



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000296048

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015764-63.2024.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GB GESTÃO E SEGURANÇA IMOBILIÁRIA LTDA., é apelado NEXT DEMAND ASSESSORIA EMPRESARIAL EIRELI.

ACORDAM, em 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E CLAUDIA MENGE.

São Paulo, 27 de março de 2025

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

VOTO Nº 27.889

Apelação Cível nº 1015764-63.2024.8.26.0003

Comarca: São Paulo – 2ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara

Apelante: GB Gestão e Segurança Imobiliária Ltda.

Apelada: Next Demand Assessoria Empresarial EIRELI

CORRETAGEM – Ação de cobrança – Procedência do pedido inicial – NULIDADE PROCESUAL – Inocorrência de cerceamento de defesa ou de ofensa ao princípio constitucional do devido processo legal, decorrente do julgamento antecipado da lide – Desnecessidade de produção de qualquer outra prova, além da prova documental já constante dos autos, não só por se tratar de questão eminentemente de direito, mas, sobretudo, porque sequer ventilado pela ré, em suas razões recursais, quais outras provas poderiam ter sido produzidas, caso não tivesse havido o julgamento antecipado da lide – Ausência de “error in procedendo” – Preliminar rejeitada – INCOMPETÊNCIA DE FORO – Ré que tem sede em São Paulo, SP – Ação de cobrança, fundada em inadimplemento de contrato de corretagem, por meio da qual busca a autora o recebimento da remuneração à qual faz jus, em virtude do serviço prestado à ré, obrigação que deveria ter sido cumprida em São Paulo, SP, “ex vi” do art. 327, “caput”, do Código Civil, e não em Barueri, SP – Ação fundada em direito pessoal, por meio da qual não se veicula nenhuma pretensão de cunho indenizatório – Irrelevância do local do imóvel, “in concreto”, para fins de fixação de competência – Preliminar rejeitada – ILEGITIMIDADE



TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

PASSIVA “AD CAUSAM” – Inocorrência de substituição processual, nos termos do art. 18 do Código de Processo Civil – Aferição das condições da ação, por força da Teoria da Asserção, que deve se dar “in status assertionis”, é dizer, em abstrato, à luz das alegações do autor, na petição inicial – Pertinência subjetiva da lide – Preliminar rejeitada – Demonstração, pela prova documental, da celebração de contrato verbal de corretagem, entre a autora e a ré, bem como da efetiva prestação de serviços pela primeira – Ré que não se desincumbiu, minimamente, do ônus de comprovar a existência de qualquer fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autora – Comissão de corretagem que se revela devida – “Quantum” da condenação fixado, adequadamente, em quantia correspondente a um aluguel do imóvel locado, critério que, notoriamente, constitui praxe do mercado imobiliário, sendo, ademais, o adotado, em regra, em juízo, em caso de inexistência de estipulação expressa, em contrato escrito, do valor da comissão de corretagem, em locações de imóveis – Correção monetária que é devida desde a data da notificação extrajudicial e juros de mora que, de outro lado, não devem incidir desde referida data, e, sim, da data da citação – Recurso parcialmente provido.

Sentença proferida a fls. 257/263 julgou procedente ação de cobrança, fundada em contrato de corretagem, condenando a ré em R\$ 20.000,00, a título de comissão, acrescidos de correção monetária e de juros de mora de 1% ao mês, desde a data da notificação extrajudicial, mais despesas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

