



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000285561

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1042951-80.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes FARTARIA EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA. e CARLOS MANUEL DA SILVA ANTUNES, é apelado PAULO EDUARDO ALVES DE OLIVEIRA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 25 de março de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1042951-80.2023.8.26.0100
Comarca: São Paulo - 11ª Vara Cível do Foro Central
Apelantes: Fartaria Empreendimentos Participações
Ltda; Carlos Manuel da Silva Antunes
Apelado: Paulo Eduardo Alves de Oliveira Silva
Juiz: Luiz Gustavo Esteves

Voto nº 36.454

APELAÇÃO. Cobrança de comissão de corretagem. Sentença de procedência. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Prova coligida suficiente para o deslinde do feito. Valor comissionado que bem remunera o profissional em razão da sua intermediação exitosa em favor dos apelantes. Demais razões do apelo que se limitam a reiterar os idênticos fundamentos invocados na contestação, sem atacar, direta e especificamente, os fundamentos da r. sentença. Generalidade. Inobservância ao disposto no artigo 1.010, incisos II e III, do CPC. Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, desprovido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 439/443, que julgou procedente a ação de cobrança ajuizada por Paulo Eduardo Alves de Oliveira Silva em face de Fartaria Empreendimentos Participações Ltda e de Carlos Manuel da Silva Antunes, “*para condenar os requeridos a pagarem ao autor a quantia de R\$ 1.594.446,00, com correção monetária pela Tabela do E. TJSP e juros de mora de 1% ao mês, ambos, de 19/09/2022, data da celebração do contrato.*”

Em razão da sucumbência

experimentada, condeno os requeridos no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte adversa, os quais fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação” (idem).

Inconformados, apelam os réus (fls. 448/461). Preliminarmente, arguem cerceamento de defesa na medida em que a colheita da prova testemunhal é imprescindível ao deslinde do feito.

No mérito, à exceção da alegação de que o contrato de compra e venda não contém informação inverídica (fls. 457, 3º parágrafo em destaque) e do pedido de redução da comissão de corretagem para 3% sobre o valor da venda, os apelantes reproduzem os idênticos fundamentos anteriormente invocados na contestação que autorizariam a reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo (fls. 446/447), preparado (fls. 462/463, complementado às fls. 484/485) e respondido (fls. 468/476).

É o relatório.

Primeiramente, os autos reúnem elementos de prova suficientes que permitiram o julgamento antecipado de mérito (arts. 355, I, 370 e 371, todos do CPC), o que desnatura a alegação de ocorrência de cerceamento de defesa.

Afinal, a colheita da prova

testemunhal é manifestamente impertinente/desnecessária para o desfecho da demanda pelas razões que serão explanadas no corpo deste voto. Neste ponto o conhecimento e improvimento do recurso.

Quanto ao mais, o recurso é inepto diante do que dispõe o artigo 1.010, incisos II e III, do Código de Processo Civil.

Com efeito, o recurso de apelação tem cabimento contra as r. sentenças proferidas pelos MM. Juízos de Primeiro Grau, com o intuito de devolver ao Tribunal a matéria impugnada e, assim, obter uma reforma, total ou parcial da decisão atacada, ou mesmo a sua cassação.

Para tanto, o nosso ordenamento processual civil estabelece, entre os requisitos de admissibilidade desse recurso, a exposição dos fundamentos de fato e de direito que o motivam, pois não é possível que o Tribunal analise uma sentença guerreada, se não forem delimitados os pontos que geraram o inconformismo dos apelantes.

De se observar que os apelantes, não contextualizando sua insurgência, deixaram de enfrentar os fundamentos que levaram ao julgamento de procedência do pedido, ou seja, os pontos essenciais ressaltados pela r. sentença atacada.

No presente caso, entretanto, as razões de apelação não especificam os eventuais equívocos

da r. sentença ou os motivos pelos quais impugnam a decisão. A deficiência da fundamentação do apelo compromete o seu conhecimento, requisito de admissibilidade e ponto essencial para regularidade formal do recurso interposto.

Theotonio Negrão ensina que “*é dominante a jurisprudência de que não se deve conhecer da apelação (...) em que as razões são inteiramente dissociadas do que a sentença decidiu (RT 849/25, RJTJESP 119/270, 135/230, JTJ 165/155, 259/124, JTA 94/345, Bol. AASP 1.679/52*” (“Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor”, Ed. Saraiva, 43^a ed., 2011, p. 650).

Segundo Nelson Nery Junior, “*o apelante deve dar as razões, de fato e de direito, pelas quais entende deva ser anulada ou reformada a sentença recorrida. Sem as razões do inconformismo, o recurso não pode ser conhecido*” (Nery Junior, Nelson - Código de processo civil comentado e legislação extravagante – 10. ed.- São Paulo; Editora Revista dos Tribunais, 2007, p. 853).

Araken de Assis, ao tratar das condições de admissibilidade dos recursos, elucida que “*o conteúdo das razões também suscita rigoroso controle. Deve existir simetria entre o decidido e o alegado no recurso, ou seja, motivação pertinente. Ademais, as razões carecem de atualidade, à vista do ato impugnado, devendo contrariar os argumentos do ato decisório (...)*” (“Manual dos Recursos”,

Ed. RT, 3ª ed., 2011, p. 208).

No caso em apreço, a falta de ataque direto aos fundamentos da sentença se perfaz com a postulação dos apelantes restrita a reiterar idênticos fundamentos invocados na contestação (fls. 238/244, reproduzido às fls. 454/460, com as substituições pontuais do “autor” e “réus” por “apelado” e “apelantes”), sem a “*necessária **crítica** que o recorrente deve fazer à solução dada pela sentença combatida às questões de fato e de direito suscitadas na causa*”¹, e, como tal, sem fazer qualquer alusão sobre o que, de fato, consistiu no desacerto do *decisum*.

Neste sentido, precedente do C. Superior Tribunal de Justiça, em que a apelação não foi conhecida, pois “limitando-se a reproduzir ipsis litteris a petição inicial, não faz qualquer menção ao decidido na sentença, abstendo-se de impugnar o fundamento que embasou a improcedência do pedido” (sublinhei) (STJ, 1ª T., REsp 553.242, Rel. Min. Luiz Fux, j. 09.12.2003, DJU 09.02.2004).

E neste passo, a orientação jurisprudencial perfilhada:

“PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. ENERGIA ELÉTRICA. Ação de indenização por danos morais e materiais. Razões de recurso que não atacam os fundamentos

¹ TJSP; Apelação 1008245-63.2015.8.26.0161; Relator (a): Castro Figliolia; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2017; Data de Registro: 12/12/2017 (g.n.).

da sentença. Ausência dos pressupostos de admissibilidade recursal. Incidência do art. 1.010, III, do CPC. Ademais, melhor sorte que não assistiria ao autor quanto ao mérito. Recurso não conhecido”. (TJSP; Apelação Cível 1008907-05.2021.8.26.0068; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2021; Data de Registro: 29/11/2021).

“Declaratória cumulada com cancelamento de protesto. Improcedência. Apelo. Juízo de admissibilidade. Inépcia. Razões recursais que não enfrentam os fundamentos da r. sentença. Reprodução da pretensão inicial. Desatendimento ao pressuposto da regularidade formal – artigo 1.010 do CPC. Recurso não conhecido”. (TJSP; Apelação 1017316-02.2016.8.26.0114; Relator (a): Sérgio Rui; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/06/2017; Data de Registro: 09/06/2017).

“Ação cominatória para continuidade de prestação de serviços do plano de saúde, julgada procedente. Apelante que não impugnou, especificamente, os fundamentos da sentença, limitando-se a reproduzir a contestação. Inobservância da exigência contida no artigo 514, inciso II, do Código de Processo Civil. Apelo não conhecido” (TJSP, Apelação nº 0169228-18.2010.8.26.0100, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. João Pazine Neto, j. 26.04.2011).

“PLANO DE SAÚDE. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Razões recursais que se limitam a reproduzir o teor da contestação, sem qualquer impugnação específica aos fundamentos

da sentença. Ausência dos fundamentos de fato e de direito pelos quais entende a apelante que deve ser reformado o provimento impugnado. Inobservância do disposto no artigo 1.010, inciso II, do Código de Processo Civil. Precedentes. RECURSO NÃO CONHECIDO”. (TJSP; Apelação 1031533-58.2017.8.26.0100; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 21ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/08/2017; Data de Registro: 28/08/2017).

“AGRAVO REGIMENTAL. Interposição contra decisão que não conheceu do recurso. Mera reprodução de peças anteriores. Inobservância do artigo 514 do CPC/73. A tese recursal não impugnou especificamente os fundamentos da sentença, constituindo-se mera reprodução dos memoriais. Recurso a que se nega provimento”. (TJSP; Agravo Regimental 0348624-86.2009.8.26.0100; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 11/05/2017; Data de Registro: 11/05/2017).

“Apelação. Indenização. Alegações extremamente genéricas que não enfrentam de forma específica o fundamento da sentença, que reconheceu a existência da relação jurídica entre as partes e exigibilidade do débito. Desrespeito ao artigo 1.010, II e III, do CPC/15. Recurso não conhecido”. (TJSP; Apelação Cível 1032190-74.2021.8.26.0224; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/03/2022; Data de Registro: 30/03/2022).

De qualquer forma a r. sentença não mereceria qualquer reparo posto que bem analisou a matéria em questão à luz da prova coligida nos autos:

“Restou incontroverso nos autos: (i) que a parte ré estava vendendo o imóvel descrito na inicial; (ii) que o autor, corretor de imóveis, levou o Sr. BAO SHILEI para conhecê-lo, tendo este feito uma proposta de compra em 25/05/2021, fls. 15; (iii) que se chegou a minutar um esboço de contrato de compra em 30/06/2021, fls. 17/22, o qual não foi concluído; (iv) que o interessado acabou por adquirir o imóvel em 19/09/2022, fls. 254/265” (fls. 440).

E ao contrário do sustentado na contestação/recurso de apelação, o acervo probatório coligido na demanda permitiu concluir que o autor atuou efetivamente para aproximação dos réus com os compradores. E, conquanto iniciadas as tratativas iniciais e com diversos rearranjos nas propostas/contrapropostas, o negócio à época não se consumou, o que veio a ocorrer após alguns meses (fls. 254/269), mas à sua revelia.

Durante a fase instrutória, o autor comprovou suficientemente que os réus autorizaram sua atuação, ainda que sem exclusividade e sem prazo determinado, na aproximação útil daqueles que viriam a ser os compradores do imóvel (fls. 23/182, 281/430). O demandante quem efetivamente deu início ao negócio com a divulgação da venda, aproximou as partes, apresentou o

imóvel dos réus aos compradores e a eles transmitiu as bases negociais de forma alinhada com os interesses dos vendedores para o ajuste negocial. Em outros termos: o autor, sem mandato ou relação de dependência, assumiu obrigação perante os réus-apelantes para obtenção do negócio “*conforme as instruções recebidas*” (artigo 722 do Código Civil).

Além disso, o autor comprovou que seguiu as orientações dos clientes-apelantes e, espontaneamente, prestou-lhes todas as informações sobre o andamento do negócio — que era o dever legal imposto ao “corretor” (artigos 722 e 723) - executou a mediação com diligência e prudência e, dessarte, conseguiu o resultado previsto no contrato de mediação, ainda que posteriormente à sua dispensa pelos vendedores (arts. 725 e 727).

Em verdade, se reconhece que o autor logrou comprovar que participou diretamente das tratativas envolvendo os vendedores e os adquirentes e que, em razão da atuação útil e proveitosa do apelado (fator determinante porquanto conteúdo de sua prestação²), o negócio fora concretizado.

É evidente, portanto, que o negócio foi concluído em virtude da mediação do autor — este, que influenciou, sim, na consecução e conclusão superveniente

² “Código civil comentado: doutrina e jurisprudência / Claudio Luiz Bueno de Godoy ... [et al.]; coordenação Cezar Peluso. - 12. ed., rev. e atual. · Barueri [SP] : Manole, 2018”, comentários ao artigo 725, p. 726.

do negócio imobiliário - intermediação profícua como fator crucial, determinante para a concretização negocial, e pelo preço correlato ao informado durante as tratativas.

Deveras, foi o “trabalho de intermediação” na forma como engendrada pelo postulante que propiciou o consenso quanto aos elementos essenciais do negócio jurídico e, conseqüentemente, o resultado útil do contrato de corretagem.

Houve, sim, intermediação exitosa que beneficiou os réus pelo preço declarado no contrato (R\$ 26.574.100,00, fls. 257, cláusula “3.1”), pouco abaixo daquele indicado na minuta do primeiro esboço negocial (fls. 18, cláusula 3^a).

Em arremate, melhor sorte não assiste aos apelantes quanto a pretensa redução do comissionamento, já que não apresentaram nenhum dado em concreto (sequer indiciário) dando conta de que a importância equivalente a 3% do valor de venda seria o parâmetro “usual” no mercado imobiliário “*para transações com o valor do objeto da presente*” (sic, fls. 460). Em todo caso, a pretensa dilação instrutória não recairia sobre desse fato, mas, em suma, ao esclarecimento da suposta “*dinâmica específica pela qual se desenvolve a atividade comercial das partes*” (sic, fls. 454) que, como se viu, é manifestamente impertinente/desnecessária.

