



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000287869

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014050-64.2024.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante SIRLEI GATTO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado APRIORI IMÓVEIS ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA LTDA. – ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), ROSANGELA TELLES E PAULO AYROSA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 39253

Apelação nº 1014050-64.2024.8.26.0554

Comarca: Santo André – 5ª Vara Cível

Apelante: Sirlei Gatto

Apelada: Apriori Imóveis Administração e Consultoria Ltda. Me.

Juíza 1ª Inst.: Dra. Adriana Bertoni Holmo Figueira

31ª Câmara de Direito Privado

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação de cobrança de comissão de corretagem em razão do não pagamento da referida verba pela vendedora do imóvel após desistência do negócio.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se houve a concretização do negócio, de modo a justificar o pagamento da comissão de corretagem, considerando a desistência da ré após a proposta.

III. Razões de Decidir

3. Nos termos do art. 725 do CC, a comissão de corretagem é devida apenas se o corretor obtém o resultado útil do contrato de mediação.

4. No caso, não houve conclusão do negócio, pois ausente a assinatura do compromisso de compra e venda, sendo indevida a comissão.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: Não é devida comissão de corretagem quando não há conclusão efetiva do negócio.

Legislação Citada:

CC, art. 725.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgRg no AREsp nº 514.317/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 25.08.2015.

STJ, REsp n. 753.566/RJ, Rel. Min. Nancy Andrigli, Terceira Turma, j. 17/10/2006.

TJSP, Apelação Cível 1028988-91.2021.8.26.0482; Rel. Des. Moraes Pucci; 26ª Câmara de Direito Privado; j. 30/09/2024.

TJSP, Apelação Cível 1009303-88.2020.8.26.0529, Rel (a). Des (a). Carmen Lucia da Silva, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 09/11/2023.

TJSP, Apelação Cível 1001304-62.2021.8.26.0428, Rel. Des. Alfredo Attié, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 25/09/2022.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **SIRLEI GATTO** contra a respeitável sentença de fls. 132/134 que, nos autos da ação de cobrança de comissão de corretagem, que lhe move **APRIORI IMÓVEIS ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA LTDA. ME.**, o MM. Juízo “a quo” julgou procedente o pedido, condenando a ré ao pagamento de R\$ 18.300,00, corrigidos desde a data de assinatura da proposta, além de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação. Em razão da sucumbência, a ré foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios ao patrono da parte autora, fixados em 10% do valor da condenação, observada a gratuidade concedida.

Irresignada, **apela a ré** (fls. 137/148), aduzindo, em síntese, que não houve a concretização do negócio, devendo, portanto, ser afastada a comissão de corretagem. Impugna a cobrança da totalidade da taxa, afirmando que vários serviços deixaram de ser prestados. Alega ser pacífica a jurisprudência no sentido de que a desistência da venda de um imóvel não obriga ao pagamento de comissão, exigindo-se o resultado útil para tanto. Postula a inversão do ônus da prova, com base no art. 6º, inc. VIII, do CDC.

Pugna, assim, pela reforma da r. sentença

combatida, para que seja julgada integralmente improcedente a presente ação.

Houve contrariedade ao apelo (fls. 152/155), em defesa do desate da controvérsia traduzido na sentença recorrida.

É o relatório, passo ao voto.

I — Rejeito, desde logo, a preliminar de violação ao princípio da dialeticidade suscitada em contrarrazões.

De início, não vislumbro violação dos limites processuais estabelecidos na fase postulatória quanto à matéria fática alegada.

Ademais, ainda que a ré repita alguns argumentos já defendidos em primeira instância, o faz de modo a se insurgir contra o conteúdo do ato jurisdicional combatido, dando cumprimento aos requisitos de admissibilidade recursais impostos em lei.

Desse modo, não há se falar em ausência de impugnação aos fundamentos da sentença, afastada a preliminar arguida em contrarrazões pela autora.

Superada a preliminar, passa-se ao exame do mérito da lide.

II-- Cuida-se de ação de cobrança de comissão de corretagem que **Apriori Imóveis Administração e Consultoria Ltda. Me.** move contra **Sirlei Gatto**, narrando que fora contratada pela ré para a venda de imóvel, situado na Travessa Piedade nº

81, apto 93, Vila Alto de Santo André.

Afirma ter encontrado pessoa interessada no apartamento, que veio a apresentar proposta, posteriormente aceita pela vendedora. Narra, contudo, que a ré desistiu do negócio no momento da assinatura do compromisso de compra e venda, deixando de pagar a comissão de corretagem devida no percentual de 6% do valor da compra. Nesse contexto, postulou a condenação da demandada ao pagamento da referida verba, no total de R\$ 18.300,00, referente aos serviços de intermediação prestados.

Sobreveio sentença de procedência do feito, com a condenação da ré ao pagamento da comissão de corretagem, da qual, inconformada, recorre a demandada.

III — Delineada brevemente a situação dos autos, o recurso comporta provimento.

Nos termos do art. 725, do CC, 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”***.

Demonstrada nos autos a relação jurídica existente entre as litigantes, cinge-se a controvérsia recursal acerca da concretização do negócio e da obrigação de pagar comissão de corretagem pela ré.

Nesse contexto, pese o entendimento da D. Magistrada *a quo*, verifica-se que o resultado útil da intermediação não foi alcançado, vez que não houve a conclusão do negócio, com a efetiva celebração do contrato.

Da análise dos autos, é nítido que as partes não avançaram além da fase inicial de tratativas, limitando-se à apresentação e assinatura da proposta, tendo a vendedora desistido do negócio logo em seguida, sequer firmando compromisso de compra e venda, conforme admitido pela própria demandante.

Assim, apesar da atuação da corretora, certo é que, no contrato de corretagem, por se tratar de contrato aleatório, o direito à percepção da comissão é determinado pelo trabalho de aproximação entre o vendedor e o comprador com o subsequente fechamento do negócio.

É esse o entendimento de **Nelson Rosenvald e Felipe Braga Netto**:

“O contrato de corretagem é aleatório, ficando a remuneração condicionada ao sucesso da mediação pela obtenção do resultado almejado. Assim, quando da aproximação realizada pelo corretor resultar efetivação do negócio, ou seja, o negócio principal tiver sido formalizado, dúvida não há sobre a utilidade do serviço e o seu direito à percepção da remuneração. Em uma linha mais elástica há os que admitem que basta o recibo de sinal para que se tenha o direito à comissão e até mesmo, a simples indicação do nome do pretendente ao negócio, nas situações em que o contratante se aproveite desta informação para a partir daí dispensar o corretor e, sozinho, alcançar com àquele a conclusão do negócio. ” (**Manual de Direito Civil, Ed. Jus Podivm, 2017, p. 744-745**).

Ocorre que, no presente caso, o negócio principal não se aperfeiçoou, sendo, portanto, indevida a remuneração vindicada pela autora, conforme entendimento do **C. Superior Tribunal de Justiça**:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OBRIGAÇÃO DE RESULTADO. PARTICIPAÇÃO NA CONCLUSÃO DO NEGÓCIO. INEXISTÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. CONFIRMAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. O contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas de resultado, de maneira que somente é cabível a comissão de corretagem quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na efetiva venda do imóvel. 2. O Tribunal a quo afirmou que, embora o recorrente tenha iniciado as tratativas, não demonstrou a efetiva participação na conclusão do negócio por seu intermédio. 3. Na medida em que a convicção firmada deu-se com base nos elementos fáticos dos autos, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido, nos moldes em que ora postulada, demandaria a análise do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ. 4. Agravo interno a que se nega provimento. ” **(AgRg no AREsp n. 514.317/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/8/2015, DJe de 16/9/2015.)** (sem grifos no original)

“CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE CORRETAGEM. ALIENAÇÃO DE EMPRESA. PROPOSTA ACEITA PELO COMPRADOR. DESISTÊNCIA POSTERIOR. RESULTADO ÚTIL NÃO CONFIGURADO. COMISSÃO INDEVIDA. - Nos termos do entendimento do STJ, a comissão de corretagem só é devida se ocorre a conclusão efetiva do negócio e não há desistência por parte dos contratantes. - É indevida a comissão de corretagem se, mesmo após a aceitação da proposta, o comprador se arrepende e desiste da compra. Recurso especial provido. **(REsp n. 753.566/RJ, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/10/2006, DJ de 5/3/2007, p. 280.)** (sem grifos no original)

E, ainda, deste **E. Tribunal**:

“Apelação Cível. Cobrança de comissão de

corretagem pela intermediação de compra e venda de imóvel. Sentença de improcedência. Apelo da autora. Existência de proposta manuscrita de compra, aceita pelo vendedor. O art. 725 do CC dispõe que a remuneração é devida ainda que o resultado previsto no contrato não tenha se efetivado por arrependimento das partes. Desistência da compradora interessada, realizada antes da efetiva celebração do negócio, que não se confunde com o arrependimento, que ocorre após firmado o contrato entre as partes. Não atingido o resultado previsto no contrato de mediação. Corretora imobiliária que não tem direito à comissão. Apelação não provida. ” **(Apelação Cível 1028988-91.2021.8.26.0482; Rel. Des. Morais Pucci; 26ª Câmara de Direito Privado; j. 30/09/2024)** (sem grifos no original)

“CORRETAGEM. AÇÃO DE COBRANÇA. Sentença de improcedência do pedido. Recurso interposto pela empresa autora. Contrato de corretagem é acessório ao contrato de compra e venda, razão pela qual não possui eficácia enquanto não demonstrado o resultado útil decorrente da atuação do corretor. Precedente do C. STJ. No presente caso, verifica-se que as houve aceitação, nas palavras da Corte Superior, "de meras propostas ou contrapropostas", uma vez que as partes não assinaram o instrumento do contrato de compra e venda, tampouco o comprador efetuou o pagamento das arras. Ausente prova do resultado útil da intermediação. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. ” **(Apelação Cível 1009303-88.2020.8.26.0529; Rel (a). Des (a). Carmen Lucia da Silva; 25ª Câmara de Direito Privado; j. 09/11/2023)** (sem grifos no original)

“CORRETAGEM. COMISSÃO. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. Pedido julgado procedente. Recurso de apelação da ré. Compra e venda não realizada. Comissão indevida. Ausência de resultado útil. Mera formalização de proposta que não atingiu a conclusão do negócio. É incabível comissão de corretagem quando o negócio não foi concluído por desistência do vendedor ainda no âmbito das tratativas, não atingindo assim o seu resultado útil. Ausência de consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio, no caso, a capacidade financeira do proponente. Hipótese que não se confunde com arrependimento. Inaplicabilidade do art. 725, in

fine, do Código Civil. Precedentes desta Corte e do C. STJ. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. ” (Apelação Cível 1001304-62.2021.8.26.0428; Rel. Des. Alfredo Attié; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 25/09/2022) (sem grifos no original)

Cumpra esclarecer que não se aplica, ao caso em tela, o disposto na parte final do já mencionado art. 725, o qual estabelece ser devida a remuneração ao corretor, ainda que não se alcance o resultado, em caso de arrependimento das partes. Isso porque, no particular, houve a desistência da venda antes da formalização da promessa de compra e venda, o que não se confunde com o arrependimento, que é posterior à celebração do contrato.

Nesse contexto, de rigor a reforma da r. sentença, para afastar a condenação da requerida ao pagamento da comissão de corretagem, julgando improcedente o presente feito.

IV – À vista do resultado do julgamento, oportuna é a **inversão dos ônus sucumbenciais**, devendo a autora arcar com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, **que arbitro em 12% sobre o valor atualizado da causa, já considerado o trabalho adicional em grau recursal**, nos termos dos §§ 2º e 11 do art. 85, do CPC.

Ressalvado, por oportuno, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios e em exercício abusivo do direito de recorrer, limitado à rediscussão pura e simples da matéria decidida e fora das hipóteses legais de cabimento (omissão, contradição e obscuridade que prejudiquem a compreensão da questão decidida), ensejará a aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto deve a insurgência se realizar pelo meio recursal adequado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

V – Ante o exposto, e pelo meu voto, **DOU**
PROVIMENTO ao recurso interposto, nos termos acima alinhavados.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator