



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000318402**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018082-53.2022.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante LEIRSON DUARTE FACHINA, é apelado VIVIANE APARECIDA PASCOALETTO DONNANGELO (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: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FLAVIO ABRAMOVICI (Presidente) E MARRONE SAMPAIO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**FLÁVIA BEATRIZ GONÇALEZ DA SILVA**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

**Apelação n.:** 1018082-53.2022.8.26.0564

**Comarca:** São Bernardo do Campo

**Juiz da causa:** Maurício Tini Garcia

**Apelante:** Leirson Duarte Fachina

**Apelada:** Viviane Aparecida Pascoaleto Donnangelo

***Voto n. 1980.***

***Ementa:*** DIREITO CIVIL. RECURSO DE APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. APROXIMAÇÃO ENTRE AS PARTES. FORMALIZAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. RESCISÃO SUPERVENIENTE. ALIENAÇÃO POSTERIOR A TERCEIRO COM VÍNCULO FAMILIAR COM O PROMITENTE COMPRADOR ORIGINAL. IRRELEVÂNCIA PARA A EXCLUSÃO DO DIREITO À REMUNERAÇÃO. INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. DIREITO À COMISSÃO CONFIGURADO. RECURSO DESPROVIDO. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS INVIÁVEL DIANTE DA FIXAÇÃO NO PATAMAR MÁXIMO NA INSTÂNCIA ORIGINÁRIA.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Leirson Duarte Fachina** em face da r. sentença de fls. 169/173 que, em sede de ação de cobrança de comissão imobiliária ajuizada por **Viviane Aparecida Pascoaleto Donnangelo**, julgou procedente a demanda, para condenar o réu ao pagamento da quantia de R\$ 15.600,00.

O Juízo *a quo* reconheceu que a intermediação imobiliária promovida pela autora foi determinante para a concretização do negócio jurídico, ainda que este tenha sido finalizado diretamente entre os réus. Considerou que a aproximação das partes é o elemento essencial para o direito à comissão de corretagem, nos termos do art. 725 do Código Civil e da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, bem como caracterizado o descumprimento contratual dos réus ao procederem à aquisição do imóvel sem a devida remuneração da corretora. Assim, o réu foi condenado ao

pagamento da quantia de R\$ 15.600,00, acrescida de juros e correção monetária, além das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor da causa.

Irresignado, em suas razões recursais (fls. 185/192), sustenta o recorrente que a sentença desconsiderou as cláusulas pactuadas no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, especificamente as cláusulas décima quinta e décima sétima, as quais estipulam que a corretora não faria jus ao pagamento de comissão caso o contrato fosse desfeito ou extinto, independentemente do motivo. Argumenta que o negócio intermediado pela autora não se aperfeiçoou, pois o promitente comprador abandonou o contrato ao retornar ao exterior sem efetuar qualquer pagamento, resultando na resolução contratual e na posterior venda do imóvel a terceiro, sem a intermediação da corretora. Defende, ainda, que não há prova da atuação da autora na nova transação

Recurso processado com contrarrazões (fls. 199/203), nas quais a apelada sustenta que intermediou regularmente a venda do imóvel, tendo direito à comissão, pois o contrato de compra e venda foi celebrado. Alega que o apelante, ao realizar o financiamento em nome do enteado do comprador original, agiu de má-fé para evitar o pagamento da corretagem. Argumenta que a alteração do comprador não descaracteriza sua atuação e que o recurso é meramente protelatório, pois não impugna os fundamentos da sentença.

É o relatório.

A tese recursal deduzida pelo apelante não se sustenta diante da fundamentação sólida e coerente da sentença recorrida, que se encontra plenamente alinhada ao ordenamento jurídico aplicável à espécie.

Restou devidamente comprovado nos autos que a autora exerceu regularmente a atividade de intermediação imobiliária, culminando na formalização do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda entre as partes originalmente envolvidas na negociação (fl. 18).

O contrato firmado, fruto da atuação diligente da corretora, produziu efeitos concretos e permitiu ao promitente vendedor a livre disposição do imóvel nos termos inicialmente ajustados, inclusive viabilizando a sua locação ao promitente comprador durante o interstício destinado à regularização da documentação (fl 17).

Tal circunstância corrobora a efetiva prestação do serviço de corretagem e evidencia que a aproximação entre as partes decorreu diretamente da atuação da apelada.

Observo que o contrato firmado, fruto da atuação da corretora, gerou efeitos concretos e permitiu ao promitente vendedor dispor do imóvel dentro dos termos inicialmente ajustados, inclusive garantindo a sua locação ao promitente comprador durante o período estipulado para regularização da documentação, circunstância que evidencia a efetiva prestação do serviço de intermediação.

Ainda que o financiamento tenha sido formalizado em nome de terceiro, parente do promitente comprador, esse fato, por si só, não é apto a afastar o direito à comissão de corretagem.

A jurisprudência pátria, inclusive no âmbito do Colendo Superior Tribunal de Justiça, pacificou o entendimento de que a remuneração do corretor é devida quando este aproxima as partes e viabiliza a concretização do ajuste entre elas, independentemente da forma como se dá a conclusão do negócio.

Nesse sentido, colaciono o seguinte precedente:

*"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR APÓS ASSINATURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PAGAMENTO DE SINAL. COMISSÃO DEVIDA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.*

- 1. Ação de cobrança de comissão de corretagem.*
- 2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.*
- 3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.*
- 4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.*
- 5. É devida a comissão de corretagem se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem efetivamente no aperfeiçoamento do negócio imobiliário, ainda que este não se efetive em virtude do**

*arrependimento imotivado das partes.*

*Precedentes.*

6. *Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.*" (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp n. 1.928.461/CE, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 24/2/2022.) (grifei)

No caso em exame, embora o apelante sustente que a cláusula décima quinta do contrato afasta a obrigação de pagamento da comissão em caso de desfazimento do negócio, a interpretação desse dispositivo deve necessariamente observar os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, evitando-se que uma das partes se beneficie indevidamente dos serviços prestados sem a devida contraprestação.

É incontroverso que o apelante obteve proveito econômico direto da intermediação realizada pela apelada. Após a desistência do comprador originário, alienou o imóvel a terceiro sem a participação da corretora, mas servindo-se da própria negociação intermediada por esta, uma vez que restou demonstrado que o adquirente final mantinha vínculo familiar com o comprador inicialmente interessado (fls. 104/106).

Tal circunstância reforça a conclusão de que a atuação da corretora foi determinante para a concretização da transação imobiliária, ainda que de forma indireta. O apelante, portanto, não pode se furtar ao pagamento da comissão sob o pretexto de que o contrato foi rescindido, especialmente porque se beneficiou da aproximação promovida e, posteriormente, consumou a venda sob nova roupagem, sem demonstrar que a corretora tivesse ciência ou oportunidade de intervir na etapa final da negociação.

Ademais, a cláusula contratual que prevê a exclusão da corretagem em caso de rescisão não pode ser interpretada de maneira absoluta e isolada, dissociada das circunstâncias fáticas do caso concreto. O princípio da boa-fé objetiva impõe que as partes ajam com lealdade e transparência, não se admitindo que uma delas invoque disposição contratual para frustrar o direito da outra ao recebimento da contraprestação pelo serviço efetivamente prestado.

Assim, a sentença proferida pelo juízo de primeiro grau revela-se irrepreensível, pois encontra respaldo nos elementos probatórios constantes dos autos

e na legislação aplicável, especialmente nos artigos 722 e 725 do Código Civil, que disciplinam a corretagem e asseguram o direito à remuneração do corretor.

Vale deixar consignado que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos apresentados pelas partes. Sua função é fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia.

Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões centrais do caso, a ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO**, mantendo a sentença tal qual lançada.

Deixo de proceder à majoração dos honorários advocatícios devidos ao patrono da autora, uma vez que já foram arbitrados no patamar máximo na instância de origem.

Atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1026, § 2º, do CPC.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**Flávia Beatriz Gonçalves da Silva**

**RELATORA**

Assinatura eletrônica