



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000321581**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006350-09.2023.8.26.0704, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado VITELLI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, é apelado/apelante G. G. A. DE GODOY NEGOCIOS IMOBILIARIOS.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **APELAÇÃO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDA. RECURSO ADESIVO DA RÉ NÃO CONHECIDO. V.U.\***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 33.652  
APELAÇÃO N°: 1006350-09.2023.8.26.0704  
COMARCA : SÃO PAULO - BUTANTÃ - 3ª VARA CÍVEL  
APNTE/APDA : VITELLI ADMINISTRADORA DE BENS  
LTDAAPDA/APNTE : G.G.A. DE GODOY NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS  
JUÍZA : LUCIANE CRISTINA SILVA TAVARES

\*AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. “Contrato de Hospedagem Hoteleira”. Cobrança de comissão de corretagem pela Intermediadora ré no início do negócio e por ocasião do aditamento firmado para prorrogação da vigência contratual. Ausência De pagamento da comissão devida pela prorrogação. Débito informado ao Serasa e protestado pela ré, com retenção de nota promissória e de valor antecipado pelo hóspede para a garantia do pagamento de débitos e recomposição de eventuais danos. Proprietária autora que reclama de abusividade da cláusula que autoriza a cobrança de comissão no caso de prorrogação, e pede a condenação da ré em obrigação de fazer consistente em promover a sustação do protesto e o cancelamento do apontamento no Serasa, além de entregar a nota promissória e restituir o valor pago antecipadamente, e a pagar indenização por danos morais. SENTENÇA de parcial procedência. APELAÇÃO da autora, que insiste no integral acolhimento do pedido inicial. RECURSO ADESIVO da ré, que pugna exclusivamente pela majoração da verba honorária sucumbencial, com fundamento no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil. EXAME: participação da Empresa ré no contrato de hospedagem firmado entre a Empresa autora e hóspede alheio à lide, e pagamento da comissão de corretagem pela demandada à demandante no início da relação contratual que são fatos incontroversos. Negócio havido entre as partes que tem natureza jurídica de corretagem, que consubstancia contrato de resultado, em que a remuneração é devida ao corretor em razão da aproximação exitosa das partes, “ex vi” dos artigos 722 e 725 do Código Civil. Ajuste aperfeiçoado e exaurido com a assinatura do contrato de hospedagem e o pagamento da comissão de corretagem inicial. Ausência de contrato ou efetivo serviço de “intermediação” ou “administração imobiliária” pela ré em favor da autora. Prova documental indicativa de que a atuação da ré se limitou à aproximação das partes e à redação do contrato, sequer sendo responsável pelo recebimento dos aluguéis. Circunstâncias específicas do caso reveladoras da abusividade na cláusula que impõe o pagamento de comissão no caso de prorrogação contratual. Prejuízo moral indenizável não configurado. Cobrança

reconhecida como indevida apenas nesta sede recursal. Ausência de “negativação” do nome da autora, conforme informação prestada pelo Serasa, e sem efetivação do protesto, ante a sustação por determinação judicial em sede de tutela de urgência. Recurso Adesivo da ré que não comporta conhecimento, dada a falta de interesse recursal, na modalidade necessidade, já que a majoração da verba honorária sucumbencial decorre de previsão legal estabelecida no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil. Sentença mantida. APELAÇÃO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDA. RECURSO ADESIVO DA RÉ NÃO CONHECIDO.\*

Vistos.

Trata-se de Ação de Cobrança movida por Vitelli Administradora de Bens Ltda. contra G.G.A. de Godoy Negócios Imobiliários, sob o argumento de “... *ter celebrado contrato de hospedagem em 22.03.2022 de imóvel de sua propriedade, este situado nesta Capital na Rua Joinville, 51 - apto. 1.054 - Paraíso - 04008-010, sendo o negócio intermediado pela ré. No contrato, havia cláusula de garantia contra eventuais danos causados ao flat, consubstanciada em nota promissória no valor de R\$ 10.000,00, e ainda depósito de R\$ 500,00 pagos no início da hospedagem, a título de adiantamento de despesas. Por fim, e como principal motivo do ajuizamento da presente, havia no contrato a cláusula décima quarta quanto à comissão devida pelo proprietário ora autor à intermediadora GGA De Godoy Negócios Imobiliários ora ré, combinada no percentual de 10% mensal sobre o valor líquido da hospedagem cobrada no primeiro mês do presente contrato sobre o período integral do mesmo, e ainda, previa o parágrafo primeiro da referida cláusula, que caso fosse prorrogado o contrato, a intermediadora GGA De Godoy Negócios Imobiliários, faria*

*jus à mesma comissão de 10% mensal sobre o valor líquido da hospedagem, sobre o total do prazo a ser renovado. A autora afirma que o contrato de hospedagem foi renovado por mais 12 meses para início em 28.03.2023 e aditado quanto aos valores de locação, condomínio e acessórios, cujos pagamentos deveriam ser efetuados à SCA. A ré então incluiu registro de dívida em nome da autora junto ao SERASA e protestou o valor da comissão pela renovação do contrato e hospedagem não pago. A autora afirma que o parágrafo primeiro da cláusula décima quarta éleonino. Requer tutela de urgência para sustação do protesto e cancelamento da restição junto ao Serasa, confirmando-se ao final. Requer ainda a declaração de abusividade do contido no parágrafo primeiro da cláusula décima quarta, determinação de entrega da nota promissória no valor de R\$ 10.000,00, repasse dos R\$ 500,00 pagos como adiantamento de despesas e por fim, condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00”, conforme relatado nas fls. 130/134.*

A MM. Juíza “a quo” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “in verbis”: “... com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados na petição inicial para determinar a entrega à autora da nota promissória e da caução no valor de R\$ 500,00 em posse da ré, no prazo de 10 dias, sob pena de multa a ser fixada em fase de execução. Em consequência da improcedência quanto ao pedido de inexigibilidade do parágrafo quarto da cláusula décima quarta, revogo a tutela antecipada concedida a fls. 48/49. Comunique-se o cartório próprio acerca da revogação. Ante a

*majoritária da autora, esta arcará com as custas processuais e honorários advocatícios de 15% sobre o valor da causa, assim arbitrados com fundamento no art. 85, §2º, do Código de Processo Civil* (“sic”, fls. 130/134).

Inconformada, apela a autora insistindo no integral acolhimento do pedido inicial (fls. 141/145).

Anotado o Recurso (fl. 149), a ré apresentou contrarrazões (fls. 152/155), além de Recurso Adesivo, pugnando exclusivamente pela majoração da verba honorária sucumbencial, com fundamento no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil (fls. 157/159).

O Recurso Adesivo também foi anotado (fl. 160) e a autora apresentou contrarrazões (fls. 163/165).

É o **relatório**, adotado o de fls. 130/131.

A Apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade no tocante (v. artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil).

Ao que se colhe dos autos, no dia 23 de março de 2022, a Empresa autora firmou um “*Contrato de Hospedagem Hoteleira*”, na condição de proprietária, com Bernardo de Athayde Cunha Borges da Fontoura, terceiro estranho à lide, na condição de hóspede, e com a Empresa ré, na condição de “*intermediadora*”, tendo

como objeto o “*flat/apart hotel*” nº 1054, do Edifício Royal Ibirapuera Park, situado na Rua Joinville, 51, Paraíso, nesta Capital, pelo aluguel mensal de R\$ 4.550,00, a ser pago mediante depósito em conta bancária em nome de Administradora UP Cobranças Ltda., também alheia à lide, com vigência pelo prazo de doze (12) meses, com início no dia 28 de março de 2022 e término no dia 27 de março de 2023, tendo sido entregue nota promissória de R\$ 10.000,00 pelo hóspede para a garantia de eventuais danos ou débitos, além de pago o valor de R\$ 500,00 com a mesma finalidade para a Imobiliária (fls. 31/36). Consta que, em razão da intermediação, a autora proprietária pagou comissão para a ré em valor equivalente a dez por cento (10%) do valor líquido mensal da hospedagem, calculado sobre o período integral do contrato e cobrada no primeiro mês da contratação, conforme estabelecido na cláusula décima quarta do contrato. Consta ainda que, ao término do prazo contratual, a autora firmou um aditamento com o hóspede, com intermediação de SCA – Sociedade Empresarial de Administração Eireli, pactuando a prorrogação do prazo de vigência por mais doze (12) meses, com início no dia 28 de março de 2023 e término no dia 27 de março de 2024, com elevação do aluguel mensal para R\$ 4.750,00 e alteração da administradora recebedora do aluguel, que passou a ser recebido pela SCA (fls. 37/41). Consta que, ao tomar ciência do aditamento, a ré cobrou da autora o pagamento de comissão na quantia de R\$ 3.132,92, relativa ao prazo renovado, com fundamento no parágrafo primeiro da mencionada cláusula décima quarta do contrato original. Ante a inércia da demandante, a demandada levou o título a protesto e solicitou a inclusão da dívida nos cadastros do Serasa, retendo a nota promissória e o valor pago antecipadamente (fls. 42/43 e

101/103). Daí a Ação, com pedido de declaração da abusividade da cláusula décima quarta, parágrafo primeiro, do contato original, com a condenação da ré em obrigação de fazer consistente em promover a sustação do protesto e o cancelamento do apontamento no Serasa, além de entregar a nota promissória e restituir o valor de R\$ 500,00, e a pagar indenização por danos morais (fls. 1/5 e 6/43).

Malgrado o entendimento da MM. Juíza “*a quo*”, a r. sentença apelada comporta mesmo reforma.

Com efeito, restaram incontroversos a participação da Empresa ré no contrato de hospedagem firmado entre a Empresa autora e hóspede alheio à lide, o pagamento da comissão de corretagem pela demandada à demandante no início da relação contratual, e a cobrança de R\$ 3.132,92 pela ré contra a autora, a título de “*comissão de intermediação*”, fundamentada na cláusula décima quarta, parágrafo primeiro, do contrato de hospedagem, assim redigida:

“Da Intermediação:

*CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: É de ciência do PROPRIETÁRIO (A), que pela intermediação do negócio a intermediadora GGA DE GODOY NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, CNPJ 23.067.845/0001-08, fará jus a comissão ora cominada de 10 % (dez por cento) mensal sobre o valor líquido da hospedagem, cobrada no primeiro mês do presente contrato sobre o período integral do mesmo.*

*PARÁGRAFO PRIMEIRO: É de ciência do (a) PROPRIETÁRIO (A) que, na hipótese de haver um aditamento de prorrogação deste Contrato, a intermediária GGA DE GODOY NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, fará jus à comissão ora combinada de 10% (dez por*

*cento) mensal sobre o valor líquido da hospedagem, sobre o total do prazo a ser renovado” (“sic”, fl. 34).*

Para verificação da cogitada abusividade no parágrafo primeiro da sobredita cláusula, impõe-se examinar as circunstâncias e a natureza jurídica da relação contratual havida entre as partes.

Pelo que se verifica da documentação constante dos autos, em cotejo com as manifestações das partes, a atuação da ré se limitou à aproximação da proprietária e do hóspede e à redação do contrato, tanto que a demandada sequer era a responsável pelo recebimento dos alugueis, tampouco contribuiu para a elaboração do aditamento contratual. Não há, pois, qualquer elemento indicativo de que tenha havido a contratação ou a prestação de serviço de efetiva intermediação ou administração imobiliária pela ré em favor da autora.

Denota-se, portanto, que o negócio havido entre as litigantes tem natureza jurídica de corretagem, que consubstancia contrato de resultado, em que a remuneração é devida ao corretor em razão da aproximação exitosa das partes, “*ex vi*” dos artigos 722 e 725 do Código Civil.

E, tratando-se de contrato típico de corretagem, restou aperfeiçoado e exaurido com a assinatura do contrato de hospedagem e o pagamento da comissão de corretagem inicial.

Assim, tem-se que as circunstâncias específicas do caso são mesmo indicadoras da abusividade na cláusula que impõe o pagamento de comissão pela mera prorrogação da vigência contratual.

Por outro lado, não restou comprovada a ocorrência de prejuízo moral indenizável. E isso porque, além da cobrança ter sido reconhecida como indevida apenas nesta sede recursal, insta reconhecer que, apesar da ameaça, não houve efetiva “*negativação*” do nome da autora, conforme informação prestada pelo Serasa (fl. 65), nem efetivação do protesto, ante a sustação por determinação judicial em sede de tutela de urgência (fls. 48/49 e 110).

Por fim, quanto ao Recurso Adesivo da ré, não comporta conhecimento, dada a ausência de interesse recursal, na modalidade necessidade, já que a majoração da verba honorária sucumbencial decorre de previsão legal estabelecida no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Resta o acolhimento parcial do Apelo da autora e o não conhecimento do Recurso Adesivo da ré por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

*1032045-45.2021.8.26.0506*

*Classe/Assunto: Apelação Cível / Corretagem*

*Relator(a): Maria Lúcia Pizzotti*

*Comarca: Ribeirão Preto*

*Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado*

*Data do julgamento: 31/03/2023*

*Data de publicação: 31/03/2023*

*Ementa: APELAÇÃO – COBRANÇA – COMISSÃO DE CORRETAGEM –*

*APROXIMAÇÃO DAS PARTES – RENOVAÇÃO DO CONTRATO QUE NÃO DEPENDE DE NOVA COMISSÃO DE CORRETAGEM – CONTRATO EXAURIDO - Demonstrada a aproximação das partes, suficiente para o exaurimento da obrigação contratual – contrato típico consensual (art. 722, do Código Civil) aperfeiçoado também na hipótese verbal – comprovada a aquiescência da alienante com a apresentação do adquirente e intermediação (art. 373, do Código de Processo Civil); - Nova corretagem indevida – não há qualquer prova nos autos de que a renovação do contrato de aluguel teria nova cobrança de comissão de corretagem. A aproximação das partes já fora cumprida por meio da assinatura do primeiro contrato, com a devida comissão, sem a comprovação de que nova comissão seria devida. RECURSO IMPROVIDO*

Impõe-se, pois, a reforma parcial da r. sentença, apenas para declarar a abusividade do parágrafo primeiro da cláusula décima quarta do contrato de hospedagem em discussão e, por consequência, afastar a cobrança a título de comissão de corretagem pela prorrogação contratual, arcando as partes, ante a sucumbência recíproca, com o pagamento das custas e despesas processuais, na proporção de metade cada lado, além dos honorários advocatícios devidos ao Patrono da parte adversa, que são arbitrados em dez por cento (10%) do valor atualizado da causa para cada qual (v. artigo 86, “caput”, o Código de Processo Civil).

Diante do exposto, dá-se parcial provimento ao Recurso da autora e não se conhece do Recurso Adesivo da ré.

**DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT**  
**Relatora**