



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000298205

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1032484-08.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes VIP OPORTUNIDADES SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA e GISELE ZARZUR MALUF, são apelados ZARTI INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA e ADELEZARZUR KHERLAKIAN.

ACORDAM, em 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 27 de março de 2025

ANA LUIZA VILLA NOVA

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 12.243.

Apelação nº 1032484-08.2024.8.26.0100

Comarca: São Paulo – Foro Central - 32ª Vara Cível.

Apelante (s): VIP Oportunidades Serviços Administrativos Limitada.

Apelado (s): Zarti Incorporação Imobiliária Limitada.

Juiz (a): Fábio de Souza Pimenta.

RECURSO - APELAÇÃO CÍVEL – Comissão de corretagem – Ação de cobrança – Sentença de improcedência – Autor que atua como prestador de serviços de consultoria e assessoria de intermediação imobiliária, e que foi contratado pela ré para intermediar a arrematação de um lote de imóveis em processo judicial (autos nº 0060100003.2001.8.26.0034) que teve leilão realizado em 08.10.2020, pelo valor de honorários ajustado em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). Menciona pagamento parcial e pede a cobrança de saldo residual – A corretagem é um contrato de risco e requer resultado útil do trabalho realizado - Assim, o mediador só tem direito à comissão se for o negócio efetivamente concluído, e demonstrados a aproximação das partes e aceitação das condições ofertadas – Hipótese na qual embora realizado o serviço de aproximação das partes, a compra não se concretizou, pois foram anuladas judicialmente as penhoras dos bens arrematados e a hasta pública – Inaplicabilidade do artigo 725 do Código Civil, uma vez ausente o arrependimento das partes – Ausência de resultado útil - Comissão indevida – Ação principal improcedente, acolhida a reconvenção - Sentença mantida – Recurso do autor não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de fls. 253/260, que julgou improcedente a ação de cobrança de corretagem movida por *VIP Oportunidades Serviços Administrativos Limitada* contra *Zarti Incorporação Imobiliária Limitada* (demanda fundada em corretagem de bens imóveis) e procedente a reconvenção, para “condenar o autor reconvindo na devolução à requerida reconvinte do valor de R\$ 80.000,00 a título de comissão de corretagem, corrigido monetariamente desde a data do seu desembolso, com juros mensais legais de mora a contar da citação”. Em virtude do princípio da causalidade, impôs ao autor/reconvindo o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios da parte adversa fixados em 10% (dez por cento) do valor da ação (com relação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

à demanda principal) e em 10% (dez por cento) do valor da condenação, com relação à reconvenção. Por fim, extinguiu o processo com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em suas razões recursais, busca o autor a reforma da sentença. Diz ter ajuizado a demanda de cobrança no intuito de receber valor residual de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) decorrente de serviço de corretagem prestado em consultoria para arrematação de lote de leilão judicial (autos nº 0060100-03.2001.5.02.0034) contendo bens imóveis, que ocorreu em 08.10.2020. Menciona ter sido acordado o valor de seus honorários em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) contudo, a ré efetuou o pagamento apenas de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) permanecendo saldo a ser quitado no valor ora cobrado.

Prossegue dizendo que o serviço prestado não se confunde com aquele prestado pelo corretor de imóveis, independendo assim do resultado útil. Relata que apresenta ao interessado a existência de oportunidade de venda/compra em leilão, e que o interesse da compradora é de realizar investimento. Então, são delimitados os valores dos lances, e, com a arrematação, ocorre a intermediação do leiloeiro e parte vendedora, sem que haja qualquer promessa de resultado (obrigação de meio) conforme quadro de fl. 268. Diz que realizado o trabalho, é devida a remuneração, sob pena de enriquecimento ilícito (artigo 884 do Código Civil). Pede o provimento do apelo, com a procedência da ação principal e improcedência da reconvenção (fls. 263/273).

Contrarrazões a fls. 279/301.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Oposição ao julgamento virtual pela ré apelada (fl.305).

É o relatório.

O recurso comporta juízo de admissibilidade positivo, eis que presentes os requisitos legais.

A respeitável sentença, contudo, não comporta nenhuma censura.

Trata-se de ação de cobrança, fundada em intermediação realizada em compra e venda de imóveis em leilão judicial. Argumenta o autor/apelante que não se trata de corretagem típica, porque a relação negocial está fundada em contrato de consultoria e assessoria, destinada à arrematação de lote de leilão. Assim, afirma que não se trata de obrigação de resultado, e que não há responsabilidade pela conclusão do negócio, ou resultado útil. Diz que após a arrematação o leilão foi judicialmente anulado, frustrando-se assim a negociação, o que não retira da ré/apelada a obrigação de quitar pelo serviço, pago apenas em parte.

Citada, a ré apresentou a contestação de fls. 103/128, com os documentos de fls. 129/201. Entre outras considerações, ressalta que embora realizada a apresentação do negócio (leilão) tendo sido arrematado o lote de interesse, sobreveio decisão do Exmo. Ministro Hugo Carlos Scheuermann, que concedeu efeito suspensivo ao recurso de revista ajuizado pelos proprietários dos imóveis (autos trabalhistas TST – 60100-03.2001.8.26.0034) que suspendeu os atos executórios do referido



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

processo. Ato contínuo, em 09.04.2024, foi dado provimento ao recurso que anulou a arrematação ocorrida. Logo, restou prejudicado o negócio, e, consequentemente, o trabalho do autor não trouxe resultado útil. Em reconvenção (fls. 125/128) a ré reconvinde pugnou pela restituição da parte do pagamento realizada (R\$ 80.000,00 – oitenta mil reais).

Sobreveio a r. sentença de fls. 253/260, que negou julgou improcedente a ação e procedente a reconvenção.

Incontroverso o fato de terem as partes litigantes pactuado contrato, por meio do qual a apelante intermediou a intenção de compra da apelada de bem imóvel em leilão judicial (bens penhorados). Comprometeu-se a ré em pagar ao autor a título de comissão o valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) e adiantado a quantia de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). Tais fatos não foram impugnados e embora inexista contrato formal (escrito) neste sentido, os elementos probatórios corroboram tal contratação.

Também não há divergência quanto ao fato de que o leilão, após a arrematação e antes da assinatura da respectiva carta, foi anulado, em virtude de decisão proferida pelo C. Tribunal Superior Do Trabalho (TST). Ou seja, restaram frustradas as pretendidas aquisições.

Embora não se trate de corretagem típica, o serviço contratado com o autor (ora recorrente) equipara-se à corretagem, que tem como característica aproximar com sucesso partes interessadas em realizar determinado negócio, cujas condições e termos tratados venham a se

concretizar. Caracteriza-se, assim, como contrato de risco, que, como tal, reclama o resultado útil do trabalho, para justificar o pagamento da verba de comissão.

De mais a mais, em regra, a parte contratada deve ser especializada/habilitada, submetida a formação aferida por exames e curso técnicos, a qual não apenas representa um cliente perante algum interessado, mas que também lhe presta assessoria técnica desde a pré-contratação até o término do negócio, auxiliando lhe, sempre que o caso assim o exigir.

Dessa gama de atribuições que são conferidas à atividade do corretor, percebe-se a existência de uma estreita e direta relação de confiança entre o “contratante” e o corretor. É o que dispõe o artigo 723 do Código Civil.

No caso em exame, a prova dos autos não socorre ao recorrente, pois a venda não se efetivou, o que rompeu o vínculo iniciado com o comprador. Não ocorreu pagamento por parte dos pretensos compradores ou a conclusão da compra e venda, de forma que não é devido o valor referente à corretagem.

Não se aplica ao caso o disposto no artigo 725, do Código Civil (*“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”*) pois ausente arrependimento das partes “in casu”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Logo, não há que se falar em pagamento pelo serviço. Devida também, portanto, a restituição dos valores adiantados, consoante bem apontado na r. sentença atacada.

Nesse sentido, julgados desta 25ª Câmara Julgadora:

“APELAÇÃO. Ação de cobrança. Impugnação à justiça gratuita. Presunção de necessidade. Benefício concedido anteriormente. Ausência de provas apresentadas pelos impugnantes. Benefício mantido Corretagem. Sentença de improcedência. Ausência de comprovação do direito autoral. Art. 373, I, do CPC. Suposto contrato de corretagem celebrado de forma verbal. Contrato de compra e venda concretizado. Inexistência de provas de que o autor tenha prestado os serviços de corretagem, contribuindo de alguma forma útil como pessoa essencial para a realização da compra e venda concretizada entre os celebrantes do negócio jurídico. Art. 725 do Código Civil. Litigância de má-fé, outrossim, afastada. Sentença alterada apenas quanto a este ponto. Recurso parcialmente provido” (TJSP – Apelação nº 1000924-78.2021.8.26.0318 0 – Rel. Des. Rodolfo César Milano – 25ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 20.02.2025).

“RECURSOS DE APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – PERMUTA DE IMÓVEIS – Comissão de corretagem – Para que o corretor faça jus à comissão há a necessidade de se demonstrar nos autos a aproximação das partes por esforço seu, bem como que estas chegaram a um acordo de vontades em decorrência disso, ou seja, merece retribuição o contrato de mediação quando houver o denominado resultado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

útil – Intermediação configurada – Autor que comprovou sua influência na aproximação das partes que celebraram o contrato de permuta – Acolhimento do pedido de majoração da participação do autor quanto aos valores devidos a título de comissão de corretagem – Negado provimento ao recurso dos réus – Recurso do autor parcialmente provido” (TJSP – Apelação nº 1001446-40.2020.8.26.0157 – Rel. Dese Hugo Crepaldi – 25ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 26.11.2024 -gn).

“APELAÇÃO. INTERMEDIÇÃO. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. Sentença de improcedência do pedido. Apelação da autora. Inconformismo que não prospera. Ausência de comprovação de que o contrato de intermediação alcançou o seu resultado útil. A aproximação de interessados com a vendedora deve resultar na efetiva celebração e concretização do contrato de compra e venda do imóvel a ensejar o dever do pagamento da comissão de corretagem. Negócio que foi inviabilizado em razão da existência do registro de indisponibilidade judicial do bem em desfavor da detentora do domínio registral. Fato que era de conhecimento prévio da corretora no momento da celebração do compromisso de compra e venda. Ausência de demonstração de que a apelante prestou efetivo auxílio para superação das condições suspensivas e resolutivas do contrato. Mero arrependimento da ré não evidenciado. Precedentes do C. STJ e deste TJ/SP. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO (TJSP – Apelação nº 1001579-44.2020.8.26.0008 – Rel. Des. Carmen Lúcia da Silva – 25ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 14.09.2022).

Assim, impossível outro deslinde ao caso,

sendo de rigor a manutenção da respeitável sentença de primeiro grau.

Observo que a apelada juntou petição e documentos recentemente, no dia 21/03/25 (fls.310/313 e 314/346) para informar sobre a ocorrência de "FATO NOVO E SUPERVENIENTE à sentença". Observo que referido fato diz respeito ao julgamento do recurso que estava pendente em relação à decisão que anulou a penhora dos imóveis, pela 1ª Turma do TST que negou provimento ao agravo interno interposto pelo credor reclamante e manteve a decisão que anulou a arrematação. O respectivo v. Acórdão transitou em julgado. Informou, ainda, a apelada, que em razão deste julgamento, o Juízo de primeiro grau proferiu decisão pela qual determinou a devolução do valor pago pela apelada quando da arrematação e a intimação do leiloeiro para que restitua o valor recebido a título de comissão. Uma vez que o presente julgamento teve por base a anulação da penhora dos imóveis, o que se deu em razão da decisão que anulou a arrematação, ainda que tal decisão ainda pendesse de julgamento e agora foi julgada definitivamente, como informado, a situação analisada no julgamento do presente recurso é a mesma, não se modificou. Diferentemente seria, caso o resultado do referido recurso pendente fosse diverso, razão pela qual me reporto aos fundamentos ora expostos, ainda que baseados na decisão que ainda não era definitiva e agora assim se tornou.

Por fim, majoro os honorários advocatícios devidos pela recorrente, de 10% (dez por cento) do valor da causa para 12% (doze por cento) sobre tal montante (com relação à causa principal) e de 10% (dez por cento) do valor da condenação para 12% (doze por cento) sobre tal montante (com relação à reconvenção), com base no artigo 85, §11, do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Código de Processo Civil.

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

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora