



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312353

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001118-02.2021.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PRONTO MABER CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A, é apelado NELSON VIEIRA DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001118-02.2021.8.26.0020

Comarca: São Paulo - 2ª Vara Cível do Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó

Apelante: Pronto Maber Consultoria de Imóveis S/A

Apelada: Nelson Vieira de Souza

Juiz de primeiro grau: Leonardo Manso Vicentin

VOTO Nº 4777

APELAÇÃO - Corretagem - Pleito de resolução, com falha imputada à ré, a empresa de consultoria imobiliária - Sentença de parcial procedência - Inconformismo da ré - Parcial acolhimento - Intermediadora que descumpriu a promessa de parcelamento de um dos boletos - Falha evidenciada, e que frustrou o negócio principal - Inexistência de mero arrependimento - Precedente - Restituição integral de valores ao consumidor que se impõe, com a ressalva de que cheque não compensado não justifica indenização, sob pena de enriquecimento sem causa - Sentença reformada nesse aspecto - RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Vistos.

Trata-se apelação interposta contra a sentença de fls. 178/181 - complementada a fls. 213/215 -, cujo relatório adoto, que julgou procedente em parte a pretensão inicial.

Fê-lo, o ilustre Magistrado, à consideração de que a rescisão ocorreu por culpa ré, que não cumpriu o que prometera, relativamente ao parcelamento de uma das prestações.

Inconformada, ela apela a fls. 191/200 e 225/229, alegando que, “Na atenta leitura da inicial, é possível verificar que não há fato imputável à ora apelante que possa justificar o pedido de devolução dos valores de corretagem, menos ainda com base nos fundamentos lançados na r. sentença, *permissa maxima venia*” (fl. 193). Afirmou que não houve falha na prestação do serviço. Disse que, dos R\$4.664,65 impostos pela sentença, R\$2.709,00 foram pagos diretamente ao corretor Marcelo da Silva Benchaya, que nem no polo passivo está. Defendeu que só pode ser condenada ao pagamento da diferença, R\$1.955,65. Citou o art. 725 do CC, para justificar o direito à remuneração. Colacionou julgados. Impugnou a ordem de pagamento do cheque protestado e de devolução dos demais. Pediu o provimento do recurso.

Contrarrazões a fls. 233/237.

Em juízo de admissibilidade, anoto que o recurso é tempestivo e foi regularmente processado. A apelante deverá complementar o preparo, nos termos do cálculo de fl. 241, sob pena de inscrição em dívida ativa.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Nestes autos, não se discute o compromisso de venda e compra de fls. 36/40, já extinto pelo distrato de fls. 55/57.

A questão toca somente ao contrato de corretagem, em que teria havido falha da contratada, a empresa de consultoria imobiliária ora apelante.

Deveras, falha houve, quanto à promessa de parcelamento do boleto de R\$7.100,00, que não foi impugnada na defesa (fls. 95/114),

nem no apelo.

De todo modo, os documentos de fls. 41/45, e os áudios cujos *links* estão indicados a fls. 9, 11 e 14, igualmente não impugnados, confirmam essa promessa e que o fluxo de pagamento não se concretizou da forma como prometida ao consumidor, que, insatisfeito, pediu o distrato, como prova o e-mail de fl. 17.

Nesse passo, evidenciada a falha no serviço de corretagem, não há mero arrependimento da parte, de modo que também não há ofensa ao art. 725, do CC, que se considera prequestionado.

Cito precedente desta Corte para caso semelhante:

Apelação. Ação de indenização por danos materiais e morais. Comissão de corretagem. Assinatura de compromisso de compra e venda de imóvel que se encontrava locado. Rescisão contratual após quatro meses por recusa dos locatários em desocupar o imóvel objeto da transação imobiliária. Devolução dos valores aos compradores e pedido de ressarcimento dos valores pagos a título de comissão à Ré. Sentença de parcial procedência da ação. Ausência de resultado útil. Obrigação de fim. Não incidência do artigo 725 do Código Civil ao caso concreto. Desistência motivada e justa que não se confunde com mero arrependimento. Falha na prestação de serviços de assessoria de intermediação. Danos morais não caracterizados. Vendedores que tinham ciência da locação e que não obstante a falha na prestação de serviços por parte da Ré, também assumiram o risco da não desocupação do imóvel pelos locatários. Comissão de corretagem indevida. Sentença mantida. RECURSOS DESPROVIDOS. (TJSP; Apelação Cível

1043992-66.2015.8.26.0002; Relator (a): L. G. Costa
Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado;
Foro Central Cível - 40ª Vara Cível; Data do Julgamento:
01/02/2021; Data de Registro: 23/02/2021)

Os valores a serem restituídos somam mesmo os R\$4.664,65 indicados na sentença, diante da prova contida a fl. 41, e à falta de recurso da parte adversa, valendo anotar que pouco importa se essas quantias foram destinadas diretamente à apelante ou a preposto seu, na medida em que ele atuou e recebeu os valores em nome da empresa, a dispensar a específica inclusão dele em polo passivo.

Mas num aspecto tem razão a recorrente: respeitada a convicção do culto Magistrado de primeiro grau, não é caso de impor a devolução de quantia lançada em cheque não compensado, como o protestado, pois, do contrário, haveria enriquecimento sem causa do apelado (art. 884 do CC).

Nas circunstâncias, impõe-se o cancelamento do protesto, já efetivado (fls. 223/224), e a restituição das cópias, inclusive a protestada.

Por último, como valor nenhum é devido à apelante, se algum cheque circular, é sua a responsabilidade pelo pagamento ao terceiro, como anotou o culto Magistrado de primeiro grau.

É o quanto basta.

A apelante deverá complementar o preparo, nos termos do cálculo de fl. 241, sob pena de inscrição em dívida ativa.

Pelo exposto, **meu voto dá parcial provimento do recurso, nos termos explicitados.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

MICHEL CHAKUR FARAH
Relator