



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000343586

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026036-25.2023.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante ANNE CAROLINE DE SOUSA, são apelados DANILO SILVA SANTOS DUARTE e DUARTE CONSULTORIA IMOBILIARIA EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

FLÁVIA BEATRIZ GONÇALEZ DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação n.: 1026036-25.2023.8.26.0562

Comarca: Santos

Juiz da causa: Daniel Ribeiro de Paula

Apelante: Anne Caroline de Sousa

Apelados: Danilo Silva Santos Duarte e Duarte Consultoria Imobiliária Eireli

Voto n. 2295.

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO MONITÓRIA. Comissão de corretagem. Aproximação efetiva das partes. Obtenção de resultado útil. Formalização posterior da venda. Irrelevância para o direito à remuneração. Artigos 725 e 727 do Código Civil. Indenização por danos morais. Incompatibilidade com o rito monitório. Inteligência do art. 327, §1º, inciso III, do Código de Processo Civil. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO**, para julgar a demanda PARCIALMENTE PROCEDENTE e condenar os réus ao pagamento da comissão de corretagem devida à autora. Diante da sucumbência recíproca, impõe-se o rateio das custas e despesas processuais entre as partes, na proporção de 50% para cada. Fixo honorários advocatícios em favor do patrono dos réus, a serem suportados pela autora, no montante correspondente a 10% sobre a diferença entre o valor atribuído à causa e o valor da condenação. Determino, ainda, a condenação dos réus ao pagamento de honorários advocatícios em favor do patrono da autora, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Anne Caroline de Souza** em face da r. sentença de fls. 267/270 que, em sede de ação monitória de cobrança por serviço de corretagem c/c indenização por danos morais ajuizada contra **Danilo Silva Santos Duarte e Duarte Consultoria Imobiliária**, julgou **improcedente** o pedido.

O Juízo *a quo* reconheceu que o contrato de compra e venda do imóvel foi efetivamente concluído muito tempo após o desligamento da autora como corretora da empresa. No tocante ao pleito de indenização por danos morais,

asseverou a inexistência de ato ilícito apto a fundamentá-lo, além da incompatibilidade de sua postulação com a natureza e o procedimento da ação monitória.

Anoto que foi atribuído à causa o valor de R\$ 14.156,11, sendo a autora condenada ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa.

Irresignada, em suas razões recursais (fls. 273/283), sustenta a recorrente que, não obstante a formalização do contrato de compra e venda tenha ocorrido após o seu desligamento, sua celebração decorreu diretamente de sua atuação como intermediadora. Aduz que não há nos autos qualquer comprovação do cancelamento do contrato inicial, tampouco circunstância que impeça o reconhecimento de sua intermediação. Argumenta, ainda, que o CRECI teria reconhecido a intermediação por ela realizada e que os danos morais, por configurarem hipótese de dano in re ipsa, são passíveis de cumulação com a ação monitória.

Recurso processado com contrarrazões (fls. 295/300), nas quais a apelada argumenta que a apelante não alcançou o resultado útil necessário para a remuneração da corretagem, assim como a inadequação da via processual para a indenização por dano moral, o qual também não foi comprovado.

Não houve oposição à realização do julgamento virtual do recurso, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

Estão presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso interposto.
É o relatório.

A controvérsia dos autos cinge-se à pretensão da apelante de ver reconhecido seu direito ao pagamento de comissão de corretagem pela venda de um imóvel, sob o argumento de que a concretização do negócio decorreu de sua intermediação anterior ao desligamento da empresa requerida. Ainda, alega a ocorrência de danos morais, sob a tese de que a ausência de pagamento da corretagem lhe teria causado prejuízo financeiro e sofrimento emocional.

Na hipótese, restou devidamente comprovado que a apelante intermediou a venda do apartamento nº 44, localizado na Rua Men de Sá, nº 178, Vila Santa Izabel, São Vicente/SP, ainda em 17/04/2021, aproximando as partes envolvidas e viabilizando a formalização do compromisso de compra e venda.

Ainda que o contrato inicial tenha sido cancelado em razão da falta de pagamento de sinal, é evidente que a posterior concretização da negociação se deu devido ao trabalho de aproximação realizado pela corretora. O próprio requerido confirmou que a venda se concretizou em outubro de 2022, o que demonstra que o negócio teve continuidade, ainda que tenha havido um intervalo de tempo entre a intermediação inicial e a finalização da transação.

Nos termos do artigo 725 do Código Civil, a remuneração do corretor é devida quando ele obtém o resultado útil previsto no contrato de mediação, o que, no caso, restou configurado com a efetiva concretização da venda do imóvel que a autora inicialmente intermediou.

O fato de a venda ter sido formalizada posteriormente não desqualifica o trabalho desenvolvido pela apelante, que estabeleceu a conexão entre comprador e vendedor e deu início à tratativa que resultou na transação definitiva. Nesse sentido, o artigo 727 do Código Civil reforça que a comissão é devida ao corretor mesmo quando o negócio se concretiza posteriormente, desde que decorra de sua mediação, como ocorre na presente hipótese.

Os fatos foram submetidos à apreciação no Processo Ético-Disciplinar nº 2023/000135, instaurado perante a Comissão de Ética e Fiscalização Profissional (CEFISP) do Conselho Regional de Corretores de Imóveis, no qual se concluiu que *"(...) o conteúdo probatório reunido nos autos demonstra a infração ética praticada pelo Requerido, ao deixar de se relacionar com os colegas dentro dos princípios de consideração, respeito e solidariedade, bem como angariar, direta ou indiretamente, serviços de qualquer natureza com prejuízo moral ou material, ou desprestígio para outro profissional ou para a classe"* (fl. 70).

Nesse sentido, colaciono precedente desta C. Câmara:

"CIVIL. MEDIAÇÃO. APROXIMAÇÃO EFETIVA DAS PARTES. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. RESULTADO ÚTIL COMPROVADO. SENTENÇA MANTIDA. JUSTIÇA GRATUITA POSTULADA PELA RECORRENTE. DEMONSTRAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA EM SEDE RECURSAL. CONCESSÃO. CABIMENTO. 1. Intimada a demonstrar a alegada hipossuficiência, a recorrente trouxe os documentos que permitem concluir que, ao menos por ora, não possui condições de suportar as custas e as despesas do

processo sem prejuízo de seu sustento. Sendo assim, não se vislumbra qualquer óbice para a concessão do benefício à apelante, vigendo, pois, a presunção iuris tantum. 2. A partir dos precedentes recentes do e. STJ, sendo a compra e venda um ato complexo, "somente com a análise, no caso concreto, de cada uma dessas fases, é possível aferir se a atuação do corretor foi capaz de produzir um 'resultado útil', para fins de percepção da remuneração de que trata o art. 725 do CC/02", sendo certo, contudo, que a assinatura da promessa de compra e venda e o pagamento do sinal demonstram que foi alcançado um resultado útil e, por conseguinte, é devida a comissão de corretagem. 3. No caso concreto, a aproximação inicial das partes é incontroversa, a negociação intermediada pelos embargados está demonstrada por documentos, e o negócio efetivamente se concretizou, fato que a própria embargante também admite. Logo, não se podendo negar a existência de resultado útil decorrente da efetiva aproximação das partes, é caso de se manter a r. sentença que rejeitou os embargos à execução. 4. Recurso improvido." (TJSP; Apelação Cível 1004579-80.2019.8.26.0010; Relator (a): Artur Marques; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/08/2020; Data de Registro: 01/09/2020).

Assim, é devida a restituição do valor referente à corretagem, no montante de R\$ 4.000,00, tendo em vista que a quantia não foi objeto de impugnação específica nos embargos monitorios (fls. 198/208).

No que concerne ao pedido de indenização por danos morais, verifica-se sua incompatibilidade com o rito procedimental adotado, uma vez que a apuração do alegado prejuízo extrapatrimonial demanda comprovação, o que exige dilação probatória incompatível com a via eleita. Assim, referido pleito não se revela cabível, em razão da inadequação procedimental, nos termos do art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Nesse sentido, colaciono precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

"AÇÃO MONITÓRIA E INDENIZATÓRIA FUNDADA EM CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE TERRAPLANAGEM – DECISÃO QUE DETERMINOU O ADITAMENTO DA PETIÇÃO INICIAL PARA QUE DELA SEJAM EXCLUÍDOS OS PEDIDOS DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, HAJA VISTA SUA INCOMPATIBILIDADE COM O RITO PROCEDIMENTAL ELEITO -

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

RAZÕES RECURSAIS QUE NÃO COMBATEM OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO – VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE INSCULPIDO NO ART. 1.010 DO CPC – RECONHECIMENTO – DECISÃO MANTIDA – DECISÃO QUE, OUTROSSIM, RECONHECEU, DE OFÍCIO, A ILEGITIMIDADE DE UMA DAS RÉS - LEGITIMIDADE VERIFICADA A PARTIR DOS FATOS NARRADOS NA PETIÇÃO INICIAL – EXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO VALOR COBRADO PELA AUTORA QUE CONSTITUI QUESTÃO DE MÉRITO A SER EXAMINADA NA SENTENÇA - EXTINÇÃO DO FEITO EM RELAÇÃO À CORRÊ AFASTADA – DECISÃO MODIFICADA AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO NA PARTE EM QUE CONHECIDO" (TJSP; Agravo de Instrumento 2038975-86.2025.8.26.0000; Relator (a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/02/2025; Data de Registro: 20/02/2025)

"Apelação – Monitória – Cheque prescrito – Constituição do título executivo – Pretensão de inclusão de empregada/preposta no polo passivo da demanda – Descabimento – Preposta que não é titular ou administradora da empresa responsável pela emissão do cheque ora cobrado – Suposta responsabilização da referida preposta pela Justiça Laboral, por débitos trabalhistas contraídos pela demandada, que se limita às partes daquele processo, não vinculando este juízo – Dano moral – Impossibilidade de dedução/cumulação do pedido em ação monitória – Incompatibilidade de procedimentos – Artigo 327, §2º, do CPC – Inexistência, ademais, de prejuízos extrapatrimoniais – Mero inadimplemento contratual que não caracteriza, por si só, ofensa a direitos da personalidade – Ausência de fato extraordinário, a afastar a configuração de dano moral – Necessidade de prova quanto à lesão extrapatrimonial supostamente sofrida – Inobservância ao artigo 373, inciso I, do CPC – Pretensão afastada – Sentença mantida – Artigo 252 do RITJ/SP c/c artigo 23 do Assento Regimental nº 562/2017. Recurso não provido." (TJSP; Apelação Cível 1023818-60.2020.8.26.0002; Relator (a): Henrique Rodriguero Clavasio; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/03/2024; Data de Registro: 25/03/2024)

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao

recurso, para julgar parcialmente procedente a ação e condenar os réus, solidariamente, ao pagamento da comissão de corretagem devida à autora no importe de R\$ 4,000,00, acrescido de correção monetária pelo INPC a partir da data de formalização do contrato, bem como de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, contados desde a citação.

Ressalto que a correção monetária e os juros de mora serão aplicados nos termos acima indicados até 29/08/2024 e a partir de 30/08/2024 a correção monetária deverá ser aplicada pelo IPCA e os juros de mora pela Taxa Selic deduzido o IPCA, em atendimento ao determinado pela Lei 14.905/2024.

Diante da sucumbência recíproca, determino o rateio das custas e despesas processuais entre as partes, na proporção de 50% para cada. Além disso, condeno a autora ao pagamento de honorários advocatícios em favor do patrono dos réus, fixados em 10% sobre a diferença entre o valor atribuído à causa e o valor da condenação, bem como os réus ao pagamento de honorários advocatícios devidos ao patrono da autora, fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

Flávia Beatriz Gonzalez da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica