



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316924

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001933-47.2024.8.26.0358, da Comarca de Mirassol, em que é apelante NF NEGOCIOS IMOBILIARIOS JURIDICOS, é apelada MARIANA DE OLIVEIRA SANTOS GERALDI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.458

Apelação nº 1001933-47.2024.8.26.0358

Comarca: Mirassol

Apelante: NF Negócios Imobiliários Jurídicos

Apelado(a): Mariana de Oliveira Santos Geraldi

Juiz(a): André da Fonseca Tavares

RECURSO DE APELAÇÃO – Mediação - Ação de cobrança de comissão de corretagem – Instrumento particular de compromisso de compra e venda que não foi firmado pelo marido da ré, que, após a não obtenção de financiamento imobiliário, a fim de adquirir imóvel de maiores dimensões, desistiu do negócio – Resultado útil não obtido – Comissão de corretagem indevida – Distinção entre desistência e arrependimento – O arrependimento é sempre posterior à consecução do negócio, e é essa a expressão que consta do artigo 725 do Código Civil, do qual não consta a desistência, que é não prosseguir num intento, renunciar - Sentença mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 106/109, que julgou improcedente a ação de cobrança de comissão de corretagem, e condenou o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Em suas razões recursais, o autor argumenta, em síntese, que a r. sentença fundamentou a improcedência da ação na não concretização da venda que estava condicionada à obtenção de financiamento pelos vendedores, a fim de adquirirem imóvel maior, o que não ocorreu, de modo que não houve desistência do negócio. Diz que, no entanto, eram os compradores do imóvel que dependiam da liberação de financiamento para o pagamento parcial da

venda e compra, o que ocorreu, tanto que foi elaborado o respectivo compromisso. Afirma que não consta do contrato formalizado entre as partes cláusula em relação à condição de obtenção de financiamento pelos vendedores. Alega que a compra e venda do imóvel não se confunde com a comissão pela intermediação, de modo que eventual outorga marital não se relaciona com o último negócio. Diz que a causa de pedir está correta, uma vez que houve intermediação do negócio jurídico pela aproximação das partes com resultado útil, e o arrependimento, independentemente do motivo, não afasta o direito da apelante ao recebimento da comissão. Assevera que ficou demonstrado que o esposo da apelada, assim que chegasse de viagem, iria assinar o contrato de compra e venda, tanto que a apelada solicitou o reenvio do instrumento, conforme mensagem de áudio. Por fim, pede provimento ao recurso, para que a ação seja julgada procedente (fls. 112/117).

Recurso tempestivo, preparado e respondido a fls. 128/148.

É o relatório.

Narra a petição inicial que a autora, empresa de corretagem de imóveis, intermediou a venda do imóvel de propriedade da ré a dois adquirentes. A aproximação das partes envolveu o trabalho desempenhado pela autora, resultando na efetivação do negócio conforme previsto pela mediação, conforme contrato de compromisso de venda e compra de imóvel.

Após a formalização do contrato de compromisso de venda e compra, as partes assinaram o acordo sem que houvesse justificativa relevante, mas, de maneira inesperada, a ré desistiu do negócio firmado com os compradores, limitando-se a informar que não daria continuidade ao contrato. Contudo, a ré foi devidamente notificada a respeito da multa contratual estabelecida na cláusula 3.2 do contrato que estipula, no caso de desistência por parte dos vendedores, o pagamento aos compradores de multa contratual de 10% e restituir, também, aos corretores, o valor da comissão devida de R\$ 9.000,00, conforme cláusula 6.5.

Diante da recusa da ré em efetuar o pagamento da comissão devida à autora, acompanhada de explicações evasivas e sem fundamento jurídico plausível, a autora ajuizou a presente ação (fls. 01/04).

Em contestação, a ré alega que não é a única proprietária do imóvel em questão, sendo coproprietária com seu esposo, o que é de pleno conhecimento da autora, como demonstrado no contrato de compra e venda, no qual consta o nome do cônjuge. Conta que a ré e seu esposo manifestaram a intenção de vender o imóvel com o objetivo de obter recursos para adquirir um imóvel maior, mediante a utilização de financiamento junto à Caixa Econômica Federal. Diz que, inicialmente, sem o auxílio de corretores, o imóvel foi anunciado na plataforma OLX, utilizando fotos tiradas pelos próprios proprietários, e, embora tenham recebido algumas propostas, nenhuma venda foi concretizada.

Posteriormente, a autora entrou em contato com a ré, oferecendo seus serviços como corretora, os quais foram aceitos, sob a condição de que a comissão seria devida apenas após a efetivação da venda. Menciona que a autora sequer visitou o imóvel, utilizando as fotos fornecidas pela ré para divulgar o anúncio. Após algum tempo, a autora informou que havia um comprador interessado, solicitando que os proprietários permitissem a visita ao imóvel.

Após a visita, a autora informou o interesse do casal na compra e repassou os termos da proposta. A ré, até então, concordou com os termos, mas esclareceu que a finalização da venda dependeria do retorno de seu esposo, que estava em viagem a serviço. A autora, por sua vez, não viu problemas e solicitou a assinatura do contrato de compra e venda, informando que a assinatura poderia ser feita antes da reunião final, prevista para o dia 08/04/2024, conforme acordado em áudio enviado pela ré, que estava ciente de que a assinatura final do contrato deveria contar também com a participação de seu esposo, de modo que não se opôs à sua assinatura, até porque o contrato necessitava também da assinatura do coproprietário para ser validado.

Diz que não foi a ré quem reconheceu a firma do contrato de compra e venda, mas sim a autora, que o fez sem que a ré tivesse pleno conhecimento de que os compradores já haviam assinado o documento. A ré acreditava que a venda só seria efetivada após o retorno de seu esposo e a reunião agendada. No entanto, no dia

03/04/2024, antes da reunião, a ré foi informada pela Caixa Econômica Federal de que seu pedido de financiamento havia sido negado, devido à ausência de comprovação de renda. Diante disso, a ré entrou em contato com a autora no mesmo dia para informá-la de que não poderia prosseguir com a venda, desistindo, portanto, da transação.

Em razão da negativa do financiamento, a ré e seu esposo decidiram não mais vender o imóvel, optando por continuar residindo no local. Entretanto, a autora, mesmo após ser informada da desistência, reconheceu a assinatura do contrato no dia 04/04/2024, ou seja, após a desistência da venda, o que configura uma tentativa de validar o contrato e, conseqüentemente, forçar o pagamento da comissão, embora a venda não tenha sido concretizada.

Em face dos fatos expostos, está claro que a concretização da venda não ocorreu, o que implica na inexistência de qualquer obrigação de pagamento de comissão à autora. Aduz que a desistência ocorreu antes da finalização do contrato, e as partes ainda estavam em tratativas, de modo que não houve o resultado útil do serviço de corretagem, sendo indevido o pleito de comissão (fls. 68/86).

Narrada a breve situação fática, passo à análise das razões dos recursos interpostos pelas partes.

Conceitua ARNOLDO WALD que o contrato de corretagem ou de mediação é aquele *“pelo qual uma parte se obriga para com outra a aproximar interessados e obter a conclusão*

de negócios, sem subordinação e mediante remuneração.” (Obrigações e Contratos, n.º 177, pág. 316, RT, 1983)

Por sua vez, explica ORLANDO GOMES que *“consiste a atividade do corretor em aproximar pessoas que desejam contratar, pondo-as em relação.*

Cumpra sua função aconselhando a conclusão do contrato, informando as condições do negócio e procurando conciliar os interesses das pessoas que aproxima.” (Contratos, n.º 311, pág. 427, Forense, 1983)

E para que faça jus à remuneração, o corretor deve obter o resultado útil previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes, conforme art. 725 do CC, *in 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.”

Assim, é certo que o arrependimento de qualquer das partes que leve a distrato não pode prejudicar a remuneração do corretor, que laborou para ulatimação do negócio até o seu final, sendo de responsabilidade do vendedor remunerá-lo.

Contudo, deve-se diferenciar, no contexto

da negociação, a desistência do negócio que não chegou a tomar lugar, do arrependimento a respeito de compromisso já firmado. Na hipótese de arrependimento, após a assinatura não apenas da proposta, mas do compromisso de compra e venda, não resta qualquer dúvida de que é devida a comissão de corretagem, pois a aproximação e a negociação chegaram a bom termo.

Tal dispositivo legal visa proteger a remuneração daquele que aproximou as partes e envidou esforços no sentido da consecução do negócio de eventual fraude que vise evitar o pagamento do percentual estabelecido. Desse modo, se as partes desistem temporariamente do negócio e vem a firmá-lo posteriormente, ainda que em condições diversas das tratativas iniciais, entende-se que a corretagem é devida.

No caso em tela, o negócio efetivamente não se concretizou. Isso porque, ainda que tenha a ré assinado o compromisso de compra e venda, o seu marido assim não o fez, e, pelo que se depreende das provas acostadas aos autos, a assinatura da ré apenas se concretizou por insistência da autora, caso contrário, tal assinatura somente se daria quando o marido da ré chegasse de viagem, para, então, os pretensos compradores e vendedores se reunirem e assinarem o contrato. Ocorre que, nesse ínterim, a ré desistiu do negócio por não ter conseguido o financiamento que precisava para realizar a compra de imóvel maior. Desse modo, além de ineficaz o compromisso de compra e venda, por ausência de assinatura do marido, exigida para a concretização do negócio, houve a desistência da ré, ante a

impossibilidade de realização de financiamento imobiliário, pelo que a remuneração do corretor não é devida.

A fim de elucidação, vale transcrever os seguintes trechos das conversas entre as partes por meio do aplicativo WhatsApp:

*“Boa tarde
Podemos assinar o contrato
?
(...)
Pode ser vc por enqto” (fl. 89)*

*antes
caso eu for aí*

*“Entendi
Queria amarrar os compradores tbm qto
Só p assinar vc não consegue nos atender
?” (fl. 89)*

*“Entendi
Posso passar aí as 18:00 hrs
Pode ser?” (fl. 89)*

*“Boa noite
Amigooooo deu B.o aqui
(emogi)
Não vamos conseguir nem financiar outra
nem construir no momento
Infelizmente não vamos conseguir dar
andamento (emogi)
(áudio)
Amanhã vou ver com essa corretora da
caixa o que eu consigo financiar, tipo se conseguimos 200mil 150mil um*

exemplo, antes de decidir algo preciso realmente fazer essa pesquisa certa na Caixa, do que eles conseguem liberar pra mim entendeu, ela disse que pode até passar pra aprovação mas aí fica bloqueado por 6 meses pra eu conseguir fazer uma outra solicitação na caixa” (fl. 94)

Nesse contexto, não se pode falar propriamente em arrependimento.

Ressalta-se a diferença semântica entre desistência, que é não prosseguir num intento, renunciar, enquanto arrependimento é mudar de atitude, de procedimento, de parecer; voltar atrás em relação a compromisso assumido. (Novo Dicionário Eletrônico Aurélio versão 5.0, corr. 3ª. edição, 1ª. impressão da Editora Positivo, revista e atualizada do Aurélio Século XXI, O Dicionário da Língua Portuguesa).

Desse modo, o arrependimento é sempre posterior à consecução do negócio, e é essa a expressão que consta do artigo 725 do Código Civil invocado pela autora, do qual não consta a desistência.

Nesse sentido: “*A mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra de determinado bem, não justifica o pagamento de comissão. A desistência, portanto, antes de concretizado o negócio, permanece possível. Num contrato de compra e venda de imóveis é natural que, após o pagamento de pequeno sinal, as partes requisitem certidões umas das outras a fim de verificar a conveniência de efetivamente levarem a efeito o negócio jurídico, tendo em vista os riscos de inadimplemento, de*

inadequação do imóvel ou mesmo de evicção. Essas providências se encontram no campo das tratativas, e a não realização do negócio por força do conteúdo de uma dessas certidões implica mera desistência, não arrependimento, sendo, assim, inexigível a comissão por corretagem. (STJ – 3.^a T. REsp 1.183.324, Min, Nancy Andrighi, j. 18.10.11., DJ. 10.11.11)” (THEOTONIO NEGRÃO, JOSÉ ROBERTO F. GOUVÊA, LUIS GUILHERME A. BONDIOLI, JOÃO FRANCISCO N. DA FONSECA, Código Civil e legislação civil em vigor, nota n.º 1 ao art. 725, pág. 269, Saraiva, 2012)

Nesse sentido, a jurisprudência deste E.

Corte:

Prestação de serviço – Ação Monitória – Comissão de Corretagem – Embargos opostos ao pedido monitório deduzido pelo autor, ora apelante, foram acolhidos. Em consequência o pleito monitório foi julgado improcedente. Apelo do autor - Preliminar de nulidade da sentença por negativa da prestação jurisdicional – Inocorrência – Iterativa jurisprudência, vem se manifestando no sentido de que o órgão judicial, para expressar a sua convicção, não precisa aduzir comentários sobre todos os argumentos levantados pelas partes. Realmente, basta que a fundamentação constante da sentença dê conta de que o juiz tomou determinada decisão porque assumiu determinados fundamentos com que guarda coerência, o que efetivamente aconteceu in casu. Como se não bastasse, ainda que tivesse havido omissão ou deficiência na fundamentação da sentença, o art. 1.013, §1º, do então vigente CPC/2015 permite a supressão da irregularidade pelo Tribunal ad quem, não havendo que se falar em nulidade ante a ausência de prejuízo – Mérito – De início, de rigor destacar que independentemente do posicionamento que se adote acerca dos limites do pleito monitório, fato é que ao Poder Judiciário cumpre decidir lides e não contentar litigantes, dando pela procedência ou improcedência da ação. Destarte, e considerando que a demanda encontra-se em andamento desde 2011, de rigor a análise do mérito da controvérsia (como fez o Juízo a quo).

Realmente, não podendo passar sem observação que o C. STJ editou a Sum. 292, segundo a qual é cabível a reconvenção na ação monitória. Destarte, e tendo em conta que com a oposição dos embargos ocorre, em verdade, face ao foi decidido pela C. Corte Superior, frise-se, "ordinarização do rito", a análise do mérito é medida que se impõe. Como cediço, o contrato de mediação e/ou corretagem, é de resultado e não de meio. Destarte, a remuneração, consistente na comissão, só é devida quando o trabalho levado a efeito pelo corretor alcançar resultado útil, qual seja, a efetiva realização do contrato de compra e venda entre os interessados, o que não aconteceu in casu – De fato, se é certo que houve um trabalho no sentido de aproximar as partes para realização do negócio, fato é que este não se concretizou, seja por arrependimento ou falta de interesse do proprietário ou dos possíveis compradores/investidores, por não vislumbrarem vantagem comercial na proposta. Releva anotar que a desistência não se confunde com arrependimento posterior, o qual se dá somente após a consumação do negócio, com a assinatura do compromisso de compra e venda e/ou outorga da competente escritura pública definitiva, o que, evidentemente, não se amolda ao caso dos autos. Ausência de resultado útil. Inteligência do art. 725, do CC – Em verdade a prova oral colhida sob o crivo do contraditório demonstrou que a aproximação das partes ocorreu pela atuação de outro corretor, sem qualquer ingerência do autor – Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 0013592-07.2011.8.26.0009; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 38ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/11/2024; Data de Registro: 08/11/2024).

Apelação Cível. Cobrança de comissão de corretagem pela intermediação de compra e venda de imóvel. Sentença de improcedência. Apelo da autora. Existência de proposta manuscrita de compra, aceita pelo vendedor. O art. 725 do CC dispõe que a remuneração é devida ainda que o resultado previsto no contrato não tenha se efetivado por arrependimento das partes. Desistência da compradora interessada, realizada antes da efetiva celebração do negócio, que não se confunde com o arrependimento, que ocorre após firmado o contrato entre as partes. Não atingido o resultado previsto no contrato de mediação. Corretora imobiliária que não tem direito à comissão. Apelação não provida. (TJSP; Apelação Cível 1028988-91.2021.8.26.0482; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 30/09/2024).

MEDIAÇÃO – Cobrança de comissão de corretagem – Compra e venda de imóvel – Aproximação entre as partes – Proposta – Desistência que não se confunde com arrependimento – Aquisição não concretizada pela falta de aprovação do financiamento bancário pelo pretense adquirente – Condição que inviabilizou o negócio – Intermediação que não atingiu resultado útil – Corretagem indevida – Sentença de improcedência mantida. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA – Fixação em valor elevado – Aplicação do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, considerados os parâmetros estabelecidos pelas suas alíneas – Redução do montante para 15% sobre o valor atualizado da causa, sem caracterizar também verba irrisória, adequadamente remunerando o trabalho realizado pelo profissional da parte contrária. Apelação parcialmente provida. (TJSP; Apelação Cível 1000976-73.2023.8.26.0037; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/04/2024; Data de Registro: 23/04/2024).

Como mencionado, a finalidade do contrato de corretagem é o alcance de um resultado útil para as partes, o que não houve, no caso em tela, como acima exposto.

Por todas essas razões, a pretensão da autora de receber a comissão pela venda não concluída era mesmo de ser julgada improcedente.

Por fim, com fundamento no art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência para 15% sobre o valor atualizado da causa, o que está em conformidade com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, considerando o trabalho adicional apresentado nas contrarrazões, observados os critérios estabelecidos nos incisos I a IV do §2º do referido dispositivo legal, com correção



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

monetária a partir desta decisão pelos índices da Tabela Prática deste E. Tribunal, e juros de mora de 1% ao mês contados do trânsito em julgado.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO**
ao recurso, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora