



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319401

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009669-05.2020.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que é apelante DAIRO LACERDA DA SILVA, é apelado JANDUILAMI RAIMUNDO CASADO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 MOURÃO NETO (Presidente), GILSON DELGADO MIRANDA E ANA MARIA BALDY.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MOURÃO NETO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação n. 1009669-05.2020.8.26.0020

Voto n. 32.791

Comarca: São Paulo (Foro Regional de Nossa Senhora do Ó - 6ª Vara Cível)

Apelante: Dairo Lacerda da Silva
Apelado: Janduilami Raimundo Casado

MM. Juiz: *Felipe de Melo Franco*

Civil e processual. Corretagem. Ação de cobrança. Sentença de procedência. Pretensão à reforma manifestada pelo corréu.

Justiça gratuita que, à luz dos documentos juntados pelo autor, deveria mesmo ter sido deferida. Presunção que, no caso em comento, não é elidida por elementos de convicção constantes dos autos.

Elementos dos autos que conferem respaldo à conclusão adotada na sentença vergastada no sentido de que “o autor prestou seus serviços de corretagem”, atuando como intermediador. Demonstração de efetiva prestação de seus serviços.

Valor da comissão que deve ser rateado. Inteligência do artigo 728, do Código Civil.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I – Relatório.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Dairo Lacerda da Silva contra a sentença de fls. 194/198, que julgou procedente em parte a ação de cobrança proposta por Janduilami Raimundo Casado, para condenar “os réus solidariamente a pagar ao autor o valor de R\$ 36.780,00,

com correção monetária pelo IPCA-E desde data da lavratura de escritura de compra e venda e com juros de mora de 1% ao mês desde a citação”, assim como ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Nas razões recursais de fls. 201/207, pugna o corréu pela reforma da sentença, para julgar improcedente a demanda, pedindo, subsidiariamente, *“que seja observada a aplicação de juros a contar apenas da citação, bem como partilhada referida verba com a imobiliária que concretizou o negócio”*. Pede, ainda, *“seja apreciada a impugnação à gratuidade da justiça”*.

Contrarrazões a fls. 213/220.

O apelante foi instado a providenciar a complementação da taxa judiciária (fls. 224), cujo cumprimento se deu a fls. 227/230.

II – Fundamentação.

Esta apelação pode ser conhecida, comportando parcial provimento.

De início, cumpre anotar que o benefício da justiça gratuita, a teor do disposto no artigo 98, caput, do Código de Processo Civil pode ser concedido tanto às pessoas naturais quanto às pessoas jurídicas (e, também, a entes despersonalizados). Porém, da presunção de insuficiência de recursos só se aproveitam as pessoas naturais, a teor do artigo 99, § 3º, do aludido diploma legal.

A Constituição Federal estabelece que a assistência judiciária deva ser concedida àqueles que **comprovarem** a hipossuficiência, a teor do artigo 5º, inciso LXXIV: *“o Estado prestará assistência jurídica integral*

e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos”.

Todavia, o melhor entendimento é no sentido de que o artigo 4º da Lei n. 1.060/1950 e, agora, o artigo 99, § 3º, do Código de Processo Civil de 2015 **(que estabelecem a presunção de hipossuficiência, mediante simples declaração da parte)** foi, o primeiro, recepcionado pela Lei Maior, e o segundo, consequentemente, é constitucional, conforme os seguintes precedentes do **C. Supremo Tribunal Federal**: (a) 1ª Turma – Recurso Extraordinário n. 204.305/PR – Relator Ministro Moreira Alves – Acórdão de 5 de maio de 1998, publicado no DJU de 19 de junho de 1998; e (b) 2ª Turma – Recurso Extraordinário n. 205.746/RS – Relator Ministro Carlos Velloso – Acórdão de 26 de novembro de 1996, publicado no DJU de 28 de fevereiro de 1997.

Ressalte-se que esta C. Câmara não destoaria desse entendimento, como se pode conferir nestes julgados: (a) Agravo de Instrumento n. 2085047-20.2014.8.26.0000 – Relator Moraes Pucci – Acórdão de 22 de julho de 2014, publicado no DJE de 25 de julho de 2014; e (b) Agravo de Instrumento n. 2161405-26.2014.8.26.0000 – Relatora Ana Catarina Strauch – Acórdão de 7 de outubro de 2014, publicado no DJE de 21 de outubro de 2014.

Observa-se que o apelado instruiu a petição inicial com documentos a comprovar a sua hipossuficiência, mormente considerando às consultas extraídas do sítio eletrônico da Receita Federal (fls. 15/18).

A presunção de veracidade (relativa) da declaração de hipossuficiência poderia ser elidida se presentes indícios satisfatórios em sentido oposto, o que não se entrevê no presente caso, na consideração

de que o apelante não demonstrou que o autor teria capacidade financeira para arcar com as custas processuais.

No tocante à matéria de fundo, o artigo 722 do Código Civil estabelece que *“pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a 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”*.

Já o artigo 725 do mesmo diploma dispõe 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”**.

Na lição de Maria Helena Diniz, *“o corretor tem direito à remuneração se aproximou as partes e elas acordaram no negócio, mesmo que, posteriormente, se modifiquem as condições ou o negócio venha a ser rescindido ou desfeito, inclusive por arrependimento de qualquer dos contratantes”* (Código civil anotado. 15ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2010. Página 518. Sem grifo e negrito no original.).

In casu, é certo que não pode haver dúvida acerca da efetiva prestação dos serviços de corretagem pelo autor, ora apelado.

O apelante reitera as alegações no sentido de que não *“houve contrato escrito”, “sequer foi dada exclusividade ao recorrido”* e que a *“a transação foi intermediada e concluída por outra imobiliária, a quem a taxa de corretagem foi devidamente paga”*, referindo-se à nota fiscal de fls. 125 (cf. fls. 204).

Todavia, os elementos dos autos amparam a pretensão autoral.

Com efeito, a petição inicial foi instruída com livro de

registro de entrada no condomínio, no qual se verifica que o apelado, em 19/3/2019, acompanhou o corréu Antônio (comprador) na visita para conhecer o imóvel em questão (fls. 32/34).

Observa-se que a data da aludida visita efetivada pelo apelado é anterior à data da venda efetiva ocorrida em 14/5/2019 (cf. fls. 26).

Além disso, foram trazidas na inicial as mensagens eletrônicas datadas de abril de 2019 trocadas com comprador referente à negociação da compra do bem (fls. 28/30).

Salta aos olhos que o apelante em sua contestação sequer teceu comentários sobre tais relevantes documentos, os quais comprovam a relação jurídica relativa ao serviço de corretagem.

Sintomaticamente, em suas razões recursais o apelante passa a impugná-los, insistindo em afirmar inocuamente que a sentença desconsiderou que *“a transação foi intermediada e concluída por outra imobiliária”* (cf. fls. 204).

Não passa despercebido que o apelante se apegue à nota fiscal (fls. 124/125) referente ao pagamento no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Ora, tal valor é absolutamente discrepante da comissão de venda, na consideração de que o imóvel foi vendido por R\$ 613.000,00 (fls. 26), representando, portanto, aproximadamente 0,65%.

Esses elementos são mais que suficientes para que se ratifique a conclusão alcançada pelo MM. Juízo *a quo*, no sentido de que *“O autor prestou seus serviços de corretagem, apresentou o imóvel a eles, enviou proposta de compra, etc. Em suma, o autor atuou como intermediador”* (fls. 126).

Destarte, inarredável, pois, que seja o demandante remunerado pelos seus serviços efetivamente prestados.

Não passa despercebido que o apelante pede, subsidiariamente, que *“seja observada a aplicação de juros a contar apenas da citação”* (fls. 207). Falece de interesse processual, no entanto, por isso que a sentença consignou expressamente que incidirão *“juros de mora de 1% ao mês desde a citação”* (fls. 197).

No mais, o apelante pede, ainda, que seja *“partilhada referida verba com a imobiliária que concretizou o negócio, nos termos do artigo 728 do Código Civil”* (fls. 207).

Na consideração de que o apelante trouxe a nota fiscal referente à venda do imóvel pela Ponto House Imobiliária em 14 de maio de 2019, menos de dois meses da aproximação iniciada pelo apelado (fls. 124/125), forçoso o reconhecimento de que a negociação resulta da colaboração de ambos, incidindo o disposto no artigo 728 do Código Civil, que assim estabelece: *“Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário”*.

A propósito, cumpre mencionar os seguintes precedentes desta C. Câmara:

MEDIAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA - Corretagem imobiliária – Aproximação inicial realizada por um corretor e negócio concretizado, pouco tempo após, por outro – Contribuição de ambos para o resultado útil da negociação – Provas dos autos que corroboram tal afirmação - Comissão que deverá ser rateada – Art. 728 do CC - Ação procedente – Recurso parcialmente provido. (Apelação Cível 1018502-92.2021.8.26.0564; Relator Melo Bueno; 35ª Câmara de Direito Privado; j. 13/2/2023).

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS — CORRETAGEM IMOBILIÁRIA — COBRANÇA — Aproximação inicial dos Requeridos (alienantes) com Ivo Alexandre e Patrícia (adquirentes) por intermédio dos prepostos da Autora (corretores Ariovaldo Marcelo e Claudia) — Celebrado o contrato de compra e venda do imóvel em condições similares àquelas negociadas pelos prepostos da Autora — Devida a comissão de corretagem — Necessária a divisão do valor da comissão, em razão da prestação dos serviços por mais de um corretor (conclusão da negociação por corretor diverso dos prepostos da Autora), nos termos dos artigos 727 e 728, ambos do Código Civil — SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, para condenar ao pagamento do valor de R\$ 26.700,00 — RECURSO DOS REQUERIDOS IMPROVIDO. (Apelação Cível 1001966-39.2017.8.26.0566; Relator Flavio Abramovici; 35ª Câmara de Direito Privado; j. 12/2/2019).

APELAÇÃO. Ação de cobrança. Sentença que julgou parcialmente procedente a ação. Inconformismo das partes. Cerceamento de defesa por julgamento antecipado não configurado. Critério do juízo. Princípio da apreciação das provas ou persuasão racional (artigos 130, 370, parágrafo único, 464, §1º, II e 472, todos do C.P.C.). Mérito. Corretagem. Aproximação das partes pelo corretor e celebração de proposta de venda e compra de imóvel recusada pelas rés. Posterior negociação nos mesmos termos, mas com outro intermediador com comissão de corretagem em valor reduzido. Procura por corretor diverso, preterindo a contraprestação do corretor originário. Comissão de corretagem devida, ainda que sem contrato de exclusividade, nos termos do artigo 727, do CC. Valor da comissão que deve ser rateada com o corretor que efetivou o negócio (artigo 728, do CC). Comissão devida a 3% do valor bruto da transação imobiliária. Reembolso de honorários contratuais. Via de regra, são de responsabilidade do contratante. Inexistência de contrato firmado com a parte contrária, prevendo expressamente o reembolso da referida verba. Impossibilidade. Sentença reformada em parte. Recursos da parte ré improvidos e recurso da parte autora parcialmente provido. (Apelação Cível 1097071-78.2020.8.26.0100; Relator Rodolfo Cesar Milano; 35ª Câmara de Direito Privado; j. 22/8/2022).

Ante a parcial reforma da sentença, impende redistribuir os ônus sucumbenciais na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada parte. As verbas honorárias sucumbenciais ficam fixadas no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

equivalente a 10% (dez por cento) do valor da condenação.

Observe-se que, mantido os benefícios da justiça gratuita ao autor apelado, a exigibilidade das verbas sucumbenciais está suspensa, nos termos do artigo 98, § 3º, do diploma processual civil.

III – Conclusão.

Diante do exposto, **dá-se provimento parcial ao recurso**, apenas para determinar a divisão do valor da comissão, nos termos do artigo 728, do Código Civil.

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura digital)