processuais e de honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformada, apela a vencida, pugnando pela invalidação ou pela reforma do julgado. Alega, preliminarmente: (a) nulidade da sentença, por cerceamento de defesa, decorrente do descabido julgamento antecipado da lide, o que a impediu de produzir outras provas, em ofensa ao devido processo legal, dando ensejo a “error in procedendo”; (b) incompetência do juízo “a quo” para o processamento e julgamento do feito, argumentando que se trata de demanda de cunho indenizatório, lastreada em suposta prestação de serviços de intermediação de negócios, ocorrida na cidade de Barueri, SP, com vistas à locação de imóvel, situado em referido município, diante do que o foro competente para dirimir o litígio é o do local onde a obrigação deve ser cumprida e o do ato ou fato que deu margem ao ajuizamento daquela, segundo o art. 53, inciso III, “d”, e inciso IV, “a”, do Código de Processo Civil, qual seja, a Comarca de Barueri, na qual estão situados o imóvel objeto da lide e, também, a franquia de titularidade da Anjos Colchões; (c) ilegitimidade passiva “ad causam”, o que torna imperativa a extinção do processo, sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, inciso IV, do Código de Processo Civil, ao argumento de que se trata de hipótese de substituição processual ou de legitimação extraordinária, nos termos da lei processual civil, haja vista que, embora seja proprietária do imóvel objeto da lide, não celebrou nenhum negócio jurídico com a autora ou com a Anjos Colchões, não contratou os serviços da primeira ou lhe deu autorização para falar em seu nome ou conduzir a locação de referido bem ou de quaisquer outros negócios e, ademais, não integra o time de franqueados de aludida sociedade empresária, enfatizando que alugou aludida “res” para outra pessoa jurídica, sem intermediação da autora ou de qualquer pessoa jurídica. Em relação ao mérito, alega, em suma: (I) inexistência de contrato de prestação de serviços, escrito ou verbal, firmado entre as partes, ressaltando, a propósito, que a autora confessa ter mantido contato com os representantes da Anjos Colchões, que deixaram de ser respondidos, não tendo sido por ela contratada, a impedir sua condenação ao pagamento de qualquer quantia, assim como a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

impossibilidade de se falar que houve atuação efetiva, por parte daquela, na concretização do contrato de franquia, celebrado por pessoas estranhas à lide; (II) ausência de intermediação efetiva, por parte da autora, que atua como corretora de imóveis, e não como intermediadora de franquias, na locação do imóvel de propriedade da ré para a ATS Colchões, *que é de titularidade da esposa do sócio da Apelante, bem como de sua cunhada* (fls. 297) e celebrou contrato de franquia com a Anjos Colchões, passível de autorizar sua condenação em comissão de corretagem, devida apenas quando a intermediação, pelo corretor, leva à aproximação das partes e à celebração de um negócio jurídico, sobretudo pelo fato de a primeira noticiar que iniciou tratativas com a Anjos Colchões, com vistas à celebração de contrato de locação com esta última, o que, no entanto, nunca ocorreu, ante o interesse daquela em referido bem, e jamais tenha mantido contato com os representantes da locatária, qual seja, a ATS Colchões, ou executou qualquer atividade que tenha ensejado a celebração do contrato de franquia; (III) a autora não faz jus ao valor cobrado, a título de remuneração, correspondente ao valor de um aluguel do imóvel, R\$ 20.000,00, porquanto não houve prestação de serviços de prospecção ou intermediação, bem como que se trata de hipótese em que deveria ter havido arbitramento do “quantum” devido, à luz da natureza do negócio jurídico celebrado e dos usos locais, bem assim dos fatos que restaram comprovados, e não com base nas ilações constantes da inicial, o que torna imperativa a redução do “quantum” da condenação para R\$ 5.000,00, caso reste confirmada; (IV) os juros de mora devem incidir a partir da data da citação, ao passo que a correção monetária deve incidir a partir da data da propositura da demanda, se restar confirmada a condenação.

Recurso tempestivo, preparado e contrarrazoado.

Este o relatório, adotado, no mais, o da sentença.

