



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000357433

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015254-79.2023.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que é apelante ANTONIO CARLOS MASSABNI, é apelado IMOBILIÁRIA SÃO PAULO S/S LTDA.

ACORDAM, em 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Anularam a sentença. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1015254-79.2023.8.26.0037

Apelante: Antonio Carlos Massabni

Apelado: Imobiliária São Paulo S/s Ltda

Comarca: Araraquara – 5ª Vara Cível

Juiz(a) Prolator(a): Luiz Claudio Sartorelli

Voto nº 2.369 – cbs

Apelação. Ação de cobrança de comissão de corretagem. Sentença de procedência. Inconformismo do réu. Julgamento antecipado da lide. Impossibilidade. Feito que necessita de dilação probatória para a comprovação das alegações das partes. Conversas de “whatsapp” que, embora venham sendo admitidas como meio de prova estão condicionadas à demonstração da integralidade e autenticidade. Falta da ata notarial que não é suficiente para comprometer a admissibilidade da prova. Análise das mensagens que deve se dar em conjunto com outros meios de prova admitidos em direito. Precedentes deste e. TJSP. Requerido que impugnou as mensagens, alegando que as conversas nunca foram realizadas. Necessidade de prova pericial para comprovar a sua veracidade. Réu que poderá ser condenado às penas por litigância de má-fé, caso comprovada a inveracidade de suas alegações. Prova testemunhal pretendida pela autora em sua inicial e réplica que se mostra necessária para corroborar suas alegações em conjunto com as demais provas dos autos. Sentença anulada.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Antônio Carlos Massabni** contra a sentença de fls. 157/160, que julgou procedente a ação para *“condenar o réu ao pagamento da importância de R\$ 18.600,00 à autora, corrigida monetariamente desde maio 2024 (data da notificação fls. 112) e juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Sucumbente, condeno o réu ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor atualizado da causa.”*

Inconformado, o réu apela (fls. 163/167). Sustenta, em síntese, que a intermediação da venda se deu por outra pessoa que não a parte autora. Alega que o imóvel não foi vendido ao inquilino que o locava, mas sim a terceiros, por outro corretor. Sustenta que a imobiliária só teria participação na venda, caso o bem fosse

vendido ao locatário. Aduz que os prints de “whatsapp” não têm validade caso não estejam acompanhados de ata notarial e que o apelante impugnou a veracidade dos documentos. Sustenta que a imobiliária não é parte legítima para figurar no polo ativo da ação, uma vez que não ficou comprovado que o corretor é seu funcionário. No mais, afirma que deve ser levada em consideração a idade do apelante (84 anos), sendo necessário o contrato escrito e com leitura de compreensão simples. Pede a reforma do julgado, com a improcedência da demanda.

Tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões de apelação (fls. 174/182), o recurso está pronto para julgamento.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 187).

É o relatório.

Sabe-se que a comissão de corretagem é devida pela intermediação bem-sucedida de transação imobiliária realizada entre vendedor e comprador. Nos moldes do que dispõem os artigos 722 e 723, do Código Civil:

“Art. 722. 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.”

“Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio”

E ainda, conforme art. 725, do mesmo diploma legal:

“A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no

contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.”.

Nesse contexto, conforme entendimento jurisprudencial sedimentado pelo c. Superior Tribunal de Justiça:

“(…) o direito à comissão de corretagem depende da efetiva aproximação entre as partes contratantes, fruto do esforço do corretor, criando um vínculo negocial irretratável. Somente com a análise da situação concreta poderá o julgador concluir pelo cabimento, ou não, da comissão de corretagem, observando os contornos fáticos e as provas produzidas na instrução processual. 6. Não cabe o pagamento de comissão de corretagem quando, apesar da celebração de compromisso de compra e venda, a negociação se revele precária e incompleta em relação à análise dos documentos concernentes ao imóvel e ao vendedor, subordinando o pagamento do sinal à higidez das certidões cartorárias. (...) (REsp n. 1.272.932/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/9/2017, DJe de 2/10/2017.)

AGRAVO INTERNO NO
AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE
COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM.
CONTRATO DE COMPRA E VENDA.
RESULTADO ÚTIL NÃO ALCANÇADO.
COMISSÃO INDEVIDA. 1. CONCLUSÃO DO
ACÓRDÃO RECORRIDO NO SENTIDO DE QUE A
PARTE AGRAVANTE NÃO FOI CAPAZ DE
COMPROVAR O FATO CONSTITUTIVO DO SEU

DIREITO. REVISÃO OBSTADA PELAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 2. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO. 3. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. 4. AGRAVO IMPROVIDO.(...) 1.1. Com efeito, o acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que **"a mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra e venda de imóvel, não justifica, por si só, o pagamento de comissão"** (AgInt no AREsp 1.351.916/SC, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/12/2018, DJe 18/12/2018).(…) (AgInt no AREsp n. 1.888.616/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/10/2021, DJe de 14/10/2021.)

