



ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Desembargador
Marcos Cavalcanti de Albuquerque

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL – nº. 0089516-34.2012.815.2001

Relator: Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque

Apelante: Francisco de Assis Fernandes Santos – Adv. Valter Marques de Carvalho (OAB-PB 5.511).

Apelado: Marcio Eliel de Oliveira Alexandre – Adv. Thiago Santos Alves (OAB-PB 14.815)

EMENTA: APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONTRATO VERBAL. EXISTÊNCIA DA RELAÇÃO CONTRATUAL. IMPROCEDÊNCIA. RECURSO. COMPROVAÇÃO. ÔNUS DO AUTOR/APELANTE. PROVA TESTEMUNHAL INSUBSISTENTE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. **DESPROVIMENTO DO RECURSO.**

Nos termos do art. 373, II, do CPC, é ônus do autor a prova dos fatos constitutivos do seu direito, e do réu a prova dos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito daquele.

Se a autor não faz prova da existência de contrato de corretagem entre ela e o vendedor, não pode exigir pagamento da respectiva comissão.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos acima identificados.

Acordam os desembargadores da Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao apelo.

RELATÓRIO

Francisco de Assis Fernandes Santos interpôs apelação contra **Marcio Eliel de Oliveira Alexandre** hostilizando sentença proferida no Juízo de Direito da 15ª Vara Cível desta Comarca da Capital que, nos autos da Ação de Cobrança de Corretagem, julgou improcedente o pedido.

Do histórico do fato narrado na inicial, verifica-se que o Autor ajuizou a demandada cobrando a comissão de corretagem pela venda do apartamento n.º 402, do edifício construído no lote de terreno n.º 144-M, Quadra 52, Loteamento Intermares, Cabedelo-PB, pelo valor de R\$ 180.000,00.

No prazo da defesa, o Demandado ofereceu reconvenção (fls. 73/81), postulando indenização pelo pagamento efetivado de honorários contratuais do advogado que produziu a contestação.

Na Sentença (fls. 170/172v), a Magistrada, ao fundamento de que não restou comprovada a efetiva prestação do serviço de corretagem para intermediação da compra do imóvel referido na inicial e que é indevido o pedido reconvenicional de indenização de honorários contratuais de advogado, julgou improcedente o pedido da inicial e da reconvenção, admitiu a sucumbência recíproca e arbitrou honorários de sucumbência em 10% do valor da causa, na proporção de 50% para cada parte, compensados na forma do art. 21 do CPC/1973.

Opostos embargos de declaração pelo Demandante (fls. 177/187), o juízo rejeitou na decisão de fl. 192.

Nas razões recursais (fls. 194/209), o Apelante arguiu que a comissão de corretagem tem previsão legal nos arts. 722 e 725 do Código Civil, em 6% do valor negociado, e que ajustou com a parte recorrida contrato verbal para venda do imóvel descrito na inicial.

Alegou que a prova testemunhal produzida na instrução do processo demonstra que intermediou a venda do imóvel à senhora Magnólia e família, conforme pode ser verificado nos depoimentos, inclusive o filho da compradora, que atestou a negociação, e por isso não poderia o demandado se opor ao pagamento da comissão de corretagem.

Pugnou pelo provimento do recurso para que fosse reformada a sentença, julgando procedente o pedido.

Contrarrazões oferecidas (213/217), pugnando pelo desprovimento do recurso.

A Procuradoria de Justiça ofereceu Parecer (fls. 223/224), sem opinar a respeito do mérito do recurso.

É o relatório.

V O T O

Defende o Apelante que a prova testemunha demonstra que ajustou contrato verbal de corretagem para venda de um apartamento do Recorrido, tendo realizado as diligências e intermediações com a compradora.

Segundo se verifica dos autos, constata-se que os argumentos do Recorrente não restaram explicitados nos depoimentos testemunhais.

A testemunha Alexandre Philippe Figueiredo de Melo, informou em juízo:

“Que o depoente é filho da senhora Magnólia; Que tomaram conhecimento de que o apartamento estava disponível para venda por que a irmã do depoente, ou seja, ou seja, filha de Magnólia mora na mesma rua; que inicialmente, a irmã do depoente, acompanhada de Magnólia, foram olhar um apartamento no prédio, mas não se agradaram do imóvel; que a irmã do depoente indagou do porteiro se havia outro apartamento a venda, foi quando o porteiro informou que estava disponível para venda o apartamento do réu; que o porteiro informou e colocou Magnólia em contato com o réu... Que a transação não foi celebrada com o apartamento do Sr. Marcio por causa da existência de pendências documentais; que chegou a consultar um advogado para saber se era seguro realizar a transação, tendo o advogado sugerido que não valia a pena; ... que aproximadamente de três a quatro meses depois, resolveram fazer a transação, após terem ido buscar informações no cartório de registro de imóvel de Cabedelo... Que a transação não foi intermediada nem pelo autor, nem por qualquer outro corretor”.

Da leitura do depoimento, resta claro que o Apelante não intermediou a venda do apartamento do Recorrido.

O depoimento da testemunha João Paulo de Justino e Figueiredo (fl. 151), que atuou como advogado de Magnólia para solução das pendências do imóvel, também foi enfático para informar que o Apelante não intermediou a compra do apartamento adquirido por Magnólia.

Noutro contexto, a testemunha apresentada pelo Apelante informou que, tendo recebido autorização do vendedor, aqui Apelado, para passar seu telefone para corretores interessados em negociar o imóvel, repassou as informações ao Recorrente.

Todavia, isso não é prova de existência de contrato verbal de corretagem entre o vendedor e o Apelante, e a jurisprudência dos tribunais é firme no sentido de que a comissão de corretagem é obrigação de quem contrata.

Nesse sentido:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REVISIONAL DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - INOCORRÊNCIA - VALIDADE DA CLÁUSULA QUE ESTIPULA PRAZO DE CARÊNCIA - COMISSÃO DE CORRETAGEM

- Se a cláusula contratual que estipula o prazo de carência foi redigida de forma clara e em destaque, sendo de fácil intelecção pelo consumidor, não há que se falar em afronta ao disposto no art. 54, § 4º, do CDC. Demais disso, a jurisprudência pátria tem reputado válida a cláusula que estipula um prazo de carência para entrega do imóvel.

- **A remuneração relativa à comissão, em princípio, é devida por quem contratou os serviços de corretagem, isto é, pelo vendedor, via de regra.** Não obstante, nada impede que tal obrigação seja transferida ao comprador, desde que mediante expressa previsão contratual nesse sentido. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.212574-9/002, Relator(a): Des.(a) Eduardo Mariné da Cunha , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/01/2016, publicação da súmula em 12/02/2016)

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - COMISSÃO DE CORRETAGEM - INCORPORADORA - IMOBILIÁRIA - LEGITIMIDADE PASSIVA - OBRIGAÇÃO DE QUEM CONTRATOU A INTERMEDIACÃO - REPETIÇÃO DO INDÉBITO - FORMA SIMPLES.

- Considerando que a cerne da demanda não é a legalidade da comissão de corretagem, mas a quem caberia o pagamento, conclui-se que a 2ª apelante é parte legítima para figurar no polo passivo, já que consta como vendedora no contrato sub judice.

- **A comissão de corretagem é devida por**

quem contratou os serviços de corretagem, em regra, pelo vendedor, exceto se houver previsão contrária, convencionada de forma clara, entre as partes contratantes, o que não é o caso.

- No tocante ao pedido de restituição do indébito em dobro - prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC, e do art. 940 do CCB/02 - o STJ firmou entendimento no sentido de que se mostra imprescindível a demonstração da má-fé do credor. (TJMG - Apelação Cível 1.0702.13.008209-3/001, Relator(a): Des.(a) Sérgio André da Fonseca Xavier, 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 09/08/2016, publicação da súmula em 19/08/2016)

Ademais, se pretendia demonstrar contrato verbal de corretagem, o ônus dessa prova é do Promovente/Apelante, nos termos do art. 373, II, do CPC/2015, e a jurisprudência é pacífica nesse sentido:

EMENTA: 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. Esta notificação, contudo, não é pressuposto para o ajuizamento da ação de cobrança de comissão de corretagem, em que a discussão judicial gira em torno da própria existência de obrigação do réu.

Segundo o disposto no art. 333, II, do CPC, é do autor o ônus da prova dos fatos constitutivos do seu direito, cabendo ao réu a prova dos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito daquele.

Se a autora não faz prova da existência de contrato de corretagem entre ela e os apelantes-vendedores, não pode exigir pagamento da respectiva comissão.

V.v.: Provada a prestação do serviço e a aproximação útil dos interessados, é devida a

comissão de corretagem, cujo contrato admite a forma verbal.

Cada parte deve arcar com o ônus de provar suas alegações, cabendo ao autor o ônus de provar o fato constitutivo do direito por ele pleiteado e ao réu a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor. (TJMG - Apelação Cível 2.0000.00.343755-0/000, Relator(a): Des. (a) Edilson Fernandes , Relator(a) para o acórdão: Des.(a) , julgamento em 14/11/2001, publicação da súmula em 24/11/2001)

Portanto, o Apelante não conseguiu comprovar o ajuste contratual da corretagem, e por isso não há o que ser modificado na sentença, a qual está embasada nas provas produzidas no processo, tendo no que diz respeito aos depoimentos aqui citados, como em relação aos documentos apresentados pelo Recorrente, que não comprovam a relação jurídica arguida, inclusive, a única testemunha por ele apresentada é não suficiente para demonstrar que houve ajuste contratual verbal entre vendedor e corretor.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso de Apelação, mantendo a sentença em todos os seus termos.**

Majoro para 15% sobre o valor da causa os honorários de sucumbência devidos ao advogado Apelado, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, devendo ser observado o disposto no art. 98, §3º, do CPC.

É como voto.

Presidiu a sessão a Excelentíssima Senhora Desembargadora Maria das Graças Morais Guedes. Participaram do julgamento os desembargadores **Marcos Cavalcanti de Albuquerque – Relator**, Saulo Henriques de Sá e Benevides e Maria das Graças Morais Guedes.

Presente ao julgamento a Excelentíssima Senhora Doutora Ana Cândida Espínola – Promotora de Justiça convocada.

Sala de Sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 10 de outubro de 2017.

**Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque
Relator**