Insurge-se a ré contra sentença que encerra a seguinte fundamentação:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

*(...) Tendo em vista a desnecessidade de produção de outras provas além daquelas já existentes nos autos, passo ao julgamento antecipado da lide na forma do art. 355, I, do Código de Processo Civil. Inicialmente, rejeito a preliminar de incompetência do juízo. No caso, o objeto da ação é o cumprimento de obrigação de pagar (comissão de corretagem) prevista em contrato de corretagem. Em se tratando de obrigação de pagar, o local de seu cumprimento é o domicílio do devedor (obrigação quesível), nos termos do art. 327 do Código Civil, ressalvada a hipótese de previsão contratual em sentido contrário inexistente no caso dos autos. Ou seja, não importa, no caso, que o imóvel supostamente objeto do contrato de corretagem esteja em comarca diversa do domicílio do réu. Mesmo que aplicada a regra de fixação de competência prevista no art. 53, III, “d”, do Código de Processo Civil, como pretende a ré, o juízo competente também seria o de seu domicílio. Não obstante (e ainda que assim não fosse), é pacífico na jurisprudência o entendimento de que a fixação da competência de acordo com os critérios previstos no art. 53 do CPC é prerrogativa do autor nas hipóteses em que a adoção da regra geral do art. 46 não cause prejuízo ao réu. Assim, sendo, no caso, observado o art. 46 e ausente qualquer apontamento de prejuízos à ré, não há de se falar em incompetência territorial. Rejeito, no mais, a preliminar de ilegitimidade passiva. Tendo em vista que à luz da teoria da asserção as condições da ação devem ser examinadas *in status assertionis*, ou seja, de acordo com as alegações contidas na petição inicial, bem como que a autora alega que celebrou contrato de corretagem com a ré, está caracterizada a legitimidade processual da requerente. A existência ou não dessa relação jurídica de direito material é matéria de mérito. No mérito, os pedidos são procedentes. Nos termos do artigo 725 do Código Civil, a remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação. Assim, a jurisprudência convencionou dizer que a comissão é devida quando o contrato alcança o seu resultado útil, o que deve ser analisado caso a caso, inclusive tendo em vista as peculiaridades de cada um dos negócios que se busca através da mediação compra e venda, locação etc. No caso dos autos, inicialmente, não pode ser*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

aceita a alegação de que as partes não celebraram contrato de corretagem. As inúmeras mensagens de aplicativo juntadas aos autos às fls. 19/26 revelam que o preposto da autora negociava a locação do imóvel com a terceira Anjos Colchões e Sofás de posse de todas as informações do imóvel metragem, valores de IPTU e taxa condominial, preço de locação, entre outras. Não há, assim, qualquer razão para se acreditar que a autora teria todas as informações acerca do imóvel da ré se as partes não tivessem negociado a intermediação de locação. Nesse ponto, inclusive, salta aos olhos que o corretor informou ao terceiro interessado que o valor da locação seria de R\$ 20.000,00 mensais, sendo exatamente esse o valor que constou no contrato de locação posteriormente celebrado pela ré/proprietária (fls. 132). Dessa forma, tendo em vista que o contrato de corretagem possui forma livre, podendo ser firmado até mesmo verbalmente, e natureza consensual (nasce do mero acordo de vontades), entendo que as mensagens de fls. 19/26 são prova suficiente da existência do contrato de corretagem entre as partes deste processo. Resta, então, analisar se o trabalho da corretora alcançou o resultado útil previsto no contrato, a fim de justificar o pagamento da comissão. E a resposta é positiva. Como afirmado inicialmente, a análise do atingimento ou não do alcance do resultado útil deve levar em conta as peculiaridades do caso concreto. Conforme lições da Min. Nancy Andrighi no acórdão proferido nos autos do REsp. nº 1.339.642-RJ, “A pedra angular para a compreensão do fato gerador do direito do corretor à percepção de sua comissão está na definição do que se pode entender por resultado útil de sua atividade. O corretor deve aproximar as partes até o ponto de obter consenso quanto aos elementos essenciais do negócio. Assim, para o efeito de tornar devida a remuneração a que faz jus o corretor, a mediação deve corresponder somente aos limites conclusivos do negócio, mediante acordo de vontade entre as partes, independentemente da execução do próprio negócio.” Nesse contexto, atento às peculiaridades do caso concreto, não há como negar que o trabalho da autora aproximou as partes até o ponto de obter consenso quanto aos elementos essenciais do negócio. Embora a autora tenha realizado a aproximação entre a ré/proprietária e a terceira Anjos Colchões e Sofás e, posteriormente, o contrato de locação tenha sido pactuado entre a ré e a sociedade ATS Comércio de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Colchões, Sofás, Móveis e Acessórios Ltda, não se pode perder de vista que a terceira Anjos Colchões e Sofás atua no mercado através de contratos de franquia. Assim, é natural que busque imóveis (pontos comerciais) que posteriormente serão oferecidos a potenciais franqueadas, de modo que os contratos de locação, muitas vezes, não serão celebrados diretamente pela própria franqueadora. Tanto é assim, inclusive, que o imóvel objeto dos autos, apresentado para a terceira pela autora, foi incorporado ao portfólio da terceira (vide folder de fls. 39). Isso, entretanto, não suprime a aproximação das partes realizada pelo corretor. Ainda que o caso concreto traga a figura de um intermediário a sociedade empresária franqueadora, continua sendo a atividade da corretora a responsável por unir as partes do contrato que será celebrado. Afinal, não tivesse a corretora apresentado o imóvel à franqueada, não poderia ela incorporá-lo ao seu portfólio, oferecendo-o aos franqueados. Dessa forma, considerando que o resultado útil deve ser analisado à luz das peculiaridades do caso concreto, bem como que, no específico caso concreto, a corretora ofereceu o imóvel à sociedade empresária que atua como franqueadora, deve ser considerado que a posterior celebração do contrato de locação por uma das franqueadas é fato suficiente para caracterizar a aproximação das partes, que, por sua vez, é requisito da obrigação de pagar a comissão de corretagem. E não altera essa conclusão o fato de que uma das sócias da pessoa jurídica locatária/franqueada é casada com um dos sócios da ré, proprietária do imóvel. Isso porque a própria pessoa jurídica locatária (ATS Comércio) somente foi constituída em fevereiro de 2022 (fls. 117 e seguintes), ou seja, após a intermediação da autora, já com o nome fantasia “ANJOS COLCHÕES E SOFÁS” (fls. 119), nada existindo nos autos que permita concluir que a locatária, ainda que conhecesse o imóvel previamente, iria utilizá-lo como ponto comercial para exploração da franquia Anjos Colchões e Sofás. Vale dizer: foi, sim, o trabalho da autora que permitiu o alcance do resultado útil do contrato de corretagem no caso, a locação comercial do imóvel como ponto comercial da franquia Anjos Colchões e Sofás. Além disso, também não resta dúvidas de que a atuação da autora gerou consenso quanto aos elementos essenciais do negócio jurídico: conforme se observa das mensagens de aplicativo já referidas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

(fls. 19/20, notadamente), os termos do contrato de locação divisão das despesas fixas, IPTU, foro, condomínio, aluguel etc são os mesmos apresentados pelo corretor à terceira interessada. Assim sendo, caracterizado o alcance do resultado útil previsto no contrato de corretagem através da aproximação das partes e consenso quantos aos elementos essenciais do negócio jurídico, caracterizado o dever de pagamento da remuneração. Quanto ao montante, em se tratando de negócio jurídico verbal que não previa o valor da remuneração, deve ser aplicada a regra do art. 724 do Código Civil, arbitrando-se, conforme os usos locais, a remuneração correspondente a um aluguel do contrato de locação celebrado, ou seja, R\$ 20.000,00 (fls. 132). (fls. 258/262).

Diante disso e do que mais dos autos consta, afigura-se imperativa a rejeição das preliminares suscitadas pela ré e a confirmação da solução dada à lide pelo juiz da causa, no tocante ao mérito, com pequeno reparo, tão somente, no tocante ao termo inicial dos juros moratórios. Vejamos.

Em relação às preliminares suscitadas pela ré, impende mencionar, de início, que, definitivamente, não há que se falar em nulidade da sentença, por cerceamento de defesa ou ofensa ao princípio constitucional do devido processo legal, decorrente do julgamento antecipado da lide, haja vista que, de fato, não havia necessidade de produção de qualquer outra prova, além da prova documental já constante dos autos, não só por se tratar de questão eminentemente de direito, mas, sobretudo, porque, a bem da verdade, sequer ventila aquela, em suas razões recursais, quais outras provas poderiam ter sido produzidas, caso não tivesse havido o julgamento antecipado da lide.

Nesse contexto, não há que se cogitar de invalidação do julgado, visto que inexistente o pretense “error in procedendo” aventado pela ré.

Igualmente, não merece guarida a tese de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

incompetência do juízo “a quo” para o processamento e julgamento do feito, ante o que preceituam o art. 46, “caput”; e o art. 53, inciso III, alíneas “a” e “d”; do Código de Processo Civil, haja vista a inexistência de controvérsia e a confissão da ré, em contestação, quanto ao fato de ter sede em São Paulo, SP (fls. 157), bem como pelo fato de se tratar de ação de cobrança, fundada em inadimplemento de contrato de corretagem, por meio da qual a autora o recebimento da remuneração à qual faz jus, em virtude do serviço prestado à ré, mediante condenação desta última ao pagamento de *equivalente ao valor de 1 (um) aluguel* (fls. 6), obrigação que deveria ter sido cumprida em referida cidade, “ex vi” do art. 327, “caput”, do Código Civil, e não em Barueri, SP, a evidenciar que, inequivocamente, se está diante de ação fundada em direito pessoal, por meio da qual não se veicula nenhuma pretensão de cunho indenizatório.

A par disso, não é demais mencionar, ainda, que, ao reverso do que imagina a ré, a localização do imóvel locado e da *franquia de titularidade da ANJOS COLCHÕES* (fls. 289), se revela totalmente irrelevante, para a fixação da competência, uma vez que, obviamente, não se trata de ação fundada em direito real sobre imóveis, nos termos do “caput” do art. 47 do Código de Processo Civil, dispositivo legal que, ademais, em seu § 1º, estabelece que o autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição, se o litígio *não recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova*.

Nesse contexto, despontam totalmente descabidas e beiram as raias da litigância de má-fé, diga-se, as alegações da ré no sentido de que a demanda deveria ter sido proposta na Comarca de Barueri, e não na Comarca de São Paulo, ficando rejeitada a preliminar de incompetência de foro por ela suscitada.

Já a rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva “ad causam”, afigura-se de rigor, por sua vez, não só porque, obviamente, não se cuida de hipótese de substituição processual, nos termos do art. 18 do Código de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Processo Civil, mas, também, pelo fato de que, como bem observou o juiz da causa, a aferição das condições da ação, por força da Teoria da Asserção, adotada pelo legislador processual civil, deve se dar “in status assertionis”, é dizer, em abstrato, à luz das alegações do autor, na petição inicial. E, no caso concreto, a autora afirma, expressamente, na exordial, que *foi contratada pela Ré (GB GESTÃO) para realizar a intermediação do imóvel de sua propriedade, localizado em Barueri/SP, Alameda Araguaia, 690, consistente nas lojas do térreo e do subsolo* (fls. 1).

Destarte, não merece acolhimento, por via de consequência, o pleito da ré de extinção do processo, sem resolução do mérito, por carência de ação, com fundamento no art. 485, inciso IV, do Código de Processo Civil, haja vista a pertinência subjetiva da lide.

No tocante ao mérito, impende mencionar, em primeiro lugar, que, ao reverso do que sustenta a ré, ficou demonstrada, pela prova documental, em especial pelas cópias de e-mails e de conversas, via aplicativo WhatsApp, cujas cópias instruíram a exordial (fls. 19/28), a celebração de contrato verbal de corretagem, nos termos dos arts. 722 e seguintes do Código Civil, entre ela e a autora, bem como a efetiva prestação de serviços, por parte da última

A par disso, cumpre consignar, outrossim, que, além de a ré não ter se desincumbido, minimamente, do ônus de comprovar a existência de qualquer fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autora, nos termos do art. 373, II, do Código de Processo Civil, passível de ensejar a inversão do julgado, o acervo probatório coligido evidenciou, de forma inequívoca, que, ainda que terceiros tenham se favorecido do trabalho da autora, dada a celebração de contrato de locação, ao cabo, por pessoa jurídica que tem como sócia a esposa de sócio da ré, houve a efetiva prestação de serviço contratada, na forma prevista nos arts. 722 e 723 do Código Civil, que culminou com a locação do imóvel de propriedade da última, fruto da comprovada atuação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

da primeira, em cumprimento das obrigações assumidas com a celebração do contato verbal de corretagem.

Nesse contexto, não havia como se desacolher o pedido inicial, visto que devida a remuneração pleiteada, por meio da ação de cobrança, com esteio no art. 724 do Código Civil, inclusive porque o art. 725 do mesmo Diploma estabelece que 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*, haja vista que, no caso concreto, restaram comprovados os fatos constitutivos do direito da autora, nos termos do art. 373, I, do Código de Processo Civil, entre os quais a locação do imóvel objeto do contrato de corretagem celebrado pelas partes, em decorrência da efetiva prestação de serviços, por parte daquela.

Ao cabo, o fato de a locatária do imóvel, qual seja, a terceira ATS Comércio de Colchões, Sofás, Móveis e Acessórios Ltda., que não figura como parte na lide, ter se aproveitado, ao final, dos serviços efetivamente prestados pela autora à ré, em cumprimento às obrigações que assumiu, quando da celebração do contrato verbal de corretagem, com a devida vênia, constitui circunstância que não se revela apta a eximir a última de pagar à primeira a remuneração a que faz jus, pelo trabalho que prestou, na medida em que atingido, de todo modo, o resultado almejado, quando da celebração do negócio jurídico, qual seja a locação do imóvel, em decorrência da atuação da corretora, ainda que por pessoa jurídica diversa daquela que, a princípio, se mostrou interessada, formalmente, perante a proprietária de referido bem.

Já em relação ao “quantum” da condenação, impende mencionar que a autora postulou o recebimento, a título de comissão de corretagem, de valor equivalente a um aluguel do imóvel locado, pretensão que foi acolhida, pelo juiz “a quo”, com esteio no disposto no art. 724, “in fine”, do Código Civil, inclusive porque, notoriamente, tal critério constitui praxe do mercado imobiliário, sendo, ademais, o adotado, em regra, em juízo, em caso de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

inexistência de estipulação expressa, em contrato escrito, do valor da comissão de corretagem, em caso de locações.

Ao cabo, em se tratando de hipótese de inadimplemento contratual, a correção monetária, de fato, deve incidir desde a data da notificação extrajudicial, mas os juros de mora, respeitada a convicção do juiz da causa, devem incidir a partir da data da citação, o que torna forçoso o provimento parcial da apelação, tão somente para o fim de reparar tal parcela do julgado, sem qualquer alteração, evidentemente, na distribuição das verbas sucumbenciais, visto que, mesmo com referida modificação do julgado, a autora decaiu de parte mínima do pedido.

Ante o trabalho adicional realizado em grau recursal, ficam os honorários advocatícios majorados para 15% sobre o valor da condenação.

Por tais razões, meu voto rejeita a matéria preliminar, e no mérito, dá parcial provimento ao recurso, nos termos da fundamentação.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Relator