Não se descarta, ainda, que a c. Corte Superior entende que é *“Incabível comissão de corretagem no contrato de compra e venda de imóveis, quando o negócio não foi concluído por desistência do comprador, não atingindo assim o seu o resultado útil.”* (AgInt no AREsp n. 2.150.792/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024.).

Dessa forma, para que seja devida a comissão de corretagem deve estar comprovada a efetiva intermediação com o resultado pretendido (venda do imóvel).

No caso dos autos, respeitado entendimento em sentido diverso, o feito não se encontra suficientemente instruído, sendo necessário maior dilação probatória para demonstrar de forma cabal a veracidade das alegações da autora.

Isso porque, embora a jurisprudência venha admitindo a utilização de *prints* de conversas de “whatsapp” como prova em processos judiciais, seu uso

está condicionado à demonstração da integralidade e autenticidade das mensagens e não são hábeis, por si só, para comprovar o que se alega, mormente quando impugnadas.

Ressalta-se que a falta da ata notarial não é suficiente para comprometer a admissibilidade da prova, que deverá ser utilizada em conjunto com outros meios de prova admitidos em direito.

Nesse sentido, este e. Tribunal de Justiça já decidiu:

Apelação. Ação de indenização por danos morais. Sentença de improcedência. Preliminar de cerceamento de defesa afastada. Desnecessidade de prova testemunhal. **Mensagens de texto e de áudio por "Whatsapp" que não necessitam de ata notarial. Comprovação que pode se dar por outros meios de prova. Precedentes.** Expressões difamatórias proferidas pela ré contra o autor em grupo do "Whatsapp" que não podem ser consideradas como mera crítica à gestão do síndico ou simples direito de opinião. Mensagens que extrapolaram o direito de manifestação, atingindo a honra do demandante. Conduta reprovável e ilícita, ensejadora da indenização extrapatrimonial. Valor da indenização fixado com observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1001685-62.2024.8.26.0526; Relator (a):Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Salto -3ª Vara; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024) (g.n.)

RESPONSABILIDADE CIVIL

Autores que buscam indenização por danos morais decorrentes de ofensas proferidas pelas rés em mensagens de áudio em whatsapp - Sentença de procedência que condenou cada requerida ao pagamento de indenização de R\$ 3.500,00 para cada autor - Irresignação das rés - **Mensagens de whatsapp que não necessitam de ata notarial para terem valor documental, não havendo nenhum indicativo de eventual falsidade Precedentes** - Alegação de que as mensagens foram retiradas de contexto de ofensas mútuas que não foi comprovado pelas apelantes - Conteúdo injurioso das mensagens - Redução do quantum indenizatório para R\$ 2.500,00 para cada autor a serem pagos por cada uma das rés - Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1035923-80.2018.8.26.0506; Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2023; Data de Registro: 30/06/2023) (g.n.)

No caso dos autos, o requerido impugnou – ainda que de forma genérica – a veracidade das mensagens trocadas, sustentando que as conversas nunca foram levadas a efeito. Tal ponto não pode ser desconsiderado, principalmente porque não se pode obrigar a parte a realizar prova negativa de fato.

A questão poderá, no entanto, ser dirimida por meio de prova pericial, observando-se que se constatada a veracidade das mensagens trocadas entre o representante da autora e o réu, caberá a aplicação das penas advindas da litigância de má-fé ao requerido, nos termos do art. 80, II, do Código de Processo Civil.

Ressalta-se, nesse ponto, que nos moldes do art. 370, do CPC “Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

necessárias ao julgamento do mérito.”.

No mais, a prova testemunhal expressamente pleiteada pela autora em sua petição inicial e réplica mostra-se imprescindível para a demonstração da versão autoral em relação à efetiva intermediação realizada pela imobiliária e, ainda, quanto ao fato do imóvel ter sido comercializado em nome de terceiro.

Dessa forma, o julgamento antecipado da lide se deu de forma prematura, porquanto ainda que as provas acostadas aos autos não sejam, por si só, suficientes à comprovação dos fatos narrados na inicial, o impedimento na realização da produção probatória acarreta o cerceamento do direito de defesa da autora, o que não se pode admitir.

Nesse contexto, anula-se a r. sentença proferida, a fim de determinar o retorno dos autos ao primeiro grau para realização da prova testemunhal pretendida, bem como da prova pericial, a fim de verificar a veracidade das mensagens trocadas entre as partes pelo aplicativo “whatsapp”.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pela **ANULAÇÃO DA SENTENÇA** e determinação de dilação probatória.

EDUARDO GESSE

Relator