Daí, mantém-se a condenação dos

³ R\$ 26.850.000,00.

réus ao pagamento de R\$ 1.594.446,00 ao autor, numerário que equivale a 6% do preço negocial supracitado - valor que será corrigido e acrescido de juros de mora nos exatos termos em que decidido em Primeiro Grau.

Nesse sentido:

*“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO FICTO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CABÍVEL COM RESULTADO ÚTIL DO CORRETOR. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 7/STJ. SÚMULA 5/STJ. (...) **A comissão de corretagem é devida, quando caracterizado o resultado útil da atuação do corretor.** 3. Agravo interno a que se nega provimento”. (STJ, AgInt no AREsp n. 2.243.705/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023) (g.n.).*

*“(...) **A comissão de corretagem por intermediação imobiliária é devida se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem no resultado útil pretendido, qual seja no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio (...)**” (STJ, AgInt no REsp n. 1.973.116/TO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 23/6/2023) (g.n.).*

*“Apelação. Cobrança. Comissão de corretagem. **Atuação demonstrada. Aproximação das partes. Compra e venda efetivada com a interessada***

apresentada pelo corretor, mais de um ano após as primeiras tratativas. Transcurso do tempo. Irrelevância. Negócio que decorreu dos serviços prestados pelos autores, cujas tratativas posteriores não lhes foram informadas, a impedir sua participação na conclusão da avença. Resultado útil configurado. Remuneração devida. Art. 727 do CC. Ausência de impugnação ao valor cobrado e à forma do cálculo. No entanto, juros de mora devem seguir o disposto no art. 405 do Código Civil, em detrimento do art. 397 do mesmo diploma. Sentença reformada. Recurso provido”. (TJSP; Apelação Cível 1138254-92.2021.8.26.0100; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 35ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/05/2024; Data de Registro: 09/05/2024) (g.n.).

“em>Comissão de corretagem imobiliária. Ação de cobrança. **Elementos informativos que revelavam que inobstante a venda tenha se consumado após a dispensa da corretora, ela se deu em razão da atuação dela. Intermediação útil reconhecida. Remuneração que, nos termos dos artigos 725 e 727 do Código Civil, mostrava-se devida integralmente.** Correção monetária devida desde a data da propositura (Lei 6.899/81) e juros de mora da citação. Procedência autorizada nos limites indicados no acórdão. Recurso parcialmente provido”. (TJSP; Apelação Cível 1009350-90.2017.8.26.0004; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/05/2023; Data de Registro: 04/05/2023) (g.n.).

“APELAÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Sentença de procedência. Irresignação dos réus. Rejeição. Provas produzidas suficientes para solver o litígio instalado entre os litigantes. INTERMEDIACÃO. Autor-apelado que imputa aos apelantes a conduta ilícita de ter celebrado contrato de compra e venda de imóvel diretamente com compradores que foram apresentados ao seu pai pelo autor, com o objetivo de inadimplir a comissão de corretagem. Preterição demonstrada. Mensagens via WhatsApp que demonstram o início das tratativas entre os réus, vendedores, e o pai da compradora. Certidão imobiliária que comprova a realização do negócio apenas 12 dias depois, cujo imóvel foi locado pela compradora ao seu pai, interessado originário. **Intermediação do autor que se mostrou decisiva para a aproximação de compradores e vendedores, a despeito da negociação ter se iniciado com o pai e sogro dos reais adquirentes do imóvel. Comissão devida. Venda que se operou por R\$127.500,00, menos da metade do menor valor proposto pela vendedora, circunstância que indica possível simulação em relação ao valor declarado ao Oficial de Registro de Imóveis.** Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO”. (TJSP; Apelação Cível 1004036-41.2019.8.26.0604; Relator (a): João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/03/2023; Data de Registro: 03/04/2023) (g.n.).

Por fim, “de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do

art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)”⁴.

Nesse diapasão, como consectário do não conhecimento/desprovimento do recurso interposto pelos réus, sucumbentes, e considerando o grau de zelo, a complexidade, o tempo dispensado na demanda e o trabalho adicional desenvolvido em sede recursal e em atenção aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, de rigor a majoração dos honorários sucumbenciais devidos pelos apelantes em favor do(s) I. Patrono(s) do autor-apelado, de 10% para 12% sobre o valor atualizado da condenação, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto,

⁴ STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONHECE-SE DE PARTE do recurso de apelação e, na parte conhecida (cerceamento de defesa), **NEGA-SE-LHE PROVIMENTO**, nos termos da fundamentação

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora