



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1044040-75.2022.8.26.0100

Registro: 2025.0000307229

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1044040-75.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FORCASA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, é apelado FEIPLAN PARTICIPAÇÕES EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANTONIO NASCIMENTO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1044040-75.2022.8.26.0100

25ª Vara Cível do Foro Central – São Paulo/SP

Apelante: FORCASA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

Apelado: FEIPLAN PARTICIPAÇÕES EIRELI

MM. Juíza de Direito: Dra. DAIANE THAÍS SOUTO OLIVA DE SOUZA

VOTO Nº 40.280

APELAÇÃO CÍVEL – MEDIAÇÃO – COBRANÇA – COMISSÃO DE CORRETAGEM – CONDIÇÃO RESOLUTIVA IMPLEMENTADA. O mediador só faz jus à remuneração se concluir, com sucesso, o negócio intermediado. Obrigação de resultado (aproximação útil das partes). Se o compromisso particular de compra e venda não chegou a se completar, é evidente que a comissão (contrato acessório) não é devida. Condição resolutiva implementada. Incidência, na espécie, dos artigos 127 e 128 do Cód. Civil. Improcedência da demanda. RECURSO PROVIDO.

A sentença, de fls. 453/459 julgou **procedente a ação de cobrança** ajuizada por **Feiplan Participações Eireli** contra **Forcasa Incorporação Imobiliária e Empreendimentos Ltda.** para condenar a ré ao pagamento da comissão de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ao autor, com correção monetária desde o ajuizamento da ação, pela tabela prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, com juros de 1% ao mês contados da citação. Em razão da sucumbência, condenou a ré ao pagamento das custas, despesas e honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% do valor da condenação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1044040-75.2022.8.26.0100

Irresignada com o desfecho dado à controvérsia, a requerida interpôs, a fls. 504/546, recurso de apelação. Argumenta não ser exigível a quantia cobrada, uma vez que o negócio jurídico apenas não se aperfeiçoou em razão da existência de entraves jurídicos sobre o imóvel que estava adquirindo, sobretudo em razão do pedido de recuperação judicial de sua antiga proprietária, a **Goldfarb Incorporações e Construções S.A.** Aduz que não há se confundir o compromisso de compra e venda, contrato preliminar, com a escritura pública de compra e venda. Afirma que há previsão contratual dispondo acerca da necessidade de lavratura de escritura para a concretização do negócio. Assinala com a ausência da verificação da cláusula resolutiva expressa. Conclui que não há se falar em desistência imotivada do negócio jurídico.

O recurso é tempestivo e preenche os requisitos legais para sua admissibilidade. Contrarrazões a fls. 563/578.

É o relatório.

Cumpre registrar, preliminarmente, que em sessão presencial ocorrida em 24/10/2024, o advogado da apelante apresentou sustentação oral. Em seguida, deliberei retirar de pauta o processo.

Apresento-o, agora ao plenário virtual, lembrando que doravante, na sequência do julgamento, não seria mais possível a apresentação de sustentação oral no plenário telepresencial ou presencial, o que,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1044040-75.2022.8.26.0100

dito de outra forma, significa que o julgamento virtual não gerará prejuízo às partes. É a aplicação ao caso concreto, com todas as consequências jurídicas, do brocardo *pas de nullité sans grief*.

Cuida-se de **ação de cobrança de comissão** pelos serviços de corretagem. Afirma a autora, em resumo, que embora tenha intermediado a venda de imóvel para a requerida, ela não efetuou o pagamento da comissão devida. Requereu a condenação da ré no pagamento da comissão de corretagem, a ser fixada em R\$ 300.000,00.

A ação foi julgada procedente em 1º grau, sob fundamento de que os serviços foram prestados, estando incontroversos e documentados nos autos.

Mas, respeitado o entendimento da MM. Juíza de Direito, é caso de desacolhimento da pretensão inaugural.

O princípio da boa-fé objetiva, comum a todas as relações jurídicas, exige que a parte observe em suas ações os deveres de cuidado em relação à outra parte, de respeito, de informação, de acordo com a confiança depositada, de lealdade, de cooperação, de honestidade e de razoabilidade e equidade.

Vale acrescentar que a doutrina elenca serem três as funções da boa-fé objetiva: regra de interpretação dos negócios jurídicos (art. 113 do Cód. Civil); integração das fontes e deveres anexos dos contratos (CC, art. 422); e controle/limite ao exercício dos direitos subjetivos (art.

187 do C. Civil). E neste último aspecto, a cláusula geral de boa-fé representa um padrão ético de confiança e lealdade contratual, sobretudo em direção ao atendimento da função social do negócio jurídico, visando, ainda, à vedação ao enriquecimento sem causa (C. Civil, art. 884).

Contrato bilateral, acessório, consensual, oneroso e aleatório, com tipificação nos artigos 722 a 729 do Cód. Civil, o contrato de corretagem se exaure com a exitosa aproximação das partes interessadas na conclusão do negócio jurídico.

O pressuposto mais elementar da comissão de corretagem consiste na aproximação útil entre comprador e vendedor. Entende-se por aproximação útil aquela que leva à conclusão do negócio em razão direta da interferência do corretor. Assim, a intermediação é contrato de resultado (Cód. Civil, art. 725).¹

Por isso, para que o corretor faça jus à comissão pelos serviços de intermediação é necessária a conjugação de três requisitos: **a)** autorização para mediar; **b)** aproximação das partes; e **c)** resultado útil, realizando-se o negócio nas condições propostas em razão de sua interferência.

Disso resulta que o mediador só faz jus à remuneração, se concluir, com sucesso, o negócio intermediado.

¹ **Art. 725.** *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.*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1044040-75.2022.8.26.0100

O mediador vende o resultado útil do seu trabalho, vale dizer, somente fará jus à comissão por corretagem, se o negócio for concluído por força do serviço prestado, conforme a melhor doutrina e jurisprudência. Não comprovado que o negócio realizado tenha sido concluído em razão direta do seu trabalho, a improcedência da ação é de rigor.

Nos termos do art. 723 do Cód. Civil, exige-se do corretor diligência e prudência no negócio, com a prestação de todas as informações necessárias para a sua realização. Em outras palavras, a função do corretor não é a de simples aproximação das partes. Ele também deve cuidar para que o negócio possa ser levado a efeito e para tanto deve prestar informações sobre os riscos do negócio, documentação do imóvel e outros fatores que podem influir na execução do contrato.

E no caso em apreço, ficou evidente que não se tratava de mera desistência imotivada por parte do comprador, mas de desfazimento das tratativas em razão da falta de garantias acerca da inexistência de pendência judicial sobre o bem.

Ao estabelecer que o compromisso particular não seria concretizado na hipótese de irregularidade do imóvel pelas vendedoras, as partes, implicitamente, subordinaram o efeito do negócio jurídico a condição suspensiva. Sendo assim, forçoso é convir que se o compromisso particular de compra e venda não chegou a se completar, não há dúvida de que a comissão não é devida. Isso porque, se as partes do contrato firmado sob condição têm mera expectativa, outra não pode ser a posição do corretor, no negócio acessório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1044040-75.2022.8.26.0100

Com efeito, não há como se presumir a conduta maliciosa de qualquer parte no negócio jurídico (Cód. Civil, art. 129), tampouco se sujeitou a pactuação ao arbítrio puro de uma das partes contraentes (C. Civil, art. 122).

Consoante consta dos autos, o compromisso de compra e venda estipulou, de forma expressa, que a outorga da escritura pública somente se daria com a análise definitiva das condições do imóvel, a fim de conferir a necessária segurança jurídica de que todos aqueles que detinham interesse jurídico sobre o bem anuíssem com a venda do bem de raiz – fls. 32/49.

A propósito, constou da cláusula 11 (Da Rescisão), em quais hipóteses seria rescindido o contrato, indicando as condições resolutivas, dentre as quais:

*“f) Se verificada a existência de passivos judiciais e ou impedimentos e ou restrições em nome da **VENDEDORA** ou de antecessores proprietários do **IMÓVEL**, que possam impedir a transferência da propriedade, por meio de assinatura da escritura, ou, ainda, que acarretem em riscos à presente alienação” (fls. 44).*

Ainda, na cláusula 12 do compromisso de compra e venda, que versa sobre o pagamento da comissão de corretagem, ficou devidamente registrado que as partes somente ficariam responsáveis pela remuneração do corretor após “a superação das condições resolutivas deste contrato e após a lavratura da escritura do imóvel objeto deste instrumento” (fls. 45).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1044040-75.2022.8.26.0100

Nessa senda, o contrato de corretagem também estipulou que seria condição indispensável à consecução daquele instrumento a lavratura de escritura definitiva de compra e venda – cláusula 4.1 – fls. 29/31.

O fato é que a partir da implementação da condição resolutiva, qual seja, a inviabilidade do empreendimento, o compromisso de compra e venda deixou de vigorar, extinguindo-se, para todos os efeitos, o direito a que ela se opõe.

Essa é, aliás, a dicção dos artigos 127 e 128 do Cód. Civil:

Art. 127. *Se for resolutiva a condição, enquanto esta se não realizar, vigorará o negócio jurídico, podendo exercer-se desde a conclusão deste o direito por ele estabelecido.*

Art. 128. *Sobrevindo a condição resolutiva, extingue-se, para todos os efeitos, o direito a que ela se opõe; mas, se aposta a um negócio de execução continuada ou periódica, a sua realização, salvo disposição em contrário, não tem eficácia quanto aos atos já praticados, desde que compatíveis com a natureza da condição pendente e conforme aos ditames de boa-fé.*

Não há se confundir a compra e venda do compromisso de compra e venda. Este último se cuida de contrato preliminar (C. Civil, art. 462).² A promessa apenas garante ao promissário o direito de exigir a outorga da escritura definitiva, nada mais. Isso porque, somente se faz possível a intervenção jurisdicional, visando a tornar definitivo o contrato preliminar, quando a isso não se opuser a natureza da obrigação – Cód. Civil, art. 464.

² **Art. 462.** *O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1044040-75.2022.8.26.0100

A escritura é essencial para a validade dos negócios jurídicos sobre direitos reais imobiliários. A propriedade imobiliária somente se transfere por intermédio do registro do título aquisitivo.

Logo, não há qualquer responsabilidade da requerida no desfazimento do negócio jurídico preliminar, à luz do que preconiza o art. 392 do Cód. Civil (*os contratos benéficos, responde por simples culpa o contratante, a quem o contrato aproveite, e por dolo aquele a quem não favoreça. Nos contratos onerosos, responde cada uma das partes por culpa, salvo as exceções previstas em lei*), mas também o art. 396 do mesmo Diploma Civil (*Não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora*).

Dessa maneira, não demonstrada, nos lindes do processo, a exitosa aproximação das partes capitaneada pela apelada, não há se falar em pagamento da corretagem.

Diante dessas considerações, o recurso da requerida comporta acolhimento para se julgar **improcedente** a demanda, nos termos do art. 487, I, do CPC, ficando a requerente condenada aos ônus da sucumbência, inclusive a verba honorária sucumbencial, ora arbitrada em 10% sobre o valor da causa.

Postas estas premissas, **dá-se provimento** ao recurso.

Antonio (Benedito do) Nascimento
RELATOR