



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000318898

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013470-27.2022.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que é apelante LEAL IMÓVEIS LTDA ME, são apelados CARLOS ALBERTO DA SILVA (ESPÓLIO) e CAIQUE LEON SILVA COELHO (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1013470-27.2022.8.26.0482.

Apelante: Leal Imóveis Ltda – ME.

Apelados: Espólio de Carlos Alberto da Silva.

Ação: Cobrança de Corretagem.

Origem: 3ª Vara Cível de Presidente Prudente.

Juiz de 1ª instância: Dr. Fabio Mendes Ferreira.

Voto nº 14.825.

CORRETAGEM. A comissão é devida dès que o corretor tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação. Hipótese em que a compra e venda do imóvel não foi aperfeiçoada. Instrumento assinado pelo réu que, a despeito do nome que lhe foi atribuído ("proposta de venda e compra de imóveis"), evidencia que não houve conclusão do negócio. Meras tratativas que não justificam a remuneração do corretor. Jurisprudência das duas Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ a orientar que a mera aproximação das partes para início da negociação imobiliária não justifica, por si, o pagamento de comissão. Precedentes desta Corte e Câmara. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 94/101, cujo relatório se adota, que julgou improcedente o pedido.

Busca a autora a reforma do *decisum* monocrático porque: a) em 17.05.2021, o apelado *firmou instrumento particular de proposta de venda e compra de imóveis, onde se comprometia à compra de um imóvel (sic)*, coligido às fls. 15; b) o réu desistiu da compra dois dias após a assinatura do instrumento particular; c) na proposta firmada, *havia a previsão de pagamento de honorários de corretagem de R\$ 10.000,00 (sic)*, devidos mesmo no caso de arrependimento ou desistência (fls. 104/112).

Tempestiva e preparada (fls. 113/114), não vieram aos autos contrarrazões (fls. 118).

É a síntese do necessário.

Prima facie, o apelo não há de ser provido, pois a r. sentença de primeiro grau deu à lide o correto desate, o que permite¹ seja ela mantida.²

Com efeito, a *remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação*, o que não se verificou na hipótese, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.³

Em 15.05.2021, o possível comprador – ora réu – e o vendedor firmaram *Proposta de Venda e Compra de Imóveis*, por meio da qual autorizaram que corretor imobiliário entabulasse a negociação de *VENDA E COMPRA*, com exclusividade, do imóvel situado na RUA/AV: dos Girassois nº 280 CECAP (sic) (fls. 15).

Constou do documento que *efetivada a transação, o outorgante vendedor pagará honorários do corretor sendo a importância igual a R\$ 10.000,00 (...). À parte que der causa ao arrependimento ou desistência do negócio, pagará os honorários imobiliários (Artigo 725 do C.C) (sic)* (fls. 15).

Pois bem.

Em que pese ao nome atribuído ao instrumento de fls. 15, vê-se que ele em muito se distancia, por exemplo, do compromisso de compra e venda regido pelo art. 1.417 do CC.

Na verdade, decorre do conjunto da interpretação que o documento visava, tão-só, a permitir que o corretor entabulasse *negociação (sic)* para a venda do imóvel, **sem representar proposta firme para a aquisição do bem**.

¹ STJ, AgInt no AREsp 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp. 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

² RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

³ CC, art. 725.

Logo abaixo da individualização do imóvel, consignou-se que *o objeto da transação será negociado nas seguintes condições (g.n.) (sic)*, a evidenciar o **não** fechamento da contratação.

Ainda, após o nome do réu, anotou-se que a proposta estaria condicionada à *efetivação de reforma no imóvel (sic)* (fls. 15), a alumiar que o **possível** comprador ainda realizaria diligências/consultas para confirmar se o bem se adequaria às suas necessidades.

É dizer: o negócio imobiliário **não foi aperfeiçoado**, de modo que não há falar em desistência do requerido.

Não prospera o argumento da recorrente de que a alegação de *condicionamento do contrato a uma reforma no imóvel não é adequada a esses autos, haja vista a desistência precoce da efetivação do negócio. Não houve tempo hábil para início da reforma (sic)* (fls. 110).

A depender dos reparos que o requerido pretendia fazer, é certo que poderia ter concluído pela sua inviabilidade mesmo poucos dias após a assinatura do documento de fls. 15.

Ao rigor desse raciocínio, não se pode concluir que a autora promoveu a aproximação útil das partes e que disso resultou a venda do imóvel ao réu; logo, resta inviável chancelar a pretensão de recebimento do valor proposto a título de comissão.

Lembre-se que a jurisprudência das duas Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ orienta *que a mera aproximação das partes para início da negociação imobiliária não justifica, por si, o pagamento de comissão*.⁴

⁴ STJ, AgInt nos EREsp. 1.632.498/SP, rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 01.10.2019.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS. FIXAÇÃO. PROVEITO ECONÔMICO. BASE DE CÁLCULO. COMISSÃO DE CORRETAGEM.

1. A decisão agravada deixou claro que os honorários sucumbenciais devem ser fixados sobre o valor pago a título de comissão de corretagem, que, no caso, foi o proveito econômico obtido.

2. De acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "o contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas de resultado, de maneira que somente é cabível a comissão de corretagem quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na efetiva venda do imóvel" (AgRg no AREsp n. 514.317/SP, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/8/2015, DJe 16/9/2015).

3. O valor a ser utilizado para a base de cálculo dos honorários será aquele pago no momento da efetiva venda/compra do imóvel, ou seja, o valor efetivamente pago à título de comissão de corretagem.

Agravo interno improvido (g.n.).⁵

Em hipóteses análogas, assim decidiu esta Corte Bandeirante, inclusive pela voz esta Egrégia 28ª Câmara:

*APELAÇÃO. COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. 1- Ausência de contrato de corretagem exclusiva. 2- **Meras tratativas que não dão direito à comissão de corretagem.** 3- Negócio jurídico que obteve sucesso com a intermediação de outra imobiliária. 4- Alegação de prática de má-fé da vendedora não comprovada. 5- Comissão de corretagem que é devida à imobiliária que obteve resultado útil do negócio. 6- Majoração da verba sucumbencial honorária devida pela apelante sucumbente, nos termos do artigo 85, § 11º do CPC e do Tema 1059 do STJ. Sentença mantida per*

⁵ STJ, AgInt no AREsp 2.355.527/SP, rel. Humberto Martins, j. 10.02.2025.

*relationen, nos termos do artigo 252 do RITJSP. Recurso de apelação não provido.*⁶

*Apelação. Corretagem. Pagamento de comissão sujeito à condição suspensiva. Resultado útil não alcançado. Ação julgada improcedente. Apelação da ré. Renovação dos argumentos anteriores. Não acolhimento. **As meras tratativas, quando não resultam em conclusão do negócio, não geram, por si só, o dever de pagamento da comissão de corretagem, sendo certo que o serviço de corretagem somente se tem como aperfeiçoado quando o negócio se concretiza.** O mediador tem direito à comissão acordada quando o negócio é concluído de forma definitiva. Adoção dos fundamentos da sentença, em razão do permissivo do artigo 252, do Regimento Interno desta Egrégia Corte. Sentença mantida. Recurso improvido, com observação (g.n.).*⁷

Sucumbente na sua pretensão⁸, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majora-se a verba honorária devida pelo apelante para 11% do valor da causa (R\$ 12.596,14 – fls. 09), corrigido da propositura (30.06.2022).

Ex positis, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁹, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁶ TJSP, AC 1050461-86.2019.8.26.0100, rel. Rodrigues Torres, j. 28.02.2024.

⁷ TJSP, AC 1052244-03.2021.8.26.0114, rel. Luis Roberto Reuter Torro, j. 30.09.2024.

⁸ STJ, AgInt nos ED em AREsp 762.075/MT, rel. Min. Felix Ficher, j. 19.12.2018; AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 09.08.2017; ED no AgInt no REsp 1.573.573/RJ, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 04.04.2017.

⁹ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.