



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320724

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003347-63.2024.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LEONARDO NASCIMENTO, são apelados PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. (NÃO CITADO), VANDERLEI CRAVEIRO FIGUEIREDO (NÃO CITADO), DENISE ARAUJO FIGUEIREDO (NÃO CITADO), WESLEY RODRIGO GOES VENCESLAU (NÃO CITADO) e CRISTIANE BARBOZA DOS SANTOS VENCESLAU (NÃO CITADO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 31 de março de 2025.

JOÃO CASALI
Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003347-63.2024.8.26.0008

Apelante: Leonardo Nascimento

Apelados: Porte Radial III Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Vanderlei Craveiro Figueiredo, Denise Araujo Figueiredo, Wesley Rodrigo Goes Venceslau e Cristiane Barboza dos Santos Venceslau

COMARCA: São Paulo

VOTO nº 1.289

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Indeferimento da petição inicial e extinção do processo, sem resolução do mérito, nos termos dos artigos 319, 320, 321, 330, III e 485, I e VI, do Código de Processo Civil. Emenda da petição inicial. Determinada a comprovação da efetiva realização do negócio. Impossibilidade nessa fase de admissibilidade do processo. Documento não essencial ao ajuizamento da ação. Dicção dos artigos 319 e 320, ambos do CPC. Sentença de extinção do feito, sem resolução do mérito, anulada, para regular prosseguimento. SENTENÇA CASSADA. RECURSO PROVIDO.

Vistos.

-

Trata-se de recurso de APELAÇÃO apresentado por LEONARDO NASCIMENTO contra a sentença de págs. 147/148, cujo relatório adota-se, que indeferiu a petição inicial e julgou o feito extinto, sem resolução do mérito, com fundamento nos artigos 485, incisos I e IV e 321, *caput*, e parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Apela o autor, sustentando que o indeferimento da petição inicial deve ser afastado. Argumenta que o contrato relativo à negociação não é documento indispensável à propositura da ação, pois, sendo o processo regido pelo rito comum, as partes têm a oportunidade de comprovar suas alegações ao longo da instrução. Aduz, ainda, que contrato de intermediação ocorreu de forma verbal. Diante disso, requer o provimento do recurso, com o recebimento da petição inicial e

o regular prosseguimento do feito.

Recurso tempestivo e preparado.

Sem contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso deve ser acolhido.

Trata-se de ação de cobrança movida por Leonardo Nascimento Contra Porte Radial III Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Vanderlei Craveiro Figueiredo, Denise Araújo Figueiredo, Wesley Rodrigo Goes Venceslau e Cristiane Barboza dos Santos, na qual o autor argumenta, em síntese, que intermediou a compra e venda do imóvel entre os acionados, conforme instrumento particular de promessa de compra e venda apresentado.

Afirma, ainda, que o imóvel pertencia aos corréus Vanderlei e Denise e foi cedido para repasse à construtora, tanto que os pagamentos foram efetuados em favor desta.

Todavia, após a conclusão do negócio e do pagamento parcial, os compradores desistiram da aquisição, resultando no termo de distrato, no qual os vendedores renunciaram à multa contratual a que teriam direito.

Sustenta o autor que, tendo concluído a venda, faz jus à comissão de corretagem, que seria de responsabilidade da construtora e dos compradores. O valor total da comissão era de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), mas foi realizado o pagamento de apenas R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Diante disso, requer a condenação dos acionados ao pagamento do saldo restante, no montante de R\$ 112.720,98 (cento e doze mil, setecentos e vinte reais e noventa e oito centavos).

Ajuizada a ação, o d. Magistrado determinou a emenda à petição inicial para que o autor comprovasse a efetiva realização do negócio, já que o contrato apresentado não foi subscrito pelos vendedores, bem como a responsabilidade dos compradores pelo pagamento da comissão de corretagem, pois tal responsabilidade é dos vendedores, salvo disposição diversa, expressamente estabelecida em contrato.

O autor apresentou manifestação nos autos, pugnando

pelo recebimento da inicial e pelo regular processamento do feito, conforme petição de págs. 139/142.

O MM. Magistrado *a quo*, considerando que o autor não apresentou documento essencial à propositura da ação, entendeu por bem indeferir a petição inicial, julgando o feito extinto, sem resolução do mérito, nos termos dos artigos 485, I e IV e 321, *caput*, e parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Daí a apresentação do recurso ora analisado.

Respeitado o convencimento externado na origem, a sentença deve ser revista.

Pondere-se que o autor apresentou narrativa clara e coerente dos fatos, alegando que intermediou a venda do imóvel objeto da negociação narrada e que, portanto, faria jus ao pagamento da comissão de corretagem, conforme ajustado.

Para tanto, instruiu a petição inicial com documentos que estavam ao seu alcance, a fim de corroborar o alegado, como contrato de compra e venda, termo de distrato, comprovantes de pagamento e mensagens trocadas entre as partes, o que permite a admissibilidade da ação judicial.

Ademais, ainda que o contrato de promessa de compra e venda não esteja assinado pelos vendedores, tal circunstância não inviabiliza, por si só, reafirme-se, o juízo positivo de admissibilidade da ação.

Dessa forma, a ausência do documento exigido pelo juízo de origem não configura situação que autorize o reconhecimento da inépcia da petição inicial ou ausência de pressuposto processual, pois não impede a ampla defesa dos requeridos nem compromete o desenvolvimento regular do processo.

Assim, o indeferimento da inicial, nesse contexto, afigura-se incompatível com os princípios do contraditório e do acesso à justiça, pois impede o autor de produzir, no momento oportuno, a prova necessária ao eventual reconhecimento de seu direito.

Em suma, extrai-se dos autos que, ao ajuizar a demanda, o autor atendeu a todos os requisitos legais, nos termos dos artigos 319 e 320 do Código de Processo Civil, do que decorre a necessária anulação da r. sentença



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

porquanto, reafirme-se, o contrato solicitado não é documento essencial para o desenvolvimento regular do processo.

Portanto, a sentença recorrida há de ser cassada.

Assim, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso para anular a sentença proferida, com retorno dos autos do processo à Vara de origem, para regular prosseguimento até os seus ulteriores termos.

JOÃO CASALI
- Relator -