



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000329

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2390710-22.2024.8.26.0000, da Comarca de São Carlos, em que é agravante PRISCILA TANGERINO BOTARO (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado VAGNER JOSE MONARETTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), CARLOS ORTIZ GOMES E VICENTINI BARROSO.

São Paulo, 6 de janeiro de 2025.

RODOLFO PELLIZARI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento – Digital

Processo nº 2390710-22.2024.8.26.0000

Comarca: 4ª Vara Cível do Foro de São Carlos

Magistrada prolatora: Dra. Renata Meirelles Pedreno

Agravante: Priscila Tangerino Botaro

Agravado: Vagner Jose Monaretti

Voto nº 19322

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de indenização por danos materiais e morais, fundada em falha na prestação de serviços de intermediação imobiliária. Sentença de procedência, reconhecendo a responsabilidade civil do corretor de imóveis, prevista no Art. 723, parágrafo único, do Código Civil. Cumprimento de sentença. Pretensão da exequente de penhora de bem de família de valor suntuoso. Alegação de ser possível a flexibilização do art. 1º. da Lei nº 8.009/90, mediante reserva de parcela do valor para aquisição de outro imóvel que proporcione ao devedor moradia digna, com respeito ao mínimo existencial. **COMPETÊNCIA RECURSAL.** Hipótese em que não se discute o compromisso de compra e venda, mas a prestação do serviço de intermediação imobiliária. Matéria afeta à competência de uma das Câmaras da Subseção de Direito Privado III. Inteligência do artigo 5º, III.11, da Resolução nº 623/2013 deste E. Tribunal. Precedentes. Redistribuição determinada. **RECURSO NÃO CONHECIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Priscila Tangerino Botaro** em face de **Vagner Jose Monaretti**, nos autos da ação indenizatória por danos materiais e morais, em fase de cumprimento de sentença, perante a 4ª Vara Cível do Foro de São Carlos.

Requer a Agravante o deferimento de penhora do bem de

família do executado, que atuou com falha na prestação de serviços de intermediação imobiliária. Alega que o bem do devedor foi avaliado em R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), de modo que se mostra possível a flexibilização do art. 1º. da Lei nº 8.009/90, mediante reserva de parcela do valor para aquisição de outro imóvel que proporcione ao executado uma moradia digna, com respeito ao mínimo existencial.

Salienta que não é razoável o Agravado manter um alto padrão de vida em detrimento do Agravante, que teve sua dignidade comprometida (ainda não adquiriu seu imóvel próprio em razão da falha no serviço de corretagem prestado). Frisa que a dívida perfaz aproximadamente 4,3% do valor do imóvel, de modo que o Agravado poderá adquirir outro com o saldo obtido no leilão judicial, na região de São Carlos-SP (2 imóveis em condomínio ou vários imóveis de bairro).

É o relatório.

Em que pese o inconformismo da Agravante, o recurso não pode ser conhecido por este Colegiado, em razão da incompetência desta Subseção para julgá-lo. Com efeito, a lide versa sobre falha na prestação de serviço de **intermediação imobiliária**, matéria típica da **Terceira Subseção de Direito Privado**, nos termos da competência estabelecida no **artigo 5, III.11 da Resolução nº 623/2013**¹ deste E. Tribunal de Justiça:

“Art. 5º. A Seção de Direito Privado, formada por 19 (dezenove) Grupos, numerados ordinalmente, cada um deles integrado por 2 (duas) Câmaras, em

¹ <http://esaj.tjsp.jus.br/gcnPtl/abrirDetalhesLegislacao.do?cdLegislacaoEdit=136242&fIBtVoltar=N>

ordem sucessiva, é constituída por 38 (trinta e oito) Câmaras, também numeradas ordinalmente, e subdividida em 3 (três) Subseções, assim distribuídas:

III – Terceira Subseção, composta pelas 25ª a 36ª Câmaras, com competência preferencial para o julgamento das seguintes matérias:

III.11 - Ações e execuções oriundas de mediação, de gestão de negócios e de mandato.

Nesse sentido, iterativa a jurisprudência desta **Corte**:

APELAÇÃO - Ação rescisão contratual com indenização por danos materiais e morais - Sentença de procedência – Irresignação das rés - Autor que pretende a rescisão contratual com o recebimento de indenizações pelos danos materiais e morais que alega ter sofrido em razão de falha na prestação dos serviços de intermediação imobiliária - Hipótese em que não se discute o compromisso de compra e venda, mas sim a prestação do serviço de intermediação imobiliária - Matéria afeta à competência de uma das Câmaras da Subseção de Direito Privado III - Inteligência do artigo 5º, III.11, da Resolução nº 623/2013 deste E. Tribunal – Precedente - Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição - (TJSP; Apelação Cível 1003650-31.2021.8.26.0704; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/05/2024; Data de Registro: 02/05/2024)

CONFLITO DE COMPETÊNCIA – Ação Monitória. Cheques Prescritos. Dívida decorrente de comissão de corretagem.

Discussão do negócio jurídico subjacente com alegação de nulidade. Matéria de competência da Terceira Subseção da Seção de Direito Privado — Resolução nº 623/2013, deste Tribunal, artigo 5º, 5º, item III.11. Precedentes. Competência da 25ª Câmara de Direito Privado. (TJSP; Conflito de competência cível 0017482-63.2020.8.26.0000; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/06/2020; Data de Registro: 16/06/2020)

APELAÇÃO. COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Controvérsia envolvendo prestação de serviço de intermediação imobiliária. Discussão que não envolve o negócio de compra e venda, restringindo-se à prestação do serviço de intermediação e o direito à remuneração correspondente. Matéria de competência recursal da Terceira Subseção de Direito Privado. Art. 5º, alínea III.11 da Resolução 623/2013, deste E. TJSP. Precedentes. Incompetência em razão da matéria. RECURSO NÃO CONHECIDO, com determinação. (TJSP; Apelação Cível 1007027-92.2014.8.26.0562; Relator (a): Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/09/2019; Data de Registro: 18/09/2019)

AÇÃO MONITÓRIA — CHEQUES — COMISSÃO DE CORRETAGEM — Ação monitória visando à cobrança de dívida representada por cheques emitidos para pagamento de comissão de corretagem — Controvérsia que versa sobre mediação de gestão de negócios — Competência, em razão da matéria, das Câmaras da Terceira Subseção de Direito

Privado (25ª a 36ª), nos termos do artigo 5º, inciso III.11, da Resolução nº 623/2013, do TJ-SP — Recurso não conhecido, determinada a remessa dos autos a uma das Câmaras da Terceira Subseção de Direito Privado. (TJSP; Apelação Cível 1004319-26.2017.8.26.0704; Relator (a): Plinio Novaes de Andrade Júnior; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2019; Data de Registro: 18/12/2019)

Postas tais premissas, pelo meu voto, **NÃO CONHEÇO DO RECURSO**, com **proposição de remessa** dos autos à **Terceira Subseção de Direito Privado**.

RODOLFO PELLIZARI

Desembargador