



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000345914

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1053687-60.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CARLOS ALBERTO MIRA, é apelado ELIZEU DE ALMEIDA SILVA MENDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

LUIZ EURICO
Relator
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1053687-60.2023.8.26.0100

APELANTE: CARLOS ALBERTO MIRA

APELADO: ELIZEU DE ALMEIDA SILVA MENDES

ORIGEM: COMARCA DE SÃO PAULO – 17ª VARA CÍVEL CENTRAL

RELATOR: Des. LUIZ EURICO

VOTO Nº 57.285

MEDIAÇÃO - COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM - PROVA CONSISTENTE QUANTO À CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS - ATRIBUIÇÃO ÀS TRATATIVAS INICIAIS PELA VENDA DO IMÓVEL - CONCRETIZAÇÃO DA VENDA SE DEU POR INTERMÉDIO DE OUTRO CORRETOR - RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DA CORRETAGEM PROPORCIONAL – ARTIGO 728 DO CÓDIGO CIVIL - RECURSO DE APELAÇÃO NÃO PROVIDO

Apelação manifestada contra a r. sentença de fls. 133/139, cujo relatório fica aqui incorporado, que acolheu parcialmente o pleito de cobrança de comissão de intermediação em venda de imóvel para “condenar o réu a pagar ao autor R\$48.000,00. Correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça a contar de 14/12/22, acrescida de juros de mora de 1% am, estes a contar da citação.”

Nas razões do apelo de *CARLOS ALBERTO MIRA* (fls. 142/165), sustenta cerceamento de defesa pela não concessão de oportunidade de produção de mais provas a embasar a ação. Insiste que inexistente contrato escrito firmado e assinado pelas partes com expressa cláusula de exclusividade para a referida venda, sendo que venda do imóvel se concretizou sem nenhuma intermediação do autor ou de imobiliária por ele indicada.

Desenvolve os argumentos trazidos em primeiro

grau, postulando pelo não acolhimento da pretensão alegando que a comissão de corretagem é indevida.

Recurso regularmente processado, com resposta (fls. 173/182).

É o relatório.

Restou incontroverso nos autos que foi firmado contrato de prestação de serviços de venda, locação e coordenação de atendimento de imóvel entre os litigantes.

No presente caso, a parte autora tem direito à comissão pela participação em eventuais tratativas iniciais do negócio, uma vez que, pela análise do conjunto probatório, foi responsável pela efetiva aproximação das partes.

Logo, conclui-se, no presente caso, que o Autor mediou, de alguma forma, para que o negócio se realizasse, já que houve êxito após a aproximação das partes, pouco importando a obtenção do resultado final através de outro corretor.

Para tal situação, dispõe o Código Civil, em seu artigo 728: *"Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário"*.

Logo, conclui-se, no presente caso, que o Autor mediou, de alguma forma, para que o negócio se realizasse, já que houve êxito após a aproximação das partes, mas também há de ser considerada a obtenção do resultado final através de terceiro.

Nesse cenário, diante da intermediação de mais de um corretor, entendo adequada a solução do juízo condenando o requerido ao pagamento no percentual de 3% (três por cento) do valor de venda do imóvel, metade do valor mínimo fixado para a atividade, restando prestigiada a r. sentença.

Diante de tais considerações, o Apelante não trouxe à colação em suas razões recursais nenhum outro elemento com o fito de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

alterar o julgado, restando a posição adotada pelo juízo como preponderante elemento de orientação da solução da questão.

Dessa forma, nego provimento ao recursos, majorando os honorários sucumbenciais (fixados pelo juízo sentenciante em 10%) para o valor de 12% do valor da condenação, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

LUIZ EURICO
RELATOR