



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308488

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000540-72.2022.8.26.0418, da Comarca de Paraibuna, em que é apelante JULIO ESTEFANO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA, são apelados PATRICIA MACEDO DIAS PINTO e MARCIO MIRANDA PINTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de março de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1000540-72.2022.8.26.0418

COMARCA DE PARAIBUNA – VARA ÚNICA

APELANTES: JULIO ESTEFANO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

APELADOS: PATRICIA MACEDO DIAS PINTO E OUTRO

JUIZ PROLATOR: PEDRO FLAVIO DE BRITTO COSTA JÚNIOR

VOTO Nº 10.609

APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – COMISSÃO DE CORRETAGEM – Sentença de improcedência – Recurso da autora – Não acolhimento – Contrato de prestação de serviços verbal – Requeridos que foram procurados por diversas imobiliárias interessadas na intermediação da venda do imóvel – Comissão de corretagem – Aproximação e obtenção de resultado útil pela autora não evidenciados – Remuneração indevida – Inteligência do art. 725 do Código Civil – Requeridos que firmaram compromisso de compra e venda após a intermediação do negócio por outra imobiliária – Provas dos autos que não permitem inferir a conclusão do negócio em razão da visita intermediada pela autora, ainda que os compradores sejam os mesmos, já que estes visitaram o imóvel ao menos duas vezes e com imobiliárias distintas – Fatos do direito constitutivo da autora não comprovados – Sentença mantida – Verba honorária majorada – Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança de comissão de corretagem ajuizada por Julio Estefano Consultoria Imobiliaria Ltda, em face de Patricia Macedo Dias Pinto e Marcio Miranda Pinto, julgada improcedente pela r. sentença de fls. 168/172, cujo relatório se adotada. Sucumbente, a parte autora foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Inconformada, aduz a autora que os próprios requeridos reconheceram que a venda do imóvel foi realizada em razão da primeira

visita realizada por intermediação sua. Alega que a intermediação da compra e venda foi acordada mediante contrato verbal, sendo devida a comissão nos termos do art. 725 do CC. Assevera que realizou tratativas com o futuro comprador, hábeis a comprovar a prestação de serviços com resultado útil, sem que tenha sido impugnada a veracidade dos fatos alegados na inicial. Defende que a existência ou não de exclusividade não é relevante, pois os requeridos se vincularam aos termos da contratação quando do pacto verbal. Colaciona precedentes. Alega falta de ética dos vendedores. Subsidiariamente, entende cabível a divisão de 50% da comissão de corretagem com a imobiliária que ao final ingressou no processo de venda (fls. 175/187).

Recurso tempestivo, preparado e regularmente processado com contrarrazões (fls. 193/205). Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de Processo Civil.

Por ocasião da distribuição, não houve manifestação em oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos nas razões recursais, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

A parte autora defende ter firmado com os requeridos contrato verbal para intermediação da venda do imóvel situado na Av. Engenheiro Francisco José Longo, 622, 8 andar, apto 81, Condomínio Edifício Ipanema, São José dos Campos/SP, mediante pagamento de comissão de corretagem estipulada no percentual de 6% sobre o valor da alienação. Narra que apesar de ter prestado o serviço e o imóvel ter sido vendido, nada recebeu a título de comissão.

Por sua vez, os requeridos aduziram que anunciaram o imóvel no site da OLX no segundo semestre de 2020, momento a partir do qual diversas imobiliárias, inclusive a parte autora, entraram em contato para intermediarem a venda. Esclareceram que em janeiro de 2021 optaram por

baixar o valor de venda do imóvel, sem que tenha sido atualizado pela parte autora, conforme é possível verificar no relatório de visitas, vindo a retomar o contato em 15 de junho de 2021 para agendar a visita de clientes interessados no bem, Srs. Rodolfo Venâncio e sua esposa Francine. Após, não houve qualquer retorno da parte autora. Sucede que em 19 de junho de 2021 outra imobiliária agendou visita para os mesmos interessados que haviam visitado anteriormente o imóvel pela autora, vindo a fechar negócio do dia seguinte. Alegaram ter realizado o pagamento da comissão de corretagem à imobiliária que efetivamente intermediou a venda.

Pois bem.

Em que pesem as alegações da autora, não há nos autos elementos hábeis a sustentar sua pretensão inicial.

Os *prints* de mensagens colacionados pelos requeridos nas fls. 123/126 corroboram sua versão apresentada em sede de contestação de que foram procurados por diversas imobiliárias interessadas em intermediar a venda do imóvel.

É de tais mensagens que se extrai, inclusive, que foi agendada a vistoria que resultou no compromisso de compra e venda, em razão de trabalho efetivamente intermediado por pessoa jurídica diversa da autora.

A autora, por sua vez, sequer juntou mínimo indício de prova que demonstre ter sido a visita por ela efetuada a ensejadora do negócio firmado com a outra imobiliária.

Nesse cenário, tendo em conta o escopo probatório dos autos e as alegações das partes, a autora não faz jus à comissão de corretagem, pois a negociação com ela não foi efetivada e houve assinatura do instrumento particular de compromisso de compra e venda em decorrência do trabalho realizado por outra imobiliária.

Segundo a regra contida no artigo 725 do Código Civil 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.**”.

Destaque-se que a intermediação ou corretagem é atividade

por meio da qual uma pessoa não ligada à 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 (art. 722 do CC, sem correspondência no CC/1916). Com isso, entende-se que a remuneração é devida ao corretor ou àquele que intermediou o negócio desde que tenha conseguido o resultado previsto (contrato de compra e venda assinado), ainda que o contrato não se efetive em virtude de arrependimento das partes (art. 725 do CC).

Impende ressaltar que, para ter direito à comissão, por expressa imposição legal, o corretor precisa sempre comprovar o resultado útil do contrato, o que não se verificou no caso concreto.

Como bem ressaltado pelo magistrado de origem:

“mesmo no caso de o corretor ter aproximado as partes e realizado as tratativas iniciais, caso a proposta intermediada pelo corretor seja recusada e o negócio seja fechado mediante intervenção de outro profissional, ou pelas próprias partes, com proposta distinta da anterior, indevido o pagamento da comissão de corretagem ao primeiro profissional, vez que o resultado útil não foi obtido através de seu esforço.

No caso dos autos, da análise do conjunto probatório, depreende-se que o negócio que a parte autora intermediou não se consumou, tendo o imóvel continuado no mercado, sendo trabalhada a venda por outros corretores, em razão da inexistência de exclusividade, de modo que, em um segundo momento, os compradores e réus foram reaproximados por outro profissional, que obteve sucesso na efetivação do negócio.”

Nesse sentido:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DESCABIMENTO DA PRETENSÃO ATINENTE À DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. CUMPRIMENTO, PELA CORRETORA, DO OBJETO DO CONTRATO DE INTERMEDIÇÃO, COM A APROXIMAÇÃO ÚTIL DAS PARTES E A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. SERVIÇO DE CORRETAGEM, ADEMAIS, EXPRESSAMENTE PREVISTO NO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1001501-

98.2015.8.26.0663; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votorantim - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/03/2017; Data de Registro: 16/03/2017).

Ademais, trata-se de contrato de resultado, porque visa à prestação do resultado e não simples prestação de serviços, sendo esse o fator a ser considerado inclusive para se evitar que a atuação daquele que faz a intermediação possa ser utilizada de forma indevida pelas partes do negócio e sem a respectiva remuneração.

Comprovado que o fim pretendido não foi alcançado especificamente pela intermediação da autora, nada é devido pelos requeridos.

Pelos mesmos motivos mostra-se descabido o pedido de divisão no percentual de 50% da comissão de corretagem recebida pela outra intermediadora.

Destarte, a improcedência da demanda era medida que se impunha, razão pela qual a r. sentença deve ser mantida por seus próprios e bem lançados fundamentos.

Ante o resultado do julgamento do recurso, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, ficam os honorários advocatícios devidos majorados ao patamar de 12% sobre a base de cálculo determinada na sentença.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer).

Nestes termos, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator