



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314228

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004630-72.2024.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que é apelante WANDERLI FERREIRA DE OLIVEIRA, é apelado AR7 CONSULTORIA EMPRESARIAL E IMOBILIÁRIA LTDA.

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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 31 de março de 2025.

SILVIA ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

29ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1004630-72.2024.8.26.0477
5ª Vara Cível de Praia Grande
Apelante: Wanderli Ferreira de Oliveira
Apelada: AR7 Consultoria Empresarial e Imobiliária Ltda.
Juiz de 1ª Instância: Aléssio Martins Gonçalves
Voto nº 38426.

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. 1. Ação de cobrança de comissão de corretagem em que o réu foi condenado ao pagamento de 5% do valor pago ao vendedor, acrescido do débito de IPTU, que compôs o preço do contrato. O réu alega novação contratual e pagamento da obrigação. 2. Não há diferença substancial entre os contratos, que permita concluir pela existência de novação. Nada nos autos indica que os depósitos bancários efetuados pelo réu se destinaram a pagar o débito aqui discutido. Recurso não provido.

Insurge-se o réu, em ação de cobrança de comissão de corretagem, contra a r. sentença de fls. 169/171, objeto de embargos de declaração rejeitados pela decisão de fl. 187, que julgou procedente o pedido para condená-lo “ao pagamento da taxa de comissão de corretagem de 5%, cujo percentual deverá incidir sobre o valor de R\$ 1.600.000,00 acrescidos do débito de IPTU existente quanto da assinatura do contrato (30/09/2022), corrigida pela Tabela Prática do E. TJ-SP e acrescida de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação, visto que o pacto de fls. 49/60 não especificou a data em que deveria ocorrer o pagamento.”. Além disso, condenou-o ao pagamento das custas, despesas processuais e de honorários advocatícios de 15% do valor da condenação.

Sustenta o apelante (fls. 190/203) que: a) houve novação, porque o contrato, datado de 30.6.2022, foi substituído pelo contrato firmado em 23.9.2022, de modo que todas as obrigações decorrentes do contrato anterior, inclusive, a comissão de corretagem, foram extintas; b) há prova de que adimpliu sua obrigação, não havendo débito; c) a sentença não analisou os comprovantes de pagamento de R\$88.000,00, que supera o valor de R\$80.000,00, estipulado no segundo contrato; d) não

há prova da intermediação; e) a sucumbência foi recíproca, razão pela qual os encargos devem ser rateados proporcionalmente entre as partes.

Recurso tempestivo e preparado.

Houve resposta (fls. 206/215), com preliminar de insuficiência do preparo e ofensa ao princípio da dialeticidade recursal.

É o relatório.

1. Inicialmente, rejeito as preliminares.

Nos termos do artigo 4º, inciso II, da Lei n.º 11.608/2003, a taxa judiciária será de “4% (quatro por cento) sobre o valor da causa, nos termos do artigo 1.007 do Código de Processo Civil, como preparo da apelação e do recurso adesivo.”

Nos termos do artigo 4º, § 2º da Lei n.º 11.608/2003, “Nas hipóteses de pedido condenatório, o valor do preparo a que se refere o inciso II [4%], será calculado sobre o valor fixado na sentença, se for líquido, ou, se ilíquido, sobre o valor fixado equitativamente para esse fim, pelo MM. Juiz de Direito, de modo a viabilizar o acesso à Justiça, observado o disposto no § 1º.”.

O caso envolve pedido condenatório, que foi julgado procedente e, portanto, o preparo deve ser calculado sobre o valor atualizado da condenação, o que foi observado pelo apelante.

Ademais, o apelo expôs o fato, o direito e as razões do pedido de reforma, nos termos do art. 1.010 do CPC, razão pela qual não há que se falar em ofensa ao princípio da dialeticidade recursal.

2. Narra a inicial que a autora intermediou a venda e compra do imóvel descrito no contrato de fls. 27/31, celebrado em 30.6.2022, pelo valor de R\$7.262.008,49. Constou do referido contrato que que o ora apelante pagaria comissão de corretagem de 5% sobre o valor da

venda. Inadimplida a obrigação, a imobiliária ajuizou a presente demanda, pedindo a condenação da ré ao pagamento de R\$385.306,73, conforme a planilha de fls. 32.

Na contestação (fls. 40/47), o réu alegou que o contrato datado de 30.6.2022 foi expressamente revogado por um segundo contrato, datado de 23.9.2022, que alterou a base de cálculo da comissão de corretagem para R\$1.600.000,00 (fls. 49/60). Além disso, apresentou extratos bancários, no valor de R\$88.000,00, a fim de demonstrar o pagamento da obrigação (fls. 61/71).

Na réplica (fls. 77/90), a autora afirmou que o segundo contrato “serviu tão somente para diferenciar o pagamento que seria realizado diretamente à vendedora daquela avença e o restante em obrigação do Requerido em realizar o pagamento do IPTU do imóvel que estava em dívida ativa. Assim, na avença, **em nada foi alterado o valor da venda que pudesse ensejar alteração da base de cálculo da comissão de corretagem**, sendo certo que a intenção era aditar o primeiro contrato para separar a forma dos pagamentos que seriam devidos à vendedora e aos pagamentos do IPTU” (fls. 79/80). A autora também afirmou que os pagamentos realizados não se referem à comissão de corretagem, porque “realizou a intermediação de diversas transações de venda e compra em favor do Sr. Filipe, além de demais transações em favor do Requerido, tudo conforme se demonstra através dos instrumentos em anexo. Diante essas transações, restou ao Sr. Filipe e ao Requerido realizar o pagamento das comissões de corretagem à Autora, que, conforme documento que ora se anexa, correspondem ao valor depositado, que não é atinente à comissão em que o Requerido alega ter feito sobre essa avença (...). A fim de comprovar que os pagamentos de fls. 61, 62, 65, 67 e 69 não se correlacionam com a dívida da comissão pleiteada, a Autora apresenta os instrumentos de venda e compra na qual participou na condição de intermediadora [fls. 97/147] e, portanto, esses depósitos correspondem ao pagamento devido de sua comissão.” (fls. 85/86).

