a obter para uma segunda (comitente) um resultado útil para um ou mais negócios. Em suma, a efetivação do contrato em referência está condicionada à conclusão, após aproximação feita pelo corretor e devido aos seus esforços, do negócio entre um terceiro e o comitente.

Nesse sentido, disserta **Sílvio de Salvo Venosa**:

> Na corretagem, um agente comete a outrem a obtenção de um resultado útil de certo negócio. A conduta esperada é no sentido de que o corretor faça aproximação entre um terceiro e o comitente. A mediação é exaurida com a conclusão do negócio entre estes, graças à atividade do corretor. (**In**. **Direito Civil: contratos em espécie**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2005, pág. 340).

No que tange à remuneração do corretor, o art. 725, do Código Civil enuncia que "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."

Percebe-se, assim, que o pagamento da remuneração

do corretor, geralmente denominada comissão, será devido sempre que se alcançar o resultado útil perseguido no contrato celebrado entre o corretor e o comitente, ou seja, quando da intermediação resultar a conclusão do negócio que o corretor se obrigou a adquirir, ainda que não se concretize em razão de arrependimento posterior das partes. Em suma, para fazer jus a comissão, é indispensável a comprovação, pelo interessado, dos seguintes fatos: efetiva celebração do contrato; que a aproximação das partes deveu-se à intermediação do corretor; que se alcançou o fim perseguido pelas partes contratantes, a saber, a efetivação do negócio.

Por ser considerado um contrato **não solene e consensual**, não se exige maiores formalidades para sua celebração, **bastando o acordo de vontades entre comitente e corretor**, ainda que verbal, **e a comprovação de que a intermediação foi essencial para aproximar as partes (comitente e terceiro adquirente) e obter o resultado útil do negócio**.

Ao discorrer sobre o tema, **Carlos Roberto Gonçalves** afirma ser contrato de corretagem "não solene, pois não exige forma especial. Basta o acordo de vontades, que se prova por qualquer meio." (In. **Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais**, vol. III, 5ª ed., São Paulo: Saraiva, 2008, pág. 446).

No caso dos autos, contudo, entendo que a autora não comprovou a celebração do alegado contrato de corretagem, significa dizer, não comprovou o fato constitutivo do direito perseguido, conforme exigência do art. 333, I, do Código de Processo Civil de 1973, reproduzida no art. 373, I, da Nova Legislação Processual Civil. É que, tendo a parte demandada negado categoricamente a realização do contrato de corretagem ou de qualquer compromisso referente ao pagamento das comissões postuladas na inicial, incumbe ao autor o ônus de demonstrar o fato constitutivo do seu pretenso direito.

Nesse sentido, aresto deste Sodalício:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CORRETOR. CONTRATO DE COMPRA E

VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INTERMEDIAÇÃO DO NEGÓCIO. AUSÊNCIA DE PROVAS. PEDIDO NÃO ACOLHIDO. ALEGAÇÕES DO AUTOR NÃO COMPROVADAS. REGRA DO ARTIGO 333, I, DO CPC. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. A comissão de corretagem só é devida quando, provado que houve a mediação do corretor na efetivação do negócio de compra e venda de imóvel. Inexistindo contrato documental ou prova testemunhal das alegações do autor. Regra do art. 333, I, do CPC, não há que se falar em pagamento da comissão de corretagem. (TJPB; AC 200.2005.068188-7/001; João Pessoa; Relª Desª Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti; DJPB 10/01/2011; Pág. 8) - negeritei.

Em igual sentido, a jurisprudência:

APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ÔNUS DA PROVA. ART. 333, INCISO I, DO CPC. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CONFIGURADA. O pagamento de comissão decorrente de compra e venda de imóvel depende da prova cabal da existência de contrato de corretagem entre as partes. O juiz julgará o pedido improcedente se o autor não provar suficientemente o fato constitutivo do seu direito, nos termos do art. 333, inciso I, do CPC. A penalidade de litigância de má fé, apenas incide quando a parte pratica as condutas constantes do art. 17, do CPC, agindo, comprovadamente, com dolo ou culpa em sentido processual. (TJMG; APCV 1.0111.06.008176-2/001; Rel. Des. Marco Aurelio Ferenzini; Julg. 29/10/2015;

DJEMG 11/11/2015) - destaquei.

E,

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. RITO SUMÁRIO. CONTRATAÇÃO NÃO COMPROVADA. COMISSÃO INDEVIDA. INEXISTÊNCIA DE PROVA DO FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO DOS AUTORES. DESPROVIMENTO DO RECURSO. 1. No contrato de corretagem pura e simples basta a aproximação entre as partes interessadas no negócio para que seja a devida a comissão. 2. Parte autora que não se desincumbiu do ônus que lhe competia, de comprovar os fatos alegados, nos termos do artigo 333, I, do CPC. 3. Inexistindo qualquer demonstração de contratação de serviços de corretagem ou ainda que houve a contribuição dos autores para a concretização do negócio nos termos em que ocorreu, a justificar a cobrança de comissão de corretagem, prevalecendo a prova oral e a prova documental trazida pelos réus de que a venda decorreu de seus próprios esforços, deve ser mantida a sentença de improcedência. 4. Desprovimento do recurso. (TJRJ; APL 0046169-22.2012.8.19.0066; Décima Sétima Câmara Cível; Rel. Des. Elton Leme; Julg. 05/11/2014; DORJ 07/11/2014).

Conforme acima ressaltado, tal negociação, por não exigir forma especial para sua realização, pode ser comprovada por meios diversos, tais como documentos, correspondências e prova testemunhal.

Visando à comprovação de suas alegações, a autora/apelante, além de ter encartado aos autos cópias dos contratos de compra e

venda das unidades imobiliárias em questão devidamente assinados, fls. 12/33, também requereu a oitiva da ex-gerente da **Construtora Hema Ltda**, **Andryja Camargo Pereira**, pessoa com quem teria combinado o pagamento da comissão pleiteada ao tempo da negociação.

Ocorre que, por ocasião da audiência de instrução e julgamento, fls. 185/186, **Andryja Camargo Pereira**, ouvida na condição de testemunha arrolada pela apelante, além de ter asseverado desconhecer a condição de corretora de imóveis da autora, também afirmou que a mesma tinha comparecido à construtora e apresentado-se como cliente. É o que se extrai do seguinte excerto do depoimento em referência, fl. 185:

> [...]que conheceu a parte autora na Construtora Hema como cliente; que conheceu a parte autora na própria Construtora Hema, na qual se apresentou como cliente; que se dirigiu ao local com mais uma amiga, com a intenção de comprar três apartamentos, um para a amiga, um para a própria autora, que ficaria para a filha, e um terceiro que seria para a mãe da autora, esta nunca compareceu na construtora; que na época a construtora estava com um lançamento mobiliário e na compra de três apartamentos ganharia um desconto, tendo a autora aceitado esta condição; que não tinha conhecimento que a requerente trabalhava com corretora;[...].

Cabe evidenciar, por oportuno, que a parte autora, quando da apresentação das razões finais, fls. 189/194, contestou a veracidade das afirmações da testemunha, sem, contudo, encartar qualquer prova em sentido contrário, significa dizer, que fosse capaz de abalar a força probante da prova testemunhal produzida.

Não bastasse a testemunha ter afirmado desconhecer que a autora desempenhava a função de corretora de imóveis, fato que infirma a

alegação inicial de negociação do pagamento da comissão pela venda dos apartamentos entre a autora e a ex-gerente da construtora promovida, a documentação acostada aos autos também reforça a inexistência da contratação dos serviços de corretagem que a parte alega ter ofertado.

Com efeito, os cheques acostados, fls. 81/82, demonstram que o pagamento do sinal da unidade imobiliária nº 302, adquirida por **Walkíria Chaves de Queiroz**, fls. 15/16, foi efetuado pela própria autora, já que as cártulas referidas foram por ela emitidas. De igual forma, o documento encartado à fl. 139 demonstra que o pagamento do sinal da unidade imobiliária nº 1202, adquirida por **Camilla Chaves Queiroz Medeiros**, fls. 12/13, também foi realizado por meio de cheque emitido pela autora.

É oportuno ressaltar que, quando da impugnação à contestação, fls. 158/161, a autora não contestou a veracidade de tais documentos, tampouco a finalidade da emissão de referidas ordens de pagamento.

Tais fatos, não se pode negar, é incompatível com o encargo assumido pelo corretor de imóveis, o qual, como se sabe, diz respeito à aproximação das partes e a busca de um resultado útil ao negócio ao qual se comprometeu perante o comitente. Tal proceder, em verdade, revela a intenção da parte em adquirir o bem na condição de cliente, sobretudo se considerado que duas das unidades imobiliárias foram compradas por sua genitora e sua filha.

Diante do panorama apresentado, percebe-se que o acervo probatório encartado aos autos é insuficiente para comprovar a contratação da autora para prestar serviços de corretagem, é dizer, não há comprovação de que tenha havido autorização para intermediar em nome da construtora demandada, conjuntura que inviabiliza o reconhecido do direito ao percebimento da comissão pleiteada.

Pelas razões postas, não vislumbro razões para reformar a sentença.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO À APELAÇÃO**.

É o **VOTO.**

Participaram do julgamento, os Desembargadores Romero Marcelo da Fonseca Oliveira (Presidente), Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho (Relator) e João Alves da Silva.

Presente a Dra. Vanina Nóbrega de Freitas de Dias Feitosa, representando o Ministério Público.

Sala das Sessões da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em 19 de abril de 2016 - data do julgamento.

Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho
Desembargador
Relator