



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000311649

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002457-97.2022.8.26.0654, da Comarca de Vargem Grande Paulista, em que é apelante ONDOR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados DIANA MICHELINI COHEN, FLAVIO MUNIZ DA SILVA e JESSICA BARREIROS MUNIZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36122

Apelação Cível 1002457-97.2022.8.26.0654

Apelante: ONDOR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Apelados: Diana Micheline Cohen, Flavio Muniz da Silva e Jessica Barreiros Muniz

Comarca: Vargem Grande Paulista

Juiz: Djalma Moreira Gomes Junior

Apelação. Ação de cobrança de comissão de corretagem. Sentença de improcedência. Insurgência da autora. Ausência de prova da participação efetiva e determinante da autora na intermediação e venda do imóvel. Demonstração de proposta não aceita nos moldes formulados. Posterior venda, valendo-se dos serviços de outro profissional. Mera aproximação, sem resultado útil. Sentença mantida. Honorários advocatícios majorados, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, ressalvada a gratuidade. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença que, nos autos de ação de cobrança de comissão de corretagem, julgou improcedente o pedido formulado pelo autor, impondo a ele as custas, despesas e honorários fixados em 10% sobre o valor da causa (fls. 215/219).

A imobiliária autora afirma que as provas revelam fazer e jus à comissão, pois foi o responsável pela apresentação e aproximação das partes, tendo papel decisivo na conclusão do negócio, ainda que tenha ocorrido à sua revelia. Assevera que a ausência de um contrato de exclusividade não configura prova suficiente para afastar o direito de receber a comissão, sendo pacífica a jurisprudência, no sentido de que a corretagem é devida ao corretor responsável pela aproximação das partes que resulta na conclusão do negócio, independentemente de exclusividade. Requer o provimento do recurso, para reconhecer o direito à comissão de corretagem, com a condenação dos réus ao pagamento do percentual de 6% sobre o valor da venda do imóvel (fls. 223/227)

Houve respostas (fls. 233/241 e fls. 242/245).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

De acordo com os artigos 722 e seguinte do Código Civil, para que o corretor faça jus à comissão pelos serviços de intermediação é necessária a conjugação de três requisitos: (i) autorização para mediar; (ii) aproximação das partes; e (iii) resultado útil, realizando-se o negócio nas condições propostas em razão de sua interferência.

No caso, estão ausentes tais pressupostos, pois não houve participação determinante da imobiliária autora na concretização do negócio em questão.

Com efeito, diante da documentação juntada aos autos por ambas as partes e testemunhos colhidos se observa que, de fato, houve primeiros contatos intermediados pela corretora da autora em maio de 2020, sendo apresentadas propostas pelos futuros compradores, não aceita pela vendedora (fls. 45/52).

Os elementos produzidos dão conta, ainda, que o negócio somente veio a ser efetivado mais de um mês depois, após nova aproximação de compradores e vendedora por Cristiane Batista de Oliveira (testemunha ouvida em audiência – fl. 214).

Assim, tem-se que a participação da corretora da imobiliária autora na primeira negociação foi infrutífera, porque recusada a proposta pela vendedora, e ainda que tenha apresentado a vendedora os futuros compradores, não lhe dá o direito de exclusividade para a venda do imóvel, tornando lícita a atuação de outros profissionais, tal como ocorreu no caso.

Assim, considerando a ausência de provas da atuação determinante da autora na venda do imóvel mencionado na inicial, bem como a ausência de óbice para atuação de outros profissionais, evidente que não faria jus a comissão, de modo que a rejeição do pleito era mesmo de rigor.

Em casos similares, assim já decidiu este E. Tribunal:

Corretagem. Cobrança. Valor referente à venda de imóvel da ré. Comprovação documental de que a venda foi feita por outra imobiliária, que não a autora. Ausente cláusula de exclusividade. Ação julgada improcedente. Apelação da autora. Reiteração dos argumentos iniciais. Alegação de que o negócio se concretizou devido a sua intermediação e aproximação das partes. Proposta não aceita pela ré. Comissão relativa à corretagem indevida. Inexistência de cláusula de exclusividade. Ausência de resultado útil. Ônus da prova de quem alega (art. 333, I, do CPC). Autora que não se desincumbiu desse mister. Sentença mantida. Recurso improvido. É prática comum no mercado de imóveis a tentativa de venda por meio de diversos corretores, sendo devida a comissão àquele que efetivar o negócio. (TJ/SP, Apelação nº 0007713-77.2010.8.26.0292, Relator: Des. Francisco Occhiuto Júnior, 32ª Câmara de Direito Privado, julgado em 18/4/2013) (realces não originais).

Civil e processual. Corretagem. Ação de cobrança. Sentença de improcedência. Pretensão à reforma manifestada pela autora. Relação de intermediação imobiliária sem exclusividade. Mera apresentação do imóvel pela autora. Propostas recusadas. Réus que

demonstraram que a efetiva venda do imóvel se deu por intermédio de aproximação e tratativas promovidas em momento posterior. Precedentes desta C. Câmara de Direito Privado. Recurso desprovido. (TJ/SP, Apelação nº 1042362-25.2022. 8.26.0100, Relator: Des. Mourão Neto, 35ª Câmara de Direito Privado, julgado em 31/7/2023) (realces não originais).

Ação de cobrança – Comissão de corretagem – Conclusão do negócio com outra imobiliária – Validade – Ausência de contrato de exclusividade – Proposta recusada pelo vendedor justificada pela comissão menor – Valor dos honorários advocatícios mantido – apelações não providas. (TJSP, Apelação nº 0063346-65.2013.8.26 .0002, Relator: Des. Eros Piceli, 26ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, julgado em 31/05/2017) (realces não originais).

Diante de tudo isso, é que o recurso de apelação não deve ser provido, sendo de rigor a manutenção da r. sentença pelos seus próprios e bem lançados fundamentos.

Por fim, ante o não provimento do recurso, nos termos do artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil, majora-se a verba honorária devida ao patrono dos réus para 12% do valor atualizado da causa.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora