



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320453

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031112-58.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante UDO PAUL HELMUT FORST, é apelado FÊNIX IMOBILIÁRIA E ASSESSORIA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO 45912

APELANTE: UDO PAUL HELMUT FORST

APELADA: FÊNIX IMOBILIÁRIA E ASSESSORIA LTDA

COMARCA: SÃO PAULO (FORO REGIONAL DE SANTANA)

AÇÃO CONDENATÓRIA

**JUÍZA SENTENCIANTE: DRA. FERNANDA ROSSANEZ VAZ
DA SILVA**

(VH)

EMENTA

APELAÇÃO — RECURSO DO RÉU — AÇÃO CONDENATÓRIA — COMISSÃO DE CORRETAGEM — PRELIMINAR — INADMISSIBILIDADE DE PROVA DOCUMENTAL (PRINT DE WHATSAPP) — REJEIÇÃO — PROVA VÁLIDA — AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO TEMPESTIVA E ESPECÍFICA — PROVAS CORROBORADAS POR OUTROS ELEMENTOS PROBATÓRIOS — PRECEDENTES — MÉRITO — INTERMEDIACÃO EFETIVAMENTE CONCRETIZADA PELA AUTORA — CONJUNTO PROBATÓRIO FARTO EM APONTAR SUA ATUAÇÃO ESPECÍFICA E VOLTADA À CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO — CONSUMAÇÃO POSTERIOR À RESILIÇÃO DO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA QUE NÃO EXCLUI O DEVER DE PAGAR PELA INTERMEDIACÃO — R. SENTENÇA MANTIDA — RECURSO NÃO PROVIDO

1 — Os prints de conversas de WhatsApp são provas idôneas, que, no caso, sequer foram impugnadas tempestiva e especificamente, não havendo na lei qualquer condicionamento à produção de ata notarial como parâmetro de validade. Precedentes deste E. TJSP.

2 — No mérito, as provas são suficientes para concluir pela intermediação do negócio pela autora, que, na condição de corretora e administradora do imóvel locado pelo réu, ciente da intenção deste de vendê-lo, recebeu proposta de aquisição pelo futuro adquirente, tratou por diversas mensagens sobre o negócio com o pretendente e, ao final, encaminhou ao réu a proposta, que foi concluída após a resilição do contrato com a autora. Comissão devida. RECURSO DO RÉU NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. Sentença de fls. 210/213, cujo relatório se adota, que julgou **PROCEDENTES** os pedidos iniciais, a fim de condenar o réu ao pagamento de R\$ 156.000,00, com correção monetária desde a propositura da demanda e com juros moratórios desde a citação, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atualizado da condenação.

A d. Magistrada *a quo* reputou haver provas suficientes de que a intermediação imobiliária foi efetivada pela autora, com destaque para conversas de *WhatsApp*, e-mail com proposta do adquirente e o depoimento pessoal do réu, no qual confirmara sua comunicação à imobiliária acerca da intenção de vender o imóvel. Desse modo, concluiu que a comissão de corretagem deve ser paga.

O réu afirma, em síntese, estas teses: **(i)** inadmissibilidade de *prints* de *WhatsApp*, **(ii)** inversão indevida do ônus da prova, **(iii)** ausência de intermediação apta a justificar comissão de corretagem (fls. 238/249).

Contrarrazões (fls. 258/266).

É a síntese do necessário.

O recurso do réu não merece provimento.

Trata-se de ação condenatória fundada em *contrato de*

corretagem. Resumidamente, a autora, ex-administradora de imóveis do réu, clama pelo recebimento de comissão de corretagem referente à venda de imóvel iniciada durante sua gestão e concluída após a rescisão do contrato.

A preliminar de inadmissibilidade de *prints* de *WhatsApp* não procede. Não há absolutamente nenhuma exigência legal que imponha um filtro probatório mais rígido a respeito dessa espécie de prova documental. Como qualquer outra, seguem as regras de presunção de autenticidade e veracidade, de modo que cabe à parte contrária impugnar, **tempestiva e especificamente**, os aspectos formais da prova (CPC, art. 436).

Na contestação, o réu silenciou sobre essa tese de inadmissibilidade documental. Na sua manifestação prévia ao saneamento (fls. 136/143), seguiu a mesma tônica. Somente em apelação é que veio com toda uma **impertinente** argumentação acerca da inadmissibilidade das provas oriundas de *prints* de *WhatsApp*. Seu *timing* imperfeito beira a **litigância de má-fé**, pois provoca desnecessariamente uma fundamentação sobre documentos cuja autenticidade, diante da ausência de impugnação no momento e da maneira adequadas, **restou assentada**.

De mais a mais, ainda que oportunamente fosse arguida, a tese defensiva seria rejeitada, porquanto a impugnação da **forma** em vez do **conteúdo** é uma estratégia inapta a desqualificar o meio de prova eleito. Na verdade, apenas confirma o desespero de tentar retirar dos



APELAÇÃO. Ação de indenização por danos materiais. Sentença que julgou parcialmente procedente a ação e improcedente a reconvenção. Inconformismo da parte autora. Pretensão de ressarcimento das despesas com ata notarial elaborada para usar como prova as conversas mantidas com réu, por meio de aplicativo de mensagens (WhatsApp). Meio de prova eleito pela parte. Desnecessidade de demonstração das conversas entre as partes através de ata notarial. Ressarcimento indevido. Sentença mantida. Recurso improvido.

(TJSP; Apelação Cível
1019014-07.2023.8.26.0564; Relator (a): Rodolfo
Cesar Milano; Órgão Julgador: 25ª Câmara de
Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo -
8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/05/2024;
Data de Registro: 15/05/2024)

APELAÇÃO – AÇÃO ORDINÁRIA – Contratos Bancários – Empréstimo consignado – Autora postula a devolução do valor transferido a maior ao

réu, por erro sistêmico - Sentença de procedência – Insurgência recursal do réu – Impugnação à prova acostada - Conversas via "whatsapp" – Réu que não impugna o conteúdo das conversas, mas a forma - Prova documental lícita – Precedentes deste E. TJ/SP – Devolução do montante excedente – Manutenção – Conjunto probatório não demonstra que o réu contratou o valor total recebido - Réu que não se desincumbiu do seu ônus probatório, nos termos do art. 371, II, do CPC – Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1012336-10.2023.8.26.0100; Relator (a): Ana Catarina Strauch; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/08/2023; Data de Registro: 21/08/2023)

Portanto, **rejeito** a preliminar.

Em relação à inversão do ônus da prova, causa certa espécie sua arguição. Na r. Decisão saneadora, o i. Juízo *a quo* foi claro e inequívoco acerca da **distribuição estática do ônus da prova** (fls. 144/146). A valoração das provas foi feita à luz desse parâmetro, inexistindo qualquer menção ou efetiva inversão probatória. A tese, realmente, foi lançada aleatoriamente, o que reforça, mais uma vez, a advertência sobre possível **litigância de má-fé** por parte do réu. **Preliminar rejeitada.**

No mérito, sem razão o réu, pois as provas são suficientes para concluir pela intermediação da autora no negócio imobiliário avençado.

No dia 28.4.2022, o adquirente Ronaldo, então locatário, enviou mensagem **diretamente** à autora (fls. 25). Na oportunidade, informou seu interesse em adquirir o imóvel locado. Seu contato foi acompanhado de uma **efetiva proposta** de aquisição, com delineamento do meio de pagamento e prazos para obtenção dos recursos.

No dia 26.8.2022, o réu assinou o **recebimento da proposta** encaminhada pela autora (fls. 19/21), o que demonstra, obviamente, a intermediação da autora, seja ao receber a proposta, seja ao encaminhá-la ao réu.

Até aqui, sequer houve a necessidade de averiguar os *prints* de *WhatsApp* para concluir, seguramente, que a autora foi a intermediadora do negócio. De todo modo, avançando no exame das demais provas, elas apenas **corroboram** o que já era possível extrair dos demais documentos. As conversas de fls. 29/36 evidenciam, sem dúvida alguma, a atuação efetiva da autora na negociação junto ao adquirente Ronaldo.

A intenção de **vender o imóvel** havia sido sinalizada à autora pelo réu, hipótese confirmada por este em depoimento pessoal. Sendo assim, a partir do momento em que a autora **recebeu uma proposta de aquisição**, esta deu início ao complexo processo de intermediação de

compra e venda, cujo negócio veio a ser concluído após a saída da autora da administração dos imóveis, porém, inequivocamente, fruto de seu trabalho inicial.

As demais alegações do réu são frágeis e seguem a mesma tônica de impertinência vista em suas preliminares. A alegação de que o e-mail de Ronaldo não contém uma proposta “*formal*” (seja lá o que isso signifique, pois basta ler o e-mail para verificar que o interessado efetivamente **propôs** um preço e uma forma de pagamento, inclusive com prazo para saldá-lo) não procede, pois, como visto, houve proposta e, ainda que não fosse o caso, a intermediação não necessariamente se inicia com uma proposta, a qual pode vir a surgir no decorrer do processo de negociação (situação distinta, dado que a proposta foi quem deflagrou o processo, e não meras tratativas). O término do negócio após a saída da autora é igualmente irrelevante, nos termos dos arts. 725 e 727 do Código Civil.

Portanto, **rejeito** as teses defensivas e mantenho a condenação fixada na origem.

Diante exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto pela ré. Majoro os honorários advocatícios para 20% do valor atualizado da condenação.

Maria Lúcia Pizzotti

Desembargadora