



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000297809

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007869-40.2021.8.26.0073, da Comarca de Avaré, em que são apelantes CARLOS ALBERTO HILARIO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e ALEF DA SILVA FERNANDES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado USINA AÇUCAREIRA FURLAN S/A.

ACORDAM, em 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 27 de março de 2025

LIDIA CONCEIÇÃO

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 1007869-40.2021.8.26.0073

Comarca: Avaré – 2ª Vara Cível

Apelantes: Carlos Alberto Hilário da Silva e Alef da Silva Fernandes

Apelada: Usina Açucareira Furlan S/A

Juiz: Luciano José Forster Júnior

Voto nº 35.872

APELAÇÃO. Ação de cobrança. Comissão de corretagem. Sentença de improcedência. Arrendamento de imóvel para o plantio de cana-de-açúcar. Negócio não concretizado, conquanto inexistente prova da intermediação pelos autores. Remuneração indevida. Art. 725 do Código Civil. Precedentes. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 439/443, que julgou improcedente a ação de cobrança ajuizada por Carlos Alberto Hilário da Silva e Alef da Silva Fernandes em face de Usina Açucareira Furlan S/A e condenou os autores, sucumbentes, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a justiça gratuita que lhes foi concedida.

Inconformados, apelam os autores (fls. 446/465). Sustentam, em síntese, que a prova coligida é suficiente para demonstrar a contratação verbal da corretagem pela apelada, que se responsabilizou pelo pagamento da respectiva comissão. Nesse aspecto, destaca que “*o fato do negócio não prosperar no tempo não pode ser motivo para que*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

não se pague os valores devidos aos corretores” (sic, fls. 450).

Recurso tempestivo (fls. 445), não preparado (gratuidade da justiça concedida às fls. 46) e respondido (fls. 169/183).

É o relatório.

Os autores ajuizaram a ação de cobrança de comissão de corretagem alegando que foram contratados pela usina apelada para a busca de imóveis rurais nos municípios circunvizinhos, cujos proprietários tivessem interesse em arrendar terras para o plantio de cana-de-açúcar (fls. 02). Localizado o imóvel (“Fazenda Damplis”) e após as devidas “tratativas” intermediadas pelos autores, o negócio fora concluído sem o comissionamento. Instada, a ré recusou o pagamento uma vez que o negócio não se concretizou. No entanto, os autores afirmam que eventual desistência ou arrependimento por quaisquer dos contratantes não afastam a remuneração dos corretores porquanto atuaram para aproximação da ré com o arrendador, bem como intermediou o negócio por eles celebrado (fls. 28/39).

Em resposta a ré negou peremptoriamente a versão dos fatos afirmados pela parte autora, asseverando que tratou do negócio diretamente com o arrendador, dono da “Fazenda Damplis”, sem qualquer ingerência dos autores. Argumenta que o arrendador não retirou o gado da área de cultivo, de modo que não houve

imissão na posse, nem pagamento, frustrando, portanto, o sucesso negocial.

Encerrada a instrução processual, o MM. Juízo “a quo” julgou improcedente o pedido inicial.

E fê-lo acertadamente.

Afinal, o acervo probatório coligido nos autos (documental e testemunhal) permite concluir que não se alcançou o resultado útil da suposta (e não comprovada) intermediação ainda na fase de tratativas negociais. Em outros termos, sem que houvesse quaisquer ingerências dos autores para a consecução do resultado pretendido pela usina agravada (arrendamento de imóvel para o plantio de cana-de-açúcar), o negócio não se concretizou, conquanto não esclarecida a causa desse insucesso (falta de pagamento pela usina, não retirada das reses, pelo arrendador, da área destinada ao cultivo, não imissão na posse do imóvel pela usina, divergências quanto a natureza e prazo do contrato).

Nesse aspecto, em que o próprio arrendador (Pedro) admitiu em Juízo que o negócio ajustado com a usina não chegou a ser concluído (fls. 326, em mídia digital), o que foi corroborado por Adilson, gerente da usina-apelada (fls. 400, em mídia digital); também em Juízo, o então Advogado do arrendador, Dr. Cláudio, afirmou a existência de diversas minutas contratuais de parte a parte (ele próprio responsável pela elaboração das minutas do arrendador), com sucessivas alterações e divergências entre os contratantes que acabou por frustrar a concretização do negócio (fls. 298, em

mídia digital).

De todo modo, os apelantes não comprovaram a execução das obrigações tais quais ajustadas no instrumento juntado às fls. 28/39 (em que cada contratante assinou em vias separadas), isto é, a retirada das reses, pelo arrendador, da área destinada ao cultivo (cláusula “5.1), a imissão na posse do imóvel e o pagamento das mensalidades pela usina (cláusulas “2.1”). Daí a se admitir o documento como uma das minutas elaboradas durante a fase de tratativas, e não como instrumento representativo do desfecho negocial conforme sustentado no recurso (fls. 450).

De tal sorte, descabida a pretensa remuneração dos autores uma vez que o “arrependimento” tal qual aludido pelo art. 725 do Código Civil pressupõe o desfazimento/não efetivação de negócio intermediado pelos corretores, que já havia sido concluído.

E, ainda que assim não fosse, nenhum dado em concreto (sequer indiciário) revela a própria existência do alegado contrato verbal celebrado entre os litigantes na forma como aludido na inicial, tampouco da responsabilidade da apelada pelo comissionamento aos autores; ou seja, que foi com a apelada que os autores supostamente se obrigaram a obter o negócio mediante certa contraprestação, no sentido de procurar um imóvel do seu interesse, que atendesse especificamente as suas expectativas e “*conforme as instruções recebidas*” (artigo 722 do Código Civil).

Com efeito, o ônus da prova era dos

autores, pois (i) alusivo a fato constitutivo do direito afirmado na inicial (art. 373, I, CPC), como também (ii) em virtude da evidente impossibilidade da ré produzir prova de fato negativo (“prova diabólica”), ou seja, de que não contratou a corretagem dos autores e que não se sujeitou ao pagamento da respectiva comissão.

Nesse aspecto, em que nenhuma das testemunhas ouvidas em Juízo afirmam da existência de tal sorte de ajuste.

Ademais, os apelantes pretenderam demonstrar suas assertivas com a juntada da troca de mensagens eletrônicas do que seriam as tratativas até a conclusão do negócio (fls. 222/243).

Entretanto, tais mensagens, em verdade, corroboram a versão dos fatos afirmados pela ré no sentido de que tratou diretamente do negócio com o arrendador Pedro (e seu Advogado, testemunha Cláudio), sem qualquer participação e/ou ingerência dos autores (fls. 40/44, 101/113).

Nelas, em momento algum a apelada solicita dos autores a busca de imóveis de seu interesse, nem lhes repassa *instruções específicas* a tanto, as diretrizes e detalhes negociais (aproximação, andamento e conclusão) para que, assim, os apelantes pudessem assumir a obrigação perante o arrendador para obtenção do negócio, muito menos tratam de prazos, condições, e eventual comissionamento pela intermediação (nenhum valor é oferecido/solicitado para tal fim, nem a forma de pagamento).

Conforme bem decidido em Primeiro Grau, **“não se tratou, bem se vê, de negócio concluído ou de mero arrependimento arbitrário e imotivado de qualquer dos contratantes, de modo a justificar a exigência da remuneração com base no referido art. 725 do CC.**

O Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento sobre a diferença entre o arrependimento tratado naquele dispositivo legal e a desistência do negócio. De acordo com aquela Corte, a desistência ocorre quando as partes, a despeito até do pagamento de sinal, não chegam ao consenso sobre os elementos essenciais do negócio. Vale dizer, é preciso diferenciar a desistência de uma negociação, como no caso dos autos, e o arrependimento de um contrato fechado. (...).

Se não bastasse, **sequer há prova suficiente da aproximação promovida pelos autores precisamente para a contratação do arrendamento da “Fazenda Dampris”.**

Para tanto não se prestam as cópias de conversas mantidas por meio de aplicativos de mensagens juntadas com a inicial (fls. 40/44). Trata-se claramente de mensagens trocadas entre representante da requerida e o proprietário do imóvel rural ou seu advogado, em que pese a sobreposição de imagens que estranhamente pretende sugerir que era o requerente Alef um dos interlocutores.

Aliás, as tratativas mantidas diretamente entre a Usina e o proprietário, tal como alegado na

contestação, revelam-se também pelas cópias de fls. 101/113.

Tampouco a prova testemunhal, como se viu, permite conclusão segura em sentido diverso.

É o que basta para a improcedência da ação” (fls. 441/443 – g.n.).

Mais, é desnecessário acrescentar.

Por essas razões, em que ausente substrato fático-jurídico à pretensa responsabilização da apelada ao pagamento da comissão de corretagem em discussão (art. 725, CC), outra não poderia ser a conclusão assentada em Primeiro Grau que julgou improcedente o pedido inaugural.

A propósito, precedentes jurisprudenciais do C. Superior Tribunal de Justiça e desta C. Corte de Justiça:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DISSÍDIO PRETORIANO. FALTA DE DEMONSTRAÇÃO. CIVIL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. NEGÓCIO NÃO CONCRETIZADO. (...) **Nos termos do entendimento pacífico das duas Turmas que compõem a Segunda Seção, a comissão de corretagem não é devida se a venda do imóvel não se concretizou, ainda que tenha havido intermediação.** (...)”. (STJ, AgInt no AREsp n. 2.491.187/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024) (g.n.).

“(…) Nos termos do art. 725 do CC, **a comissão de corretagem será devida quando o resultado útil do negócio é**

alcançado por atuação do corretor, que aproxima as partes, ainda que haja arrependimento posterior das partes. Incidência da Súmula 83/STJ. (...). (STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.286.129/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 8/9/2023) (g.n.).

“(...) O acórdão embargado encontra-se em consonância com o entendimento de ambas as turmas que compõem a Segunda Seção, no sentido de que **a mera aproximação das partes para início da negociação imobiliária não justifica, por si, o pagamento de comissão. Precedentes.** 4. Agravo interno a que se nega provimento”. (STJ, AgInt nos EREsp n. 1.632.498/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 1/10/2019, DJe de 8/10/2019) (g.n.).

“CIVIL. CORRETAGEM. COMISSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO. RESULTADO ÚTIL. INEXISTÊNCIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. COMISSÃO INDEVIDA. HIPÓTESE DIVERSA DO ARREPENDIMENTO. (...) Pelo novo regime, deve-se refletir sobre o que pode ser considerado resultado útil, a partir do trabalho de mediação do corretor. **A mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra de determinado bem, não justifica o pagamento de comissão. A desistência, portanto, antes de concretizado o negócio, permanece possível.** 4. Num contrato de compra e venda de imóveis é natural que, após o pagamento de pequeno sinal, as partes requisitem certidões umas das outras a fim de verificar a conveniência de efetivamente levarem a efeito o negócio jurídico, tendo em vista os riscos de inadimplemento, de inadequação do imóvel ou mesmo de evicção. Essas providências se encontram no campo das tratativas, e a não realização do negócio por força do conteúdo de

uma dessas certidões implica **mera desistência, não arrependimento, sendo, assim, inexigível a comissão por corretagem**. 5. Recurso especial não provido”. (STJ, REsp n. 1.183.324/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/10/2011, DJe de 10/11/2011¹) (g.n.).

“Apelação. Mediação. Cobrança de comissão de corretagem. Sentença de improcedência. **Simples aproximação que não garante o direito à corretagem reclamada.** Finalização do negócio por outra imobiliária, que obteve sucesso na aproximação das partes e na obtenção do resultado útil, a quem foi paga a devida comissão de corretagem. Compra e venda realizada em condições mais vantajosas e por valor inferior àquele proposto pelo autor no contato estabelecido. Sentença mantida. Recurso improvido”. (TJSP; Apelação Cível 1020835-57.2020.8.26.0562; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/06/2021; Data de Registro: 23/06/2021) (g.n.).

“CORRETAGEM. Compra e venda de imóvel. Conjunto probatório dos autos indica não ter sido a autora quem obteve o resultado útil do contrato. Intermediação profícua realizada por terceiro, ausente cláusula de exclusividade. Sentença de improcedência mantida. Recurso não provido”. (TJSP; Apelação Cível 1022054-26.2020.8.26.0071; Relator (a): Gilson Delgado Miranda; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2022; Data de Registro: 25/02/2022).

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

¹ V. Acórdão perfilhado na r. sentença.

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)”².

Nesse diapasão, como consectário do desprovimento do recurso interposto pela parte autora, sucumbente, 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) da parte adversa, de 10% para 15% sobre o valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, com a observação da regra elencada pelo artigo 98, § 3º, do Estatuto Processual (gratuidade da justiça concedida às fls. 46)³.

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias

² STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.

³ “Vencido o beneficiário, as obrigações decorrentes de sua sucumbência ficarão sob condição suspensiva de exigibilidade e somente poderão ser executadas se, nos 5 (cinco) anos subsequentes ao trânsito em julgado da decisão que as certificou, o credor demonstrar que deixou de existir a situação de insuficiência de recursos que justificou a concessão de gratuidade, extinguindo-se, passado esse prazo, tais obrigações do beneficiário”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO
Relatora