



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2014.0000135640

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 4002467-32.2013.8.26.0161, da Comarca de Diadema, em que são apelantes PATRÍCIA DA SILVA GONÇALVES e TOBIAS RODRIGO PRADA, é apelado LIV - INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

ACORDAM, em 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RUY COPPOLA (Presidente sem voto), FRANCISCO OCCHIUTO JÚNIOR E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 13 de março de 2014.

Kioitsi Chicuta
RELATOR
ASSINATURA ELETRÔNICA



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA : Diadema - 3ª Vara Cível – Juíza Cintia Adas Abib

APTES. : Patrícia da Silva Gonçalves e outro

APDA. : Liv Intermediação Imobiliária Ltda.

VOTO Nº 26.451

EMENTA: *Corretagem. Aquisição de direitos sobre unidade autônoma. Desfazimento do negócio entre as partes interessadas. Ajuizamento pelos adquirentes de ação declaratória de inexigibilidade de comissão decorrente de corretagem c.c restituição de valores. Sentença de improcedência. Julgamento antecipado. Alegação de cerceamento de defesa. Não ocorrência. Desnecessidade da prova oral. Demonstração de efetividade da intermediação. Incidência do art. 725 do Código Civil. Aproximação das partes e elaboração de instrumento particular de promessa de cessão de direitos e obrigações subscrito pelas partes. Desistência do negócio jurídico em momento posterior. Alegação de não obtenção de financiamento bancário para pagamento de parcela substancial do preço. Ausência de demonstração do fato pelos autores e que não se desincumbiram do ônus de demonstrar os fatos constitutivos do seu pedido (art. 333, I, do Código de Processo Civil). Recurso desprovido.*

Não há cerceamento de defesa quando os elementos necessários para a convicção judicial já se encontram nos autos, mostrando-se desnecessária a dilação probatória. O juiz é o destinatário maior das provas e a ele compete determinar a realização daquelas necessárias ao seu convencimento, não se mostrando pertinente prova oral, quando a demonstração de negativa do financiamento bancário se faz com documento.

Há demonstração de efetividade da intermediação pela ré, atingindo o resultado útil previsto (art. 725 do Código Civil). A não concretização do negócio definitivo entre as partes interessadas, quer por negativa de financiamento bancário, quer por outra razão, não libera os autores da obrigação assumida. A remuneração é devida na forma convencionada.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de recurso interposto contra r. sentença de fls. 149/153 que julgou improcedente a ação na qual visavam os autores reconhecimento de inexigibilidade da comissão de corretagem, cumulada com pedido de restituição de valores pagos, julgando extinta com resolução de mérito nos termos do artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, com condenação dos vencidos ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Sustentam os autores que o contrato firmado não foi levado a termo, tendo em vista insucesso na obtenção do financiamento do preço, sustentando que a MM. Juíza de Direito, ao proferir julgamento antecipado, não lhes permitiu a produção dessa prova. Afirmam, ainda, que a concretização do negócio ficou condicionada à concessão do financiamento, fato este que não ocorreu, não chegando a termo as tratativas iniciais que ensejariam o pagamento da corretagem. Ressaltam que é de conhecimento geral que os negócios imobiliários são iniciados com a operacionalização da venda condicionada a futura aprovação do financiamento, destacando que os corretores e profissionais de venda acabam por condicionar aos compradores que o financiamento poderá ser obtido e que eventuais problemas não trarão ônus aos mesmos. Requerem o provimento ao recurso para que seja anulada a r. sentença, permitindo a produção de prova testemunhal e, não sendo este o entendimento, a reforma da mesma para afastar a cobrança da taxa de corretagem e tornando inexigíveis os títulos emitidos para esse fim.

Processado o recurso com preparo e contrarrazões, os autos restaram encaminhados a este C. Tribunal.

É o resumo do essencial.

De início, afasta-se arguição de cerceamento de defesa. Os elementos necessários para a convicção judicial já se encontram nos autos e não se vê



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

necessidade de dilação probatória para demonstração de fato que se faz por documento, sendo suficientes os documentos exibidos por ambas as partes e que permitem ao julgador perfeito conhecimento das questões debatidas. A negativa de concessão de financiamento bancário se faz com documentos emitidos pelo banco e não com simples afirmação feita no processo ou mesmo mediante prova oral, bastando, pra tanto, observância da sistemática utilizada pelas instituições financeiras e que, por sinal, reclamam exibição de uma série de documentos. A parte sequer declina o nome do órgão financiador.

No mérito, ao que se vê dos autos, há instrumento particular de promessa de cessão de direitos e obrigações de imóvel subscrito pelas partes interessadas, consignando na cláusula nona a prestação de serviços de mediação na aquisição do bem e na qual Patrícia da Silva Gonçalves e Tobias Rodrigo Prada, em 22/06/2010, formalizaram obrigação de dar com LIV- Intermediação Imobiliária Ltda. (fls. 49/54), comprometendo-se a pagar a quantia de R\$ 44.159,10 (quarenta e quatro mil, cento e cinquenta e nove reais e dez centavos) a título de corretagem pela intermediação da transação imobiliária (fl. 53).

É bem verdade que os autores desistiram do negócio, mas é incontroverso que houve a aproximação útil das partes pela ré e a aceitação de proposta dos interessados na aquisição dos direitos sobre o imóvel, havendo, assim, atuação eficiente e que só não se prosseguiu por ato unilateral dos cessionários e que não honraram o pagamento integral do preço.

A propósito, vale citar a lição de Gustavo Tepedino, destacando que "o direito à remuneração não se subordina exclusivamente à conclusão do negócio mediado, decorrendo, em última instância, da aproximação útil de interesses (e não simplesmente de partes), por meio da qual as partes interessadas se acordam sobre os pontos essenciais do negócio, manifestando seriamente a intenção de concluí-lo." (in



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comentários ao novo Código Civil. Volume X. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2008, p. 425).

Aliás, nos termos do art. 725 do Código Civil, “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”.

Assim, existindo prova da efetiva aproximação dos contratantes, comprovando resultado útil, é inequívoco o direito à comissão, não guardando qualquer simetria com o acordo firmado pelas partes no instrumento particular de cessão. Embora contrato derivado, a corretagem é devida nos termos em que firmada, ou seja, de forma integral, merecendo mantida decisão de improcedência dos pedidos.

Nesse sentido é o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

“Para que seja devida a comissão, basta a aproximação das partes e a conclusão bem sucedida do negócio jurídico. A participação efetiva do corretor na negociação do contrato é circunstância que não desempenha, via de regra, papel essencial no adimplemento de sua prestação. Portanto, esse auxílio, posterior à aproximação e até a celebração do contrato, não pode ser colocado como condição para o pagamento da comissão devida pelo comitente” (Resp 1.072.397, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, J. 15.09.09, DJ 9.10.09).

No mesmo sentido, julgado deste C. Tribunal de Justiça:

“O corretor vende o resultado útil de seu trabalho e, conseqüentemente, só nasce o direito ao recebimento da comissão se por força de sua interferência houver concretização do negócio intermediado. Conseqüentemente, a



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

exigibilidade da comissão do corretor está vinculada à efetiva formalização do contrato de compra e venda, segundo a vontade expressa das partes, por isso que o direito à remuneração só surge com o resultado e que é alcançado com a concretização do negócio, ainda que comprovado posterior arrependimento de uma das partes, como na hipótese dos autos.

No caso, a atuação dos autores foi bem sucedida, realizado o negócio perseguido e, assim, à prestação do serviço deve corresponder ao respectivo pagamento, na forma convencionada. A extinção do negócio superveniente não tem qualquer relevância, ante o exaurimento do fato gerador do direito à remuneração” (Apelação nº 9149399-72.2008.8.26.0000, Rel. Des. Cristina Zucchi, j. 16/07/2012).

E, como bem observado pela MM. Juíza de Direito, *“houve manifestação de vontade convergente das partes contratantes quanto à oferta e aceitação. O negócio jurídico contido no instrumento particular de fls. 49/54 foi integralmente concluído.*

Na realidade, operou-se o inadimplemento do contrato, de forma unilateral, pelos autores, em fase contratual posterior, ou seja, na etapa de execução do contrato, pois alegam os autores que “não foi aprovada a liberação do crédito (fls. 03)” (fl. 152).

Ademais, vê-se que o contrato não estava condicionado a futura aprovação do financiamento bancário e, como já destacado, não existe demonstração da negativa do financiamento do imóvel pelo banco, como anotado na r. sentença, *“não há nos autos qualquer elemento concreto acerca dessa circunstância: a não aprovação do crédito para pagamento do imóvel. Referida lacuna probatória enfraquece a tese inicial dos autores”* (fl. 152). Tal documento poderia ser obtido junto à instituição financeira que negou o crédito. Assim, os autores não desincumbiram do ônus de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

demonstrar os fatos constitutivos do seu pedido (art. 333, I, do CPC).

Diante dos subsídios carreados aos autos, a convicção se volta no sentido de que a ré faz jus ao recebimento de comissão pelo trabalho realizado na intermediação entre vendedores e compradores e que se mostrou eficaz.

Isto posto, nega-se provimento ao recurso.

KIOITSI CHICUTA

Relator