

Tribunal de Justiça

01ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0013334-32.2011.8.19.0028

Apelante: FERNANDA DA SILVA PINHEIRO

Apelado: PARAGON OFFSHORE DO BRASIL LTDA

Relator: Desembargador CHERUBIN SCHWARTZ

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE CORRETAGEM. COMISSÃO DE CORRETAGEM E RESSARCIMENTO DE DESPESAS. INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO OBRIGACIONAL ENTRE AUTORA E RÉ. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO. 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedentes os pedidos de pagamento de comissão de corretagem, ressarcimento de despesas e indenização por danos morais, formulados por corretora de imóveis em face de adquirente de imóvel. 2. A autora alegou ter intermediado a negociação para aquisição de imóvel pela ré, pleiteando o pagamento de comissão, ressarcimento de despesas com certidões e procurações, e indenização por danos morais. 3. Sentença que julgou improcedente a demanda. 4. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve contratação da autora pela ré, de modo a ensejar obrigação de pagamento de comissão de corretagem e ressarcimento de despesas; e (ii) saber se houve conduta da ré apta a gerar indenização por danos morais. 5. Os autos demonstram a existência de tratativas e intermediação da autora, mas não há prova inequívoca de contratação ou promessa de pagamento de comissão pela ré. 6. Não consta cláusula contratual ou manifestação escrita da ré assumindo o encargo, tampouco previsão no instrumento de promessa de compra e venda que atribua à compradora a responsabilidade pelo pagamento da comissão. 7. As autorizações de venda e demais documentos indicam

que a contratação da corretora se deu pelos vendedores. 8. Não restou comprovado que a ré tenha assumido o dever de ressarcir despesas com certidões e procurações. 9. Não se verifica conduta ilícita da ré apta a ensejar indenização por danos morais. 10. A autora não se desincumbiu do ônus de provar os fatos constitutivos do seu direito, nos termos do art. 373, I, do CPC. Sentença que se mantém. Recurso conhecido e improvido nos termos do voto do Desembargador Relator.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível n.º 0013334-32.2011.8.19.0028 em que é apelante FERNANDA DA SILVA PINHEIRO e Apelado PARAGON OFFSHORE DO BRASIL LTDA.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Egrégia Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em conhecer e negar provimento ao recurso nos termos do voto do Desembargador Relator.

Trata-se de Apelação Cível interposta por Fernanda da Silva Pinheiro, sendo o apelado Paragon Offshore do Brasil Ltda, contra sentença proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Macaé, nos autos da ação de cobrança cumulada com indenizatória, ajuizada por Fernanda da Silva Pinheiro em face de Paragon Offshore do Brasil Ltda, que julgou improcedente o pedido inicial. A parte autora

narra que, em novembro de 2008, a empresa ré contratou serviços de corretagem, solicitando a seleção de galpões para construção de sua nova sede. Alega que, após diversas visitas a imóveis e diante da dificuldade de encontrar espaço adequado, sugeriu-se a compra de terreno e posterior construção do galpão. Sustenta que a empresa ré se interessou por um terreno específico, solicitando estudo de viabilidade de custos junto a empresas de construção civil, tendo a autora providenciado todas as certidões e procurações necessárias ao registro imobiliário, arcando integralmente com os custos. Relata que, após a conclusão do negócio e assinatura do contrato de promessa de compra e venda, a empresa ré rompeu o acordo, recusando-se a pagar os honorários de corretagem e a ressarcir os valores das certidões. Diante disso, pleiteia a condenação da ré ao pagamento de R\$ 456.149,62 a título de remuneração pelos serviços de corretagem, ou, subsidiariamente, ao pagamento proporcional de R\$ 228.074,81, além de R\$ 3.530,56 referentes ao ressarcimento de despesas e R\$ 20.000,00 a título de indenização por danos morais[ID001985].Contestação às fls. 136 pelo segundo requerido, Claudio Pinto, na qual arguiu a ilegitimidade passiva para a causa; a inexistência e a inaplicabilidade do CDC, e a extinção do processo por ausência de provas; que no mérito não possui qualquer relação contratual com a autora; que a comissão de corretagem é devida por quem contratou o corretor; que inexistem danos morais a

serem reparados, por ausência de causalidade. Requer a improcedência dos pedidos autorais.

Contestação às fls. 700, na qual arguiu preliminar de ilegitimidade passiva. Afirmou que jamais celebrou contrato de corretagem com a autora, muito menos lhe foi concedida exclusividade na procura de imóveis para compra ou mesmo quaisquer garantias de que a compra e venda de imóvel seria efetivada com sua intermediação. Afirmou ainda que o contrato de corretagem da área objeto da lide, na verdade, foi avençado entre a autora e os promitentes vendedores do terreno, conforme se observa nas autorizações de venda juntadas pela própria autora. Esclareceu que a carta a respeito da não efetivação da compra e venda juntada pela autora está endereçada aos proprietários e não à autora, ao contrário do alegado na petição inicial. Sustentou que, ao contrário do que alega a autora, além de o negócio sequer ter sido concluído, a empresa ré nunca deu garantias à autora de que a compra e venda seria implementada, eis que dependia, conforme cláusula 3.3 de autorização dos quotistas controladores, não só no Brasil, mas sobretudo a deliberação por parte dos controladores da empresa ré no exterior. Sustentou, por fim, que nunca foi assinada a Escritura de Compra e Venda pela ré, não havendo a efetivação do negócio.

Réplica de fls. 769.

Decisão saneadora de fls. 812.

Audiência de instrução e julgamento transcorreu conforme consta em fls. 856.

Decisão em fls. 1964 que decretou a revelia da ré.

Memoriais da autora em fls. 1970.

Sentença às fls. 1979/1983, julgando improcedente os pedidos nos seguintes termos:

“Por tais fundamentos, JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO, com base no artigo 487, I do Código de Processo Civil.

Condeno a autora ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios que, na forma do art. 85, § 2º do Código de Processo Civil, fixo 10% sobre o valor da causa, ressalvada a hipótese prevista no artigo 98, § 3º do CPC.

Ciência à DP.

Transitada em julgado, dê-se baixa e archive-se.

Publique-se. Intimem-se.”

A parte autora interpôs recurso de apelação às fls. 1993, sustentando, inicialmente, a tempestividade do recurso. No mérito, alega que o conjunto probatório evidencia que a aproximação e condução das tratativas ocorreram de forma direta entre as partes, abrangendo oferta de alternativas de aquisição, condução das negociações e formalização de instrumento de promessa de compra e venda. Argumenta que a sentença reconheceu a diligência da recorrente, mas não considerou o vínculo obrigacional entre as partes, desconsiderando a atuação profissional da autora em favor do interesse

empresarial da parte ré. Defende que a remuneração do corretor é devida quando obtido o resultado previsto no contrato de mediação, ainda que o negócio não se efetive por arrependimento das partes, conforme art. 725 do Código Civil. Requer o provimento do recurso para reformar integralmente a sentença, julgando procedentes os pedidos autorais, condenando a parte ré ao pagamento da remuneração de corretagem, ressarcimento das despesas e indenização por danos morais, bem como à inversão dos ônus sucumbenciais. Requer a reforma da sentença para julgar procedente os pedidos autorais.

Contrarrazões ao recurso ausentes conforme certidão de fls. 2021.

É o relatório.

Em juízo de admissibilidade, reconheço a presença dos requisitos extrínsecos e intrínsecos imprescindíveis à interposição do recurso de apelação.

Já no mérito recursal, o recurso não merece provimento. Explica-se.

A controvérsia posta nos autos reside na definição acerca da existência de vínculo obrigacional entre as partes para o pagamento de comissão de corretagem e ressarcimento de despesas, em razão da intermediação realizada pela autora para aquisição de imóvel pela

recorrida, bem como na verificação da responsabilidade por eventual indenização moral.

A sentença impugnada, ao julgar improcedente o pedido, fundamentou-se na ausência de demonstração de contratação da autora pela ré, na inexistência de exclusividade e na praxe do mercado imobiliário, segundo a qual a comissão de corretagem é devida por quem contrata o corretor, via de regra o vendedor, salvo pacto expresso em contrário.

Ressaltou, ainda, que não houve prova de promessa de pagamento pela recorrida, tampouco de que tenha solicitado a obtenção de certidões ou a elaboração de projeto de construção, e que o contrato de corretagem se concretiza com a efetivação da compra e venda, o que não teria ocorrido no caso, pois o negócio não foi levado a termo por ato da compradora.

O exame dos autos revela que a autora instruiu a inicial com documentos que demonstram a existência de tratativas entre as partes, inclusive com troca de correspondências eletrônicas e apresentação de alternativas de imóveis, bem como a formalização de instrumento particular de promessa de compra e venda.

A ré, em sua contestação, negou a celebração de contrato de corretagem, sustentando que eventual ajuste teria sido firmado com os vendedores e que não houve exclusividade ou promessa de

pagamento de comissão pela compradora, além de alegar que a efetivação do negócio dependia de autorização societária, a qual não teria se concretizado.

A instrução processual contou com oitiva de testemunhas, depoimento pessoal da autora e produção de prova documental, não tendo a ré apresentado alegações finais, conforme certificado nos autos.

No tocante à remuneração de corretagem, o art. 725 do Código Civil dispõe que é devida ao corretor a remuneração uma vez obtido o resultado previsto no contrato de mediação, ainda que o negócio não se efetive por arrependimento das partes.

No caso, embora haja nos autos elementos que indicam a atuação da autora na aproximação das partes e na condução das negociações, não se verifica prova inequívoca de que a recorrida tenha assumido, de forma expressa e inequívoca, a obrigação de pagar comissão de corretagem.

Os documentos apresentados demonstram a existência de tratativas e a efetiva intermediação, mas não há cláusula contratual ou manifestação escrita da recorrida assumindo tal encargo, tampouco previsão no instrumento de promessa de compra e venda que atribua à compradora a responsabilidade pelo pagamento da comissão.

Ademais, as autorizações de venda emitidas pelos proprietários do imóvel e os documentos acostados à inicial corroboram a versão de que a contratação da corretora se deu pelos vendedores, conforme reconhecido pela sentença e não infirmado de modo suficiente pela prova produzida.

Quanto ao ressarcimento de despesas com certidões e procurações, igualmente não restou comprovado que tais gastos tenham sido assumidos pela recorrida, inexistindo solicitação expressa ou documento que atribua à compradora o dever de reembolso.

O conjunto probatório revela que a autora atuou de forma diligente na aproximação das partes e na viabilização do negócio, mas não se desincumbiu do ônus de demonstrar que a recorrida, como adquirente do imóvel, se comprometeu ao pagamento das verbas pleiteadas, nos termos exigidos pelo art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

No que se refere ao pedido de indenização por danos morais, não se vislumbra nos autos conduta da recorrida apta a ensejar reparação de ordem extrapatrimonial, ausente demonstração de ato ilícito que tenha causado à autora sofrimento ou abalo moral relevante.

Desse modo, a parte autora, ora apelante, não logrou êxito em cumprir com o seu ônus de comprovar os fatos constitutivos do seu

direito nos termos do art. 373, I do CPC¹, razão pela qual a sentença não merece qualquer retoque.

Por tais razões, VOTO no sentido de conhecer do recurso e negar-lhe provimento, mantendo-se a sentença tal como lançada. Majoro os honorários para 15% do valor atualizado da causa nos termos do art. 85, 11 do CPC, ressalvado eventual deferimento de gratuidade de justiça.

Rio de Janeiro, a data da assinatura eletrônica.

Desembargador CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JÚNIOR

Relator

¹ Art. 373. O ônus da prova incumbe:
I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;