



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000306909

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006012-06.2021.8.26.0704, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ROGERIO MARQUES DE OLIVEIRA, é apelado IMOBILIÁRIA OBJETIVO LTDA ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 28 de março de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 09572

APELAÇÃO Nº: 1006012-06.2021.8.26.0704

COMARCA: SÃO PAULO – FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – 3ª VARA CÍVEL

APELANTE: ROGÉRIO MARQUES DE OLIVEIRA

APELADO: IMOBILIÁRIA OBJETIVO LTDA. ME

APELAÇÃO. Ação monitória. Sentença que julgou procedente a ação. Inconformismo da parte requerida. Descabimento. Celebração de contrato de compra e venda comprovada. Inteligência do art. 373, II, do Código de Processo Civil. Sentença de primeiro grau mantida. Majoração da verba honorária (art. 85, §§ 2º e 11, do CPC). **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de ação monitória, ajuizada por **IMOBILIÁRIA OBJETIVO LTDA. ME** em face de **ROGÉRIO MARQUES DE OLIVEIRA**, cuja r. sentença (fls. 306/308) julgou procedente o pedido formulado na inicial, nos seguintes termos:

“(...) Vale ressaltar que tanto no contrato de fls. 18/28 como no de fls. 63/74 o embargante consta como segundo permutante e o considerando que a corretagem é devida quando há a aproximação de comprador e vendedor, evidente que Rogério Marques de Oliveira é devedor da comissão pela corretagem.

Portanto, há sim prova escrita válida, sem força executiva que permite o ajuizamento da monitória.

Diante do exposto, com fulcro no artigo 487, I do Código de Processo Civil, rejeito os embargos e julgo procedente a ação monitória, para constituir, de pleno direito, o título executivo judicial, consistente, nos termos da inicial. Condeno o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

embargante nas custas e honorários que arbitro em 10% sobre o valor do débito."

Inconformado recorre o requerido, buscando a improcedência da ação, sob o fundamento de inexistência de prova escrita válida e certa, uma vez que houve dois contratos e que, um dos contratos (o primeiro deles) não foi assinado por todos os herdeiros.

Em juízo de admissibilidade, verifica-se que o recurso é tempestivo, recolhido o preparo e respectivo complemento (fls. 336/337 e 257) e resposta (fls. 363/364), devendo ser processado.

É o relatório.

Conforme se infere dos autos, o autor, a autora/embargada ajuizou ação monitória, por seus corretores associados, por afirmar ter intermediado a compra, venda e permuta do imóvel do réu/embargante, apartamento nº 141, do tipo 3A1, localizado no 14º andar, do Edifício Aroeira, integrante do Condomínio Residencial Vista Verde, situado na Rua Domingos Valente, nº 89 e que, conforme item II da cláusula VI.II do Instrumento Particular acostado às págs. 18/28, por meio do qual ficou ajustado que o réu/embargante pagaria à autora/embargada a comissão de corretagem equivalente à seis por cento da negociação.

Pois bem. Como se sabe, a comissão de corretagem é devida em razão da atuação do corretor para a consumação de operações de venda e compra de imóveis, nos termos do artigo 722 do Código Civil (*"Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas"*).

Ainda, estabelece o artigo 725 do mesmo diploma legal 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”.

E, no caso em análise, há comprovação nos autos de que o réu/embargante transmitiu a posse de seu imóvel em 30 de janeiro de 2018 (Recibo de Entrega de Chaves - fl. 29), ou seja, de que houve a concretização do negócio jurídico realizado com a da autora-corretora de imóveis.

A concordância do ora apelante com relação à manutenção da compra e venda, tal como firmada, com previsão de pagamento de comissão de corretagem é confirmada em suas próprias petições juntadas nos autos de origem, conforme segue:

“(...) No tocante ao imóvel do Morumbi, a permuta de natureza locatícia até que a venda do respectivo bem seja efetivada, nos termos da proposta do inventariante (...)” (fls. 217/218);

“CONCILIAÇÃO FRUTÍFERA (...) II. O inventariante, compromete-se em levar a proposta em valor não inferior a R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) para o promitente comprador, Rogério Marques de Oliveira, tendo em vista a necessidade do pagamento de impostos devidos de IPTU, ITCMD e custas processuais decorrentes do presente inventário, observando-se ainda que este valor também alcançará a comissão de corretagem da negociação do imóvel. Por oportuna, a patrona da herdeira compromete-se a levar esta mesma proposta para análise e aprovação à Sra. Cristina.)” (fls. 259/260) (g.n.), acordo este homologado á fl. 264, do processo sob nº 1073967-96.2016.8.26.0100.

Ou seja, os termos quanto à comissão de corretagem mantiveram-se intactos, aguardando, apenas concordância da herdeira Sra. Cristina, para confirmação, o que se confirma às fls. 269/277 dos autos do inventário supracitado.

O valor de comissão de corretagem devido pelo ora recorrente também é corroborado pelo contrato de fls. 316/327 e, especificamente,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

às fls. 320/321, mantém-se: “O *SEGUNDO PERMUTANTE* pagará à *IMOBILIÁRIA OBJETIVO LTDA* (...) R\$ 21.000,00, no ato da liberação do financiamento ou do parcelamento direto entre as partes”, cuja venda do imóvel foi deferida à fl. 357.

Por tais razões, fica mantida a r. sentença de primeiro grau, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, majorando-se a verba honorária fixada em favor do patrono do autor para 10% sobre o valor do débito (art. 85, §11, do CPC).

RODOLFO CÉSAR MILANO
Relator