



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320097

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014405-14.2023.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que são apelantes/apelados EKKO GROUP CONSTRUÇÕES LTDA. e EKKO VENDAS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado/apelante MARCOS ANTÔNIO DE ARAÚJO e Apelado IGOR DE OLIVEIRA ROQUE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso do autor e negaram provimento ao das rés. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 31 de março de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43.598

Apelação nº 1014405-14.2023.8.26.0068

Comarca: Barueri – 6ª Vara Cível

Ação: Cobrança

Apte./Apdo.: Marcos Antônio de Araújo

Aptes./Apdos.: Ekko Group Construções Ltda. e outro

Apelação Cível. Corretagem. Cobrança. Sentença de parcial procedência. Recurso de ambas as partes. Intermediação de venda de unidades em empreendimento imobiliário. Prova literal e reconhecimento expresse por ato processual. Comissão devida. Venda de duas unidades imobiliárias que acarreta ao pagamento de dupla comissão. Posterior desistência com relação a uma delas que não isenta o pagamento da comissão. Inteligência do art. 725 do CC. Recurso das rés desprovido, acolhido o apelo do autor.

Da r. sentença (fls.198/205) que julgou improcedente o pedido com relação ao réu Igor e procedente em relação aos corréus Ekko Group Construções Incorporações Ltda e Ekko Vendas Negócios Imobiliários LTDA, apelam réus e, adesivamente, o autor, pleiteando a reforma do julgado.

Por suas razões recursais (fls.215/220), alegam os réus, em síntese, que os únicos documentos que supostamente sustentam o pedido são uma ficha cadastral do comprador e planilhas com diversos nomes e valores sem qualquer identificação. Aduzem que não restou comprovado nos autos que o autor é responsável pela concretização das vendas que são por ele noticiadas. Assim, ausente prova do fato constitutivo do direito do autor. Discorrem sobre a corretagem, afirmando que o corretor deve ter dado causa à entabulação do negócio. Afirmam nunca haver negado que o autor fora credenciado, mas não há provas acerca da intermediação da

venda da unidade ao corréu Igor. Sustentam que o apelado, com acesso aos registros de vendas, pode simplesmente alegar que participou de todas as vendas registradas, pois tem acesso ao nome dos compradores. Apontam que a própria sentença reconhece que no documento de fls.105 consta o autor como um daqueles que recebeu sua parte pelo negócio, de modo que o autor tenta auferir quantia além da pactuada.

De outro lado, recorre adesivamente o autor (fls.238/251) alegando que, embora se tenha reconhecido a intermediação e concretização das vendas das unidades em questão, deixou-se de condenar as recorridas ao pagamento das duas comissões, por entender que o distrato posteriormente realizado retirou o direito ao recebimento da corretagem. Aduz que a corretagem é obrigação de resultado, e tendo este sido atingido, a remuneração torna-se devida. Discorre sobre a dinâmica das vendas. Sustenta que pelo teor do documento de fls.16/19 restou comprovado que em 14/11/2021 formou a montagem da pasta do cliente Igor, com assinatura de fichas, coleta de documentos pessoais e informações, bem como cadastramento do sistema, sendo que de tal captação e intermediação restaram concretizadas as vendas das duas unidades. Aponta que no documento juntado pelo terceiro réu (fls.132/138) há menção de pagamento da comissão a outra corretora. E, se houve distrato com relação à unidade anterior, houve a concretização da venda da unidade, sendo de rigor o pagamento da comissão. Aduz que os documentos apresentados demonstram que houve a compra das duas unidades (fls.125 e fls.132), sendo que o distrato em relação à primeira unidade ocorreu apenas em 05/07/2023, ou seja, 18 meses após a compra e 17 meses após a compra da segunda unidade. Ou seja, por um período próximo a um ano e meio o comprador permaneceu pagando as duas unidades ao vendedor, o que demonstra ter de fato ocorrido duas vendas, ensejadoras de dupla comissão.

Recursos tempestivos, preparados e respondido o do autor.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não merece prosperar, acolhido o apelo adesivo.

Incontroverso que o autor atuou como corretor na venda de imóveis no empreendimento das rés. Tal fato restou comprovado não só com a prova testemunhal emprestada, tanto quanto pelo reconhecimento expresso das rés.

O ponto controvertido, portanto, se dá em torno da efetiva atuação do autor na venda dos imóveis mencionados na inicial, bem como sobre o valor devido a título de comissão.

E, nesse ponto, ao contrário do que alegado pelas rés, entendo comprovado o fato constitutivo do direito do autor.

Veja-se que há nos autos diversos documentos que indicam que a aproximação inicial do comprador se deu por intermédio do autor:

Às fls.17 consta ficha preenchida pelo autor em formulário das rés com os dados do comprador.

Às fls.105 há ficha relacionada à venda da unidade S2B – 101 ao comprador Igor em que consta o autor como beneficiário de pagamentos por haver atuado como corretor. O documento foi trazido pelas próprias rés, e não há comprovação de efetivo repasse de qualquer valor.

Às fls.106 há outra ficha dos dados cadastrais do comprador em que compra o autor, apelido “Dantas”, como responsável.

Às fls.110/114, há o contrato de prestação de serviços de corretagem firmado entre o autor e as corrés.

Por fim, às fls.125/131, trouxe o comprador aos autos contrato de corretagem imobiliária em que consta o autor na qualidade de corretor.

Ora, não há suporte probatório para negar que atuou o autor na qualidade de corretor em favor das partes e que foi o responsável pela aproximação do comprador Igor, em especial tendo em conta que as próprias rés trazem aos autos documentos em que confirmam tal atuação.

Assim não fosse, caberia às rés demonstrar que no estande de vendas do empreendimento foi outro corretor quem realizou a aproximação, comprovando o pagamento da respectiva comissão, constituindo assim fato impeditivo do direito do autor, nos termos do art. 373, inciso II, do CPC.

Devido o pagamento da comissão, portanto, nos termos do art. 725 do CC, *verbis*:

“Art. 725. 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” (gn)

E tal se aplica, outrossim, ao primeiro contrato, daí que procede o apelo do autor.

Isso porque, ao contrário do que alegam as rés, não se verifica que houve o cancelamento do primeiro contrato particular para fins de substituição da unidade imobiliária (o que em tese não configuraria um novo negócio jurídico oneroso).

Ora, o primeiro contrato de aquisição da unidade S2B – 101 fora celebrado em dezembro de 2021, conforme consta do instrumento de fls.125/132. O contrato de aquisição da segunda unidade, S3B – 103, fora celebrado em janeiro de 2022, conforme instrumento de fls.132/138.

O distrato referente à primeira unidade, porém, data de julho de 2023 (fls.100/102), de modo que a sequência dos fatos não permite concluir que a segunda unidade foi adquirida no lugar da primeira, mas que efetivamente foram

adquiridas duas unidades e, posteriormente, houve desistência com relação a uma delas.

A desistência superveniente, à luz da legalidade estrita, pois, não isenta as partes do pagamento da comissão.

Nessa exata medida, sem base causal capaz de não fazer para crer que as unidades foram adquiridas por intermédio de corretores diversos, a comissão é devida em decorrência de ambas as vendas.

A procedência deve ser total, portanto, incluindo-se na condenação o pagamento da comissão referente à unidade S2B – 101, no valor de R\$ 24.548,57 (fls.125).

Por esses fundamentos, **pelo meu voto nego provimento ao recurso das rés e dou provimento ao recurso do autor** para acrescentar à condenação o pagamento da comissão referente à unidade S2B – 101, no valor de R\$ 24.548,57, corrigido monetariamente e com juros de mora nos mesmos termos fixados em sentença.

Em face da alteração da sucumbência, necessária a reapreciação da distribuição do seu ônus, razão pela qual condeno as rés a arcar com as custas e despesas processuais (artigo 82, § 2º, do Código de Processo Civil), bem como ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais aos patronos do autor no importe de 15% do valor atualizado da condenação.

RÔMOLO RUSSO
Relator