



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328630

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023099-87.2021.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes RED NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e THIAGO FIGUEIRA ARSILLA,, é apelado KRC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI EPP.

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 ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 27.988

APELAÇÃO Nº: 1023099-87.2021.8.26.0602

COMARCA: SOROCABA – 6ª VARA CÍVEL.

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DR. JOSÉ ELIAS THEMER

APELANTE: RED NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO

APELADO: KRC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI EPP

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DOS FATOS CONSTITUTIVOS DO DIREITO. IMPROCEDÊNCIA.

Caso em exame:

1. Ação de cobrança de comissão de corretagem. Os autores alegam que foram responsáveis pela intermediação do negócio, auxiliando a compradora na visita ao imóvel e na organização da documentação. Pleiteiam a reforma da sentença que julgou improcedente o pedido e a inversão das verbas sucumbenciais.

II. Questão em discussão:

2. A questão em discussão consiste em determinar se os autores têm direito à comissão de corretagem pela intermediação na venda do imóvel, considerando a alegação de que a compradora teve conhecimento do empreendimento por meio de propagandas e contactou diretamente a construtora.

III. Razões de decidir:

3. O conjunto probatório não comprova a efetiva prestação de serviços de corretagem pelos autores, conforme exigido pelo art. 722 do Código Civil.

4. A compradora obteve conhecimento do empreendimento por meio de propagandas e fez o primeiro contato diretamente com a construtora, não havendo evidências suficientes de que os autores atuaram como corretores responsáveis pela transação.

IV. Dispositivo:

5. Sentença mantida.

6. Apelação conhecida e desprovida.

A r. sentença de fls. 169/172, cujo relatório se adota, julgou improcedente a ação de cobrança de comissão de corretagem proposta por *Red Negocios Imobiliários Ltda e Thiago Figueira Arsilla* em face de *KRC Empreendimentos Imobiliários Eireli Epp*, condenando os requerentes no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de sucumbência fixados em 15% sobre o valor da causa (art. 85 §2º do CPC).

Inconformados, apelam os autores (fls. 141/146), buscando a reforma do julgado. Sustentam, em síntese, que a comissão de corretagem é devida. Aduzem que foram eles os responsáveis pela intermediação do negócio, bem como

auxiliaram a compradora realizando visita ao imóvel e organizando a documentação. Discorrem sobre a matéria debatida, controvertida nos autos. Referem que os áudios comprovam suas alegações e que não há nenhuma prova dos autos que demonstre qualquer estipulação em contrário e, exatamente por isso, a sentença merece reforma. Por fim, pedem o provimento do apelo, com a reforma da r. sentença e inversão das verbas sucumbenciais.

Recurso tempestivo, com preparo recolhido.

Com contrarrazões do réu (fls. 152/166).

É o relatório.

O recurso preenche os pressupostos de admissibilidade.

Alega o coautor, em síntese, que é corretor de imóveis e que prestou serviços de intermediação à Sra. Glayce Vaz dos Santos para compra de imóvel da ré. Aduz que, mesmo tendo participado da compra e venda, foi excluído do contrato final e, consequentemente, da comissão. Sustenta que tem direito à comissão, visto que foi responsável pela aproximação das partes, tratativas com o cliente, apresentação do imóvel e análise dos documentos. Pleiteia a condenação do réu ao pagamento dos valores relativos à sua cota parte da corretagem, no valor de R\$ 9.500,00.

Regularmente citado, o réu apresentou contestação (fls. 43/54), alegando que não houve atuação do autor, pois a compradora teve conhecimento do empreendimento por meio de propagandas e entrou em contato por mensagem.

Houve réplica (fls. 76/78).

Sobreveio a r. sentença hostilizada.

Pois bem.

O recurso não merece guarida.

Toda a argumentação do autor a respeito dos documentos por ele trazidos, inclusive os áudios reproduzidos, não são suficientes para comprovar a sua efetiva prestação de serviços.

Com efeito, o art. 722 do Código Civil define a atividade de corretagem, dispondo que *“pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas”*.

O conjunto probatório demonstra que a compradora obteve conhecimento do empreendimento por meio de propagandas, bem como que fez o primeiro contato diretamente com a construtora (fls. 64).

Não há dúvida que o autor auxiliou a compradora durante a aquisição do apartamento. Contudo, não há comprovação de qual foi acordo com todos os envolvidos. Isto é, não há como saber se o autor atuou apenas para auxiliar e tirar as dúvidas da compradora ou como corretor responsável.

Isso porque o que se extrai, com clareza, é que o autor já conhecia a compradora, visto que prestou outros serviços para ela. Da mesma forma, que ele marcou uma visita para ela conhecer o empreendimento. São sinais de que prestou serviços de assessoria imobiliária para a compradora, e não de que, necessariamente, prestou serviço de corretagem para a vendedora.

De outra banda, não se pode margear que a visita foi após a autora já ter contactado a construtora.

Da mesma forma, colhe-se de um dos áudios que a compradora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

iria transferir-lhe o valor de R\$ 1.000,00. Não está claro se isto seria uma remuneração pelos serviços prestados. Ademais, não há nenhuma prova de que o autor contatou o vendedor, realizou outras negociações, apenas há áudios da compradora indicando para que ele fizesse estes serviços.

Assim, diante deste quando de incerteza, era caso mesmo de improcedência dos pedidos. Isso porque, no caso presente, o autor não se desincumbiu de seu ônus probatório à luz do disposto no artigo 373, inciso I do CPC, eis que não é possível colher dos autos se efetivamente intermediou o negócio jurídico.

Dentro desse quadro, era mesmo de rigor a improcedência da lide principal, de modo que a r. sentença merece manutenção, impondo-se o improvimento do recurso.

Por derradeiro, mantida a r. sentença de primeiro grau, majoro os honorários advocatícios devidos pelo apelante em favor do advogado do apelado para 16% sobre o valor atualizado da causa (art. 85, §11, do CPC).

Ante ao exposto e por meu voto, nego provimento ao recurso.

JOÃO ANTUNES

Relator