



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319923

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014925-36.2022.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante MARISA NATALIA BITTAR, é apelada VANIA VIANA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 31 de março de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44.185

Apelação nº 1014925-36.2022.8.26.0576
Comarca: São José do Rio Preto – 3ª Vara Cível
Ação: Cobrança
Apte.: Marisa Natalia Bittar
Apda.: Vania Viana

Apelação Cível. Corretagem. Cobrança. Sentença de procedência. Recurso da ré. Não acolhimento. Venda de imóvel em decorrência de aproximação realizada pela autora. Resultado útil alcançado. Mesmo que tenha sido pago comissão a outra corretora, inequívoco que a apresentação das partes se deu através da autora. Inteligência do artigo 725 do Código Civil. Comissão devida. Prints de mensagens via WhatsApp. Validade legal como prova diante da ausência de apresentação de impugnação específica quanto ao seu conteúdo. Honorários advocatícios. Verba arbitrada por equidade. Valor da causa de pouca expressão financeira. Razoabilidade e proporcionalidade. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Da r. sentença (fls.348/354) que julgou procedente em parte o pedido, apela a ré, pleiteando a reforma do julgado.

Por suas razões recursais (fls.357/364), alega, em síntese, que não houve resultado útil para que fosse possibilitado pagamento de comissão. Aduz que, em que pese a autora tenha realizado a primeira apresentação do imóvel, a conclusão da venda foi realizada por outra corretora. Sustenta que, se alguma comissão é devida, é a de locação do imóvel. Argumenta que não havia exclusividade na prestação do serviço. Entende que os prints de conversa de whatsapp podem ter sido

manipulados ou apresentados de forma incompleta. Pretende a redução do valor da comissão, considerando que a apelada apenas apresentou o imóvel e não concluiu a venda. Esclarece que a comissão foi paga a outra corretora. Requer a redução do valor dos honorários advocatícios, eis que fixados de forma excessiva.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não merece prosperar.

Trata-se de cobrança de comissão de corretagem, narrando a autora que celebrou com a ré contrato verbal de intermediação para locação e posteriormente venda de seu imóvel. Aduz que apresentou a parte interessada Camila, mas que o negócio acabou por não se concretizar. Porém, chegou ao seu conhecimento que referida terceira comprou o imóvel posteriormente, sendo de rigor o pagamento de comissão.

Consoante evidenciado pela respeitável sentença, *in verbis*:

“No caso em análise, é incontroverso que a requerida e a futura compradora do imóvel tiveram a primeira aproximação em razão do intermédio da autora.

A autora colacionou nos autos inúmeras provas e prints que comprovam ter sido ela a pessoa que realizou contato com a Camila, apresentou os preços de aluguel e inclusive preços de compra do imóvel.

Ademais, há autorização de próprio punho da requerida autorizando que a autora apresentasse o imóvel à Camila, conforme ocorreu. Outrossim, há conversas entre as partes, no dia 17/01/2022, com dizeres claros da ré afirmando o que segue:

“A CLIENTE É SUA”, “VÂNIA VOCÊ É MUITO RÁPIDA, JÁ PESQUISOU SUA CLIENTE NO TJ”? “250 MIL PELA VENDA, 10 MIL DE CORRETAGEM”.

Ademais, há nos autos, prints da Camila enviando toda a documentação para a autora a fim de que efetuassem o contrato de locação, no dia 27/01/2022, que após período de adaptação, poderia ser efetuado outro contrato para a compra do mesmo imóvel.

Corroborando com todo o exposto, em audiência de instrução, Camila Christiano Soler confirmou que a única vez que visitou o imóvel antes de efetuar a locação e a compra com corretora diversa foi no dia 17/01/2022, sob intermediação da autora, primeira corretora. Acrescentou ainda que, posteriormente, apenas seu filho visitou o imóvel junto à segunda corretora.

Além do mais, ressalta-se que a efetivação da venda através de corretora diversa deu-se 26 dias após a autora receber toda a documentação da cliente e o contrato de compra e venda feito pela requerida foi datado em 22/02/2022, portanto, menos de um mês após a manifestação de desistência da requerida, o que não desnatura o trabalho de aproximação efetivamente realizado pela autora.

Desta forma, não restam dúvidas de que a aproximação da vendedora e cliente, bem como a conclusão do negócio de compra e venda do imóvel decorreu efetivamente do trabalho de mediação desempenhada pela parte autora, pouco importando, para o desfecho da causa, que a compra tenha sido concluída por corretora diversa, dado que realizado o negócio por conta da atuação decisiva de aproximação útil exitosa das partes do negócio levada a efeito pela autora da ação.

Com efeito, conforme se extrai das lições de Ricardo Fiúza, "Na circunstância de o negócio ser efetuado somente após a dispensa do corretor, decorrendo, porém, a sua conclusão das atividades mediadoras daquele, impõe-se o

pagamento da comissão de corretagem.

A remuneração é devida diante do resultado útil obtido e para o qual influiu o corretor pelos seus atos de intermediação, o que se contempla, ainda, na hipótese de o negócio se realizar após vencido o prazo contratual" (Código civil comentado, Ricardo Fiúza et ali. São Paulo: Ed. Saraiva, 2008. Art. 727, p. 661/662).

A parte requerida tinha ciência do trabalho prestado pela autora. Ainda assim, optou concluir o negócio por meio de uma segunda corretora, por sua própria conta, assumindo o risco de ser judicialmente cobrada, conforme ora se procede" (fls.352/353).

Irretocável tal conclusão que, bem por isso, deve ser prestigiada.

De fato, incide no caso o teor do art. 725 do Código Civil:

"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".

Marque-se que o contrato de corretagem é de resultado, de modo que o corretor apenas fara *jus* à percepção dos honorários caso o negócio jurídico seja celebrado e aperfeiçoado por meio da efetiva concretização da transação imobiliária. Conforme lição de Gustavo Tepetino, *"o contrato de corretagem tem por objeto, não o serviço do corretor considerado nele próprio, mas, a rigor, o efetivo resultado deste mesmo serviço"* (Código Civil Interpretado conforme a Constituição da República, 2ª ed., Rio de Janeiro: Editora Renovar, 2012, p. 509).

Arnaldo Rizzardo, da mesma maneira, assevera que *"para que a interferência de uma pessoa em negócios de outrem se qualifique como corretagem, são necessários os seguintes requisitos: a) cometimento a uma*

peessoa de conseguir interessado para certo negócio; b) aproximação, feita pelo corretor, entre o terceiro e o comitente; e c) conclusão do negócio entre o comitente e o terceiro, graças à atividade do corretor” (Contratos. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2014, fl. 765).

Desse modo, à luz das referidas lições doutrinárias verifica-se que, em que pese a formalização do negócio tenha ocorrido posteriormente e sem a participação da autora, incontestemente que a aproximação das partes se deu por sua atividade. A própria ré reconhece que levou diversos interessados no imóvel (fls.183) e, ouvida na qualidade de testemunha (fls.286), a compradora confirmou que a primeira visita realizada no imóvel fora possibilitada pela autora (3m:30s) e que já demonstrou interesse, recebendo informações sobre os valores para locação e venda (4m:40s) e enviou documentos para a corretora para formalização (5m:45s). Prossegue narrando que a autora lhe informou que o imóvel não estaria mais disponível para locação, e que, por meio de outro anúncio e outra corretora, acabou por formalizar o negócio.

Os “prints” de conversa de fls.22/139 dão conta que a ré procurou a autora para intermediar a locação e possível venda do imóvel (fls.23), que a autora apresentou a interessada Camila, inclusive fornecendo seus dados para ingresso no condomínio (fls.45), que os termos para locação foram aceitos pela ré (fls.61), e que posteriormente o negócio foi desfeito porque o imóvel teria sido vendido por intermediação de corretora chamada Raquel (fls.74).

No que se refere à prova documental produzida pela autora, consistente na juntada de *prints* de mensagens via *WhatsApp* entabuladas entre as partes, necessário destacar que a ré não impugna de forma específica seu conteúdo ou nega que efetivamente tenha havido contato por intermédio de tal ferramenta. A impugnação é totalmente genérica.

Sobre o tema, válido citar precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça, assim ementados:

“APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE VEÍCULO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO. Sentença de procedência parcial do pedido. Apelação do réu. Transcrição de conversas havidas por aplicativo de telefone celular whatsapp. Validade como prova no caso específico, sem demonstração, pelo réu, da sua versão das tratativas havidas por meio do aplicativo e sem apresentação de impugnação ao conteúdo das conversas. Sentença de procedência do pedido suficientemente motivada. De rigor a adoção integral dos fundamentos nela deduzidos. Inteligência do art. 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça. Cabe ao réu demonstrarem a ocorrência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito autor. Aplicação do artigo 373, II do Código de Processo Civil. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO”. (Apelação Cível nº 1004510-20.2020.8.26.0008, 25ª Câmara de Direito Privado, Desembargadora Relatora Carmem Lúcia da Silva, julgamento em 30/03/2022).

“Apelação – Ação de cobrança – Prestação de serviços – Cerceamento de defesa afastado – Apelante que não esclarece o objeto a ser demonstrado pela prova pericial e que não especifica o que ficou faltando quanto à alegada execução parcial dos serviços – Incumbia à ré instruir a contestação com os documentos destinados a provar suas alegações (art. 434 do CPC) – Dilação do prazo requerida sem justificativa plausível – Prova documental cuja produção não era tecnicamente difícil – Irrelevância dos documentos pretendidos em face da concordância tácita quanto aos valores dos serviços contratados – Apelante que não apresentou prova ou qualquer indício que pudessem sugerir manipulação das conversas mantidas pelo aplicativo de mensagens WhatsApp, como, por exemplo, demonstração de que alguma das mensagens trocadas entre representantes das partes tenha sido apagada – Validade das reproduções das mensagens mantidas entre o representante da autora e a preposta da ré reconhecida – Elementos dos autos que permitiram ao juiz o julgamento

antecipado da lide – Contrato celebrado por quem se apresentou com poderes de representação – Preponentes que são responsáveis pelos atos de seus prepostos – Contrato de prestação de serviços cuja contratação é admitida sem maiores formalidades – Aplicação da teoria da aparência – Preservação da boa-fé nas relações negociais – Recurso desprovido.” (Apelação Cível nº 1054034-30.2022.8.26.0100, 30ª Câmara de Direito Privado, Desembargador Relator Monte Serrat, julgamento em 05/04/2023).

Assim, evidente que o negócio jurídico foi realizado como fruto da intermediação da autora, ainda que posteriormente outra corretora tenha acompanhado a venda, na medida em que a ré frustrou a negociação realizada pela autora sem motivo aparente.

De rigor o pagamento da comissão.

O valor arbitrado não merece alteração, eis que corresponde a menos de 5% sobre a negociação, estando dentro dos parâmetros usuais de mercado, além de já terem sido objeto de concordância por parte da ré (fls.52).

Por fim, não merece acolhimento a pretensão recursal no sentido de ver reduzido o valor arbitrado a título de honorários sucumbenciais.

Com efeito, a verba honorária fixada em R\$ 2.000,00 está em sintonia coma natureza da causa e de acordo com os ditames da legislação processual, não sendo caso da pretendida redução, sendo certo que o valor dado à causa tem pouca expressão financeira.

Tal quantia afina-se à peculiaridade da hipótese e afigura-se adequada para remunerar condignamente o trabalho desenvolvido pelo advogado do réu, atendendo-se, assim, ao disposto no art. 85, §8º, do CPC.

Prudente, portanto, o critério para a fixação da verba honorária, máxime pela adequação aos

parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, a rechaçar a pretensa minoração

Objetivamente inviável, por conseguinte, qualquer alteração no julgado de Primeiro Grau, cujos bem lançados fundamentos ficam ora albergados (artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo).

Por esses fundamentos, pelo meu voto **nego provimento ao recurso de apelação.**

Por fim, em virtude do trabalho adicional desenvolvido em grau recursal, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, fica majorada a verba honorária para R\$ 2.500,00. Incidirá correção monetária a partir da publicação.

RÔMOLO RUSSO
Relator