



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000332167

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002225-08.2022.8.26.0615, da Comarca de Tanabi, em que são apelantes JOSÉ ROBERTO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e EDINEU EVANGELISTA DE ALMEIDA (ESPÓLIO), são apelados MARIANA ANDRADE DE ALMEIDA (INVENTARIANTE), LUZIA GALORO GARCIA, PEDRO AUGUSTO GALORO GARCIA e JOÃO FRANCISCO GALORO GARCIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1002225-08.2022.8.26.0615

Apelantes: José Roberto da Silva e outro

Apelados: Luzia Galoro Garcia e outros

Comarca: Tanabi – 2ª Vara Cível

Juiz prolator: Rafael Salomão Spinelli

COMISSÃO DE CORRETAGEM – ARBITRAMENTO E COBRANÇA – APROXIMAÇÃO E INTERMEDIÇÃO NÃO DEMONSTRADAS NOS AUTOS – PARTE AUTORA QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO SEU ÔNUS PROBATÓRIO – ART. 373, I, DO CPC – SENTENÇA MANTIDA.

RECURSO DESPROVIDO.

VOTO Nº 49680

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença que julgou improcedente o pedido, condenando a parte autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade processual concedida.

Apela a parte autora alegando que de acordo com o conjunto probatório contido nos autos, o pedido deveria ser acolhido. Aduz que a obrigação de pagar a comissão surge com a aproximação e intermediação entre as partes. Afirma que efetuou a intermediação do negócio, aproximando os réus e os compradores, bem como levando os compradores ao imóvel, mostrando-o. O fundamento de que houve apenas uma mera aproximação não prospera, pois houve a conclusão do negócio. Alega ainda que existe diferença entre o valor da venda e o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1002225-08.2022.8.26.0615

constante das escrituras públicas, de R\$ 402.000,00. E o fato de ter havido o pagamento a outros corretores, no valor de R\$ 130.000,00, não desonera os réus do pagamento aqui requerido. Afirma que não atuou em conjunto com os outros corretores. Cita que um dos corretores, Sr. Jose Cleber, é casado com a filha de um dos compradores. Entende que há substancial e suficiente indício de que os compradores procuraram diretamente os réus com a finalidade de obter vantagem indevida. Reitera que existe prova de que foi quem apresentou os imóveis aos compradores. Pede que a comissão seja fixada em R\$ 130.000,00 ou que, caso seja entendido pela participação dos demais corretores, fixada em R\$ 52.00000.

Recurso recebido e regularmente processado, com contrarrazões.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Pretende a parte autora o recebimento da comissão de corretagem referente à venda de um imóvel de propriedade dos réus.

No entanto, do conjunto probatório contido nos autos não se pode aferir que tenham os autores efetivamente aproximado as partes e intermediado a venda do imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1002225-08.2022.8.26.0615

Os áudios, cujo link se encontra às fls. 03 e 04 da inicial, não comprovam o contato entre a parte compradora e os autores, mas unicamente a autorização do corréu Pedro para que o autor Jose Roberto pudesse anunciar a venda do imóvel.

Observe-se que não houve exclusividade para que o autor Jose Roberto efetuasse a venda do bem.

E os áudios trocados com uma pessoa de nome Cleber, por si só, não servem para comprovar que ele atuava em nome da compradora Wilma, como quer fazer crer os apelantes.

A prova testemunhal também nada comprova.

As testemunhas Reginaldo e Marcelo apenas relatam conversas realizadas com os autores. Não presenciaram o contato entre os autores e a compradora do imóvel, nem souberam dar detalhes mais específicos de como ocorreu a intermediação.

Doutra parte, o depoimento de Isael e Nelson, ouvidos como informantes, uma vez que foram os corretores constantes do contrato de compra e venda do imóvel, relatam que a compradora Wilma era sua cliente, e que mostraram vários imóveis para ela, dentre eles o adquirido dos réus. Salientam que em nenhum momento ela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1002225-08.2022.8.26.0615

relatou já ter visto o imóvel por meio de outro corretor.

E não existe nenhuma outra prova nos autos.

Nesse contexto, não se mostra cabível o acolhimento do pedido inicial.

Destarte, não provados os fatos constitutivos do direito alegado pelos autores, nos moldes do art. 373, I, do CPC, era de rigor a improcedência da ação.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso** e, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro a verba honorária para 20% do valor da causa atualizado, observada a gratuidade processual concedida.

ANDRADE NETO
Relator