Pois bem.

A intermediação é incontroversa, porque em

contestação o réu não negou tal fato, limitando-se a alegar que a obrigação foi quitada por meio de pagamentos diretos a autora e a terceiros, por ela indicados.

Sendo assim, é possível reconhecer que a alegação de inexistência de prova da intermediação constitui inovação recursal e ofensa ao princípio da boa-fé processual, porque o ora apelante já havia reconhecido a existência da intermediação.

Não houve, ademais, novação que implique autonomia plena do novo instrumento e das obrigações nele contraídas, de modo a autorizar seu exame dissociado do primeiro instrumento.

A novação constitui meio extintivo de obrigações, por meio da qual as partes criam nova obrigação, com o fim de suprimir uma anterior que a embasou.

Dentre seus requisitos essenciais está “a *diversidade substancial entre a obrigação nova e a antiga*”, que decorre “da inserção de um ‘aliquid novi’ na segunda obrigação (...) que pode recair sobre o objeto ou sobre o sujeito passivo ou ativo da relação obrigacional.” (Maria Helena Diniz. Curso de Direito Civil Brasileiro. 2º vol. 19ª ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 295.)

Além disso, “para que esse instituto jurídico se configure, será necessário que as partes interessadas no negócio queiram que a criação da nova obrigação seja a causa extintiva do antigo liame obrigacional. Tãmanha é a necessidade da presença desse requisito que nosso Código Civil, no seu art. 361, prescreve que ‘não havendo ânimo de novar, expresso ou tácito, mas inequívoco, a segunda obrigação confirma simplesmente a primeira’”. (Idem, p. 296).

Diversamente do que afirma o apelante, não se vislumbra a intenção de novar, mas apenas de ratificação do anteriormente avençado.

Constou do primeiro contrato que o preço pela

venda e compra seria R\$7.262.008,49, a ser pago da seguinte forma: (i) R\$100.000,00, a título de entrada; (ii) R\$1.500.000,00, em quinze parcelas de R\$100.000,00; e (iii) R\$5.652.008,49, mediante a assunção do débito de IPTU incidente sobre o imóvel (fl. 28). Constatou também deste contrato, no item 5 da cláusula segunda, que “a taxa de corretagem de 5% (cinco por cento) será pago à AR7 CONSULTORIA EMPRESARIAL IMOBILIÁRIA LTDA. (...) pelo CESSIONÁRIO/COMPRADOR” (fl. 28).

O segundo instrumentou estabeleceu que o comprador pagaria ao vendedor o valor de R\$1.600.000,00 da seguinte forma: (i) R\$300.000,00, no ato, a título de princípio de pagamento e (ii) R\$1.300.000,00, em treze parcelas de R\$100.000,00 (fls. 49 e 51). Constatou, expressamente, que o comprador responsabilizar-se-ia pelo pagamento dos débitos de IPTU incidentes sobre o bem (cláusula 4ª – fl. 53). Além disso, constatou que a comissão de corretagem de 5% seria paga pelo comprador (cláusula 8ª – fl. 55).

Como se vê, não há diferença substancial entre os contratos que permita concluir que houve novação. Em ambos foi estipulado o pagamento direto de R\$1.600.000,00 e a assunção do débito fiscal incidente sobre o bem.

Ficou demonstrado que o valor venal do imóvel é de R\$7.202.711,42 (fl. 91), daí porque, à evidência, a dívida assumida pelo comprador compôs o preço do contrato e, consequentemente, a base de cálculo da comissão de corretagem, conforme, expressamente, constatou do primeiro instrumento.

Embora a cláusula décima segunda, do segundo instrumento, tenha disposto que o primeiro seria revogado, fato é que não houve alteração do preço (em ambos o preço é o mesmo: R\$1.600.000,00 + assunção do débito fiscal), daí porque essa cláusula não altera a base de cálculo da comissão de corretagem.

Não é possível reconhecer, ademais, que houve o pagamento da dívida, ainda que parcialmente, porque a autora comprovou a existência de diversas intermediações entre as partes (fls. 107/147), não havendo nada nos autos que indique que os pagamentos efetuados pelo apelante (fls. 67/71) foram para a quitação da dívida aqui discutida, sobrelevando o fato de que, segundo o apelante, a comissão de corretagem seria de R\$80.000,00, porém, os pagamentos demonstrados são de R\$88.000,00, não tendo sido apresentada justificativa plausível para esse acréscimo.

Por fim, não houve sucumbência recíproca, porque o réu foi condenado ao pagamento da comissão de corretagem de 5% sobre R\$1.600.000,00, acrescidos do débito de IPTU existente quando da assinatura do contrato, conforme o pedido inicial.

Diante do exposto, nego provimento ao apelo, majorados os honorários advocatícios para 16% do valor da condenação (CPC, art. 85, §11).

SILVIA ROCHA
Relatora