



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319403

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009488-35.2023.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ALEXANDRE LOPES DA CRUZ SANTOS e JOSIANE NASCIMENTO DA SILVA, são apelados EDSON MOREIRA DA COSTA ME, KEVIN DOS SANTOS COSTA, ELANE CRUZ DO CARMO NEGOCIOS IMOBILIARIOSME, IMOVEIS ONLINE SP CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA EPP, LJB INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA EPP, LUCIMAR APARECIDO SHASTIN ME, MENARI INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA, GIANCARLO RODRIGUES PIRES SPOSITO ME, PMCASAGRADE NEGOCIOS IMOBILIARIOS EIRELI ME, RONALDO BECKA DE CARVALHO ME, R. DA SILVA CRUZ CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, MAURICIO TACCONI ME, MR BROKER NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA e RUI LUCCA ADMINISTRACAO IMOBILIARIA EIRELI.

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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MOURÃO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação n. 1009488-35.2023.8.26.0008

Voto n. 34.240

Comarca: São Paulo (Foro Regional do Tatuapé – 1ª Vara Cível)

Apelantes: Alexandre Lopes da Cruz Santos e Josiane Nascimento da Silva

Apelados: Edson Moreira da Costa ME e outros

MM. Juiz: *Fábio Rogério Bojo Pellegrino*

Consumidor e processual. Corretagem. Ação de cobrança. Sentença de procedência. Pretensão à reforma manifestada pelos réus.

Tese de nulidade da sentença afastada. Supostos vícios da sentença, que podem ser supridos no julgamento da apelação (artigo 1.013, §§ 1º a 4º, do Código de Processo Civil).

Ausência de falha no dever de informação. A remuneração do corretor é devida ainda que o resultado previsto no contrato não se efetive em virtude de arrependimento das partes, a teor do disposto no artigo 725 do Código Civil.

RECURSO DESPROVIDO.

I – Relatório.

Trata-se de apelação interposta por Alexandre Lopes da Cruz Santos e Josiane Nascimento da Silva contra a sentença de fls. 322/326 que julgou procedente a ação de cobrança movida por Edson Moreira da Costa ME e outros, para condenar os réus ao pagamento da “*quantia de R\$40.439,90 – valor para junho/2023, corrigida monetariamente pela variação positiva do IGPM-FGV, a partir do inadimplemento da obrigação até o dia*”

do efetivo pagamento, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito, além de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito corrigido até a data do pagamento (Cláusula 6, do TERMO DE CORRETAGEM – fl. 137)”. Ante a sucumbência, foram os demandados ainda condenados ao pagamento das custas e despesas processuais, além de verba honorária sucumbencial fixada no equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Inconformados, pugnam os requeridos ou pela anulação da sentença por falta de fundamentação, ou pela reforma do *decisum*, insistindo que não lhes teria sido esclarecida a assinatura do contrato de corretagem, que houve posterior distrato do compromisso de compra e venda do imóvel e que nem sequer foi sua contestação impugnada (fls. 342/360).

Sem contrarrazões.

II – Fundamentação.

Esta apelação pode ser conhecida, mas não comporta provimento.

Primeiro, deve ser afastada a pretensão da ré de ver anulada a sentença por supostas omissões e falta de fundamentação.

Ao postular isso se olvida a ré do que dispõe o artigo 1.013 do Código de Processo Civil, cujo *caput* prevê que “a apelação devolverá ao tribunal o conhecimento da matéria impugnada”. Em complemento, o § 1º dispõe que “serão, porém, objeto de apreciação e julgamento pelo tribunal todas as questões suscitadas e discutidas no processo, ainda que não tenham sido solucionadas, desde que relativas ao capítulo impugnado”. O § 2º determina que “quando o pedido

ou a defesa tiver mais de um fundamento e o juiz acolher apenas um deles, a apelação devolverá ao tribunal o conhecimento dos demais”. O § 3º preceitua que “se o processo estiver em condições de imediato julgamento, o tribunal deve decidir desde logo o mérito quando: I - reformar sentença fundada no art. 485; II - decretar a nulidade da sentença por não ser ela congruente com os limites do pedido ou da causa de pedir; III - constatar a omissão no exame de um dos pedidos, hipótese em que poderá julgá-lo; IV - decretar a nulidade de sentença por falta de fundamentação”. E o § 4º estabelece que “quando reformar sentença que reconheça a decadência ou a prescrição, o tribunal, se possível, julgará o mérito, examinando as demais questões, sem determinar o retorno do processo ao juízo de primeiro grau”.

A propósito do § 1º, Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery ensinam que *“mesmo que a sentença não tenha apreciado todas as questões suscitadas e discutidas pelas partes, interessados e MP no processo, o recurso de apelação transfere o exame destas questões ao tribunal”,* porém *“não por força do efeito devolutivo, que exige comportamento ativo do recorrente (princípio dispositivo), mas em virtude do efeito translativo”.*

Quanto ao § 2º, os doutrinadores lecionam que *“quando a pretensão é deduzida com dois ou mais fundamentos, ou, ainda, a defesa é realizada também com base em mais de um fundamento, ainda que o juiz tenha acolhido ou examinado apenas um deles, os demais fundamentos podem ser apreciados pelo tribunal, no julgamento da apelação”.*

Discorrendo sobre os §§ 3º e 4º, Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery prelecionam que o novo diploma processual *“optou por incluir as diversas hipóteses nas quais seria possível o julgamento imediato, desde que presentes as condições para tanto”.* Ademais, *“estendeu o raio de alcance do julgamento imediato pelo tribunal”,* não sendo *“preciso que se trate de uma situação envolvendo a extinção do processo sem resolução do mérito”,* podendo a regra ser

aplicada “*em caso de nulidade de sentença proferida extra, infra ou ultra petita, ou com falta de fundamentação, bem como no caso de reforma de sentença que declare decadência ou prescrição*” (Comentários ao Código de Processo Civil. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015. Páginas 2.068/2.069).

Destarte, eventuais vícios da sentença vergastada podem ser supridos pelo órgão julgador *ad quem*, não havendo razão para anular o *decisum*, determinando o retorno do feito à origem.

Já no tocante ao mérito, primeiro, não se olvida que é direito básico do consumidor “**a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem**” (artigo 6º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor).

A despeito disso, não assiste aos apelantes insistirem que “*jamais tiveram conhecimento de que estavam firmando contrato com qualquer outra parte senão a incorporadora do empreendimento*”, já que, conforme bem consignado na origem, “*as assinaturas de fl. 139/144 se referem ao TERMO DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA – CORRETAGEM expressamente contratado às fls. 133/138. Houve contração expressa a respeito, assinada pelos réus, ainda que agora afirmem desconhecê-la*” (fls. 325).

Com efeito, dentro do documento de 97 (noventa e sete) páginas assinadas (fls. 139) constava a fls. 69/74 o “*Contrato de Corretagem*” em questão (fls. 351).

E, ainda que assim não fosse, não se pode ignorar, como também anotado pelo MM. Juízo *a quo*, que “*os réus assumiram no contrato de compromisso de compra e venda a obrigação líquida, certa e exigível de pagamento da*

comissão aos autores por meio da Cláusula 4.4, do Capítulo IV, do contrato (fl. 211/212), como estipulação em favor de terceiro (CC 436, parágrafo único)” (fls. 325).

Passado isso, 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).

No caso concreto, portanto, ainda que o compromisso de compra e venda tenha sido seguido pela assinatura de distrato (do qual não fizeram parte os autores), fato é que o serviço dos demandantes foi prestado considerando a incontroversa assinatura do primeiro, sendo devida, pois, a integralidade de sua remuneração conforme acordado no contrato de intermediação.

No mais, o fato de não ter sido ofertada réplica pelos demandantes não lhes retira o direito de receber pelos serviços prestados, o qual, como visto, não lograram os réus impedir, modificar ou extinguir

(não havendo que se falar, pois, em “*confissão tácita dos apelados sobre a tese de defesa*”).

Enfim, mais não é preciso que se diga para demonstrar que deve ser mantida incólume a sentença objurgada, cujos fundamentos são ora ratificados, *ex abundantia* e como permite o artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça.

Por força do que estabelece o § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil, fica majorada a verba honorária sucumbencial para o equivalente a 15% (quinze por cento) do valor da condenação.

III – Conclusão.

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)