



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000358384

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1011745-31.2022.8.26.0020/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante ANA GABRIELA SOUZA DE OLIVEIRA, é embargado JD II VENDAS E PLANEJAMENTO EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração Cível nº 1011745-31.2022.8.26.0020/50000

Embargante: Ana Gabriela Souza de Oliveira

Embargada: JD II Vendas e Planejamento em Empreendimentos Imobiliários Ltda

Voto nº 39092

Embargos de Declaração. Ausência de omissão, erro material, contradição ou obscuridade no julgado. Evidente pretensão de reexame e de modificação do acórdão embargado.

Embargos rejeitados.

Versam estes autos sobre embargos de declaração apresentados em relação ao acórdão de fls. 207/219, que negou provimento ao apelo interposto pela ré, ora embargante, e reformou a r. sentença, de ofício, para constituir de pleno direito o título executivo judicial no valor de R\$ 6.499,53, formado pela soma das parcelas inadimplidas de R\$ 883,84 e R\$ 5.615,69, com correção monetária pelo IGP-M/FGV e juros de mora de 1%, ao mês a partir dos respectivos vencimentos das parcelas, acrescido da multa moratória de 2%.

A embargante alegou, em síntese, que: a) após a contestação, a embargada alterou a causa de pedir e passou a discutir os cheques protestados, inovando, portanto, na causa de pedir; b) a conduta da embargada violou o artigo 329 do CPC; c) ainda que fosse possível a modificação da causa de pedir após a citação sem consentimento da ré, deveria o juízo *a quo* ter recebido a peça processual como aditamento da inicial e aberto prazo para manifestar da ré; d) o juízo, ademais, não acolheu seu requerimento de produção de prova, de modo que não pôde demonstrar a má-fé da embargada na cobrança realizada nem diligenciar para tentar localizar o pagamento do cheque; e) não houve apreciação dos extratos

requeridos; f) não foi observada a ilegitimidade ativa da embargada, que não consta como destinatária dos cheques, não tendo havido, ainda, cessão de direitos nas cártulas utilizadas como fundamento tardio da cobrança; g) se presume que, por ocasião do distrato, as quantias retidas englobavam a comissão de corretagem devida; h) houve negativa de vigência do artigo 940 do CC; i) não havia nenhuma outra pendência, na medida em que as parcelas vencidas em 15/12/2018 e 30/12/2018 estavam sendo cobradas em 17/01/2019, ou seja, quando os cheques já teriam sido devolvidos; j) foi dada a quitação depois da devolução das referidas cártulas; k) não foi realizada cobrança entre janeiro de 2019 e o ajuizamento da ação; l) o acórdão infringiu o princípio da causalidade, porquanto a redução do pleito de R\$ 100.000,00 ocorreu após a apresentação dos embargos monitórios, de maneira que não restou caracterizada a sucumbência mínima; m) a ora embargada decaiu de 85% do pedido.

Os embargos são tempestivos.

É o relatório.

Cabem embargos de declaração quando houver na decisão obscuridade, contradição, omissão ou erro material.

O questionamento da embargante em nada se relaciona com as hipóteses mencionadas, tendo caráter nitidamente infringente.

Com efeito, o acórdão expôs adequadamente e de forma coerente as razões motivadoras do julgado, reputadas suficientes para o desprovimento do apelo da ré, ora embargante.

Confiram-se, a propósito, os termos do acórdão embargado:

(...)

De início, registre-se que inexistente a nulidade da r. sentença arguida no apelo.

Não se verifica alteração da causa de pedir ou do pedido na réplica oferecida pela autora.

Vale dizer que, alegando inadimplemento da requerida, a autora postulou na inicial o pagamento da comissão de corretagem que lhe é devida por força do contrato de intermediação imobiliária firmado pelas partes, no valor de R\$ 34.375,00, que, com os encargos da mora, atingiria R\$ 98.808,65.

Ocorre que, após a contestação, em que a requerida demonstrou ter realizado alguns pagamentos à autora, esta afirmou que remanesce o débito de R\$ 15.842,27, pela mesma comissão de corretagem postulada na inicial e com base na mesma causa de pedir.

De mais a mais, o conjunto das provas documentais reunidas pelas partes se revelou suficiente para o julgamento da lide.

Nesse quadro, o julgamento antecipado está regularmente amparado no artigo 355, I, do CPC e a produção da prova oral se mostrou desnecessária para a formação do convencimento a respeito da controvérsia ora em apreço.

A prova testemunhal foi indeferida com fulcro no artigo 370, parágrafo único, do CPC.

Quanto ao mérito, é incontroverso que as partes firmaram contrato de intermediação imobiliária para fins de compra de unidade imobiliária, tendo a comissão de corretagem sido estipulada em R\$ 34.375,00 (fls. 10/17).

A autora foi a intermediadora na celebração do compromisso de compra do imóvel pela ré (unidade 13 do Edifício Varanda Vila Romana, na Rua Catão, 280, Lapa, São Paulo/SP), realizada pelo preço, deduzido o valor da comissão de corretagem, de R\$ 695.625,00. E pactuou com a requerida que receberia diretamente dela a comissão de corretagem.

O contrato de corretagem prevê o pagamento da comissão por meio de cheques com vencimentos entre 12/2017 e 12/2018.

No que diz respeito à cobrança de comissão de corretagem, o E. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento de recurso representativo de controvérsia, consolidou o entendimento de que é válida “a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com

destaque do valor da comissão de corretagem.” (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

Na hipótese, está comprovado que, no ato da negociação, a ré foi claramente informada dos valores que seriam destinados à comissão de corretagem.

Note-se que o contrato de fls. 10/17, do qual a embargante tomou ciência no ato da contratação, traz de forma clara o valor total da corretagem (R\$ 34.375,00).

Logo, houve a concretização da promessa de venda e compra, atingindo-se o resultado previsto no contrato de mediação. E a rescisão se deu por desistência da compromissária compradora, conforme consignado no “termo de transação com distrato” às fls. 110/111, firmado entre a vendedora e a ré.

Pelo distrato datado de 30/11/2018, a compromissária vendedora e a ré, compromissária compradora, ajustaram que a vendedora devolveria à requerida a importância de R\$ 21.870,00.

Assim como previsto no contrato de intermediação imobiliária (fl. 16), o termo do distrato (fl. 110) deixou claro que a comissão de corretagem é devida à imobiliária e aos corretores autônomos e consiste em “verba irrecuperável”, uma vez que o resultado útil do negócio fora atingido.

Neste caso de rescisão do contrato por inadimplemento ou iniciativa da compromissária compradora, tanto o contrato firmado entre as partes, como a lei (art. 67-A da Lei nº 4.591/64, incluído pela Lei nº 13.786/2018) preveem que a comissão de corretagem não é restituída à compromissária compradora.

No mesmo sentido dispõe o artigo 725 do CC:

Art. 725. 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.

Observa-se que a autora apresentou os cheques de fls. 143/144 e 146/147, nos valores, respectivamente, de R\$ 5.615,69 e R\$ 883,84, que foram devolvidos pelo banco sacado, sem provisão de fundos, e protestados (fls. 145 e 148).

Segundo a planilha de cálculo do débito à fl. 15, as prestações de R\$ 883,84 e R\$ 5.615,69 venceram, respectivamente, em 15/11/2018 e 30/12/2018, logo, no mês do distrato e no mês

subsequente ao do distrato.

Cumpre ressaltar que tais valores de comissão e seus vencimentos estão previstos no contrato de intermediação imobiliária, conforme fls. 15/16.

A propósito, o contrato entre as partes foi entabulado em 03/12/2017 e elencou todos os valores devidos a título de comissão, que deveriam ser pagos por cheque pela ré até dezembro de 2018 (fls. 12/17).

O e-mail de fl. 47 se refere a outras parcelas, nos valores de R\$ 426,12 e 759,31, vencidas em 15 e 30/12/2018, igualmente previstas no contrato (fl. 16).

Desse modo, não se sustenta o argumento de que o e-mail de fl. 47 é prova de quitação.

Nesse particular, salientam-se os fundamentos bem lançados na r. sentença recorrida:

No tocante ao valor devido, a autora juntou 2 cheques emitidos pelo pai da requerida e que foram devolvidos sem a provisão de fundos, sendo, então, levados ao protesto (fls. 143/148).

Neste aspecto, é patente a existência de um resíduo da dívida de corretagem, apesar de a requerida insistir no pagamento integral.

Isso porque o cheque constitui uma ordem de pagamento à vista, incondicional, por meio do qual o emitente obriga-se a pagar quantia determinada, em benefício próprio ou de terceiros. Embora seja permitida a discussão do negócio subjacente (“*causa debendi*”), uma vez que os títulos não circularam, é cediço que os cheques ainda estão revestidos das características da autonomia, abstração e literalidade.

Os créditos neles consubstanciados possuem presunção de legitimidade, cabendo a quem pretende sua anulação a apresentação de provas sólidas sobre o cumprimento do contrato ou a quitação dos títulos e a negativa de restituição dos cheques, o que não se verificou nos autos por parte da requerida.

Logo, estando os 2 cheques nos valores de R\$ 5.615,69 e R\$ 883,84 em posse da autora após a não compensação por falta de fundos, e diante do protesto dos títulos sem qualquer resposta da devedora quanto à quitação, evidencia-se a pendência de parte da dívida representada pelos valores das cártulas, o que viabiliza a exigência por esta via processual da monitória.

Atualizado e acrescido de juros moratórios e multa, o débito atingiu R\$ 15.842,27, valor da condenação (fl. 142).

A ré não comprovou o pagamento do débito, devendo, portanto, ser mantida a r. sentença de procedência.

O pagamento, aliás, se prova documentalmente, com a juntada do respectivo recibo ou comprovante do depósito de seu valor em conta bancária do credor ou de quem por ele autorizado a receber essa verba.

Na mesma direção já deliberou este E. Tribunal:

(...) Em primeiro lugar, como é largamente sabido, a prova do pagamento é documental, vale dizer, deve ser feita mediante apresentação de recibo de pagamento, quitação ou comprovante de depósito em conta bancária (TJSP, Apelação n. 9116547-29.2007.8.26.0000, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 14-08-2012, rel. Des. Moraes Pucci), o que não foi feito. No mesmo sentido: 1) TJSP, Apelação 0018413-67.2011.8.26.0037, 26ª Câmara de Direito Privado, j. 19-06-2013, rel. Des. Reinaldo Caldas; 2) TJSP, Apelação 9168432-48.2008.8.26.0000, 20ª Câmara de Direito Privado, j. 17-06-2013, rel. Des. Maria Lúcia Pizzotti; 3) TJSP, Apelação 0123410-53.2009.8.26.0011, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 23-04-2013, rel. Des. Júlio Vidal; e 4) TJSP, Apelação 622215-00/0, 12ª Câmara de Direito Privado, j. 30-11-2001, rel. Des. Romeu Ricupero. (...) (TJSP; Apelação Cível 1014549-41.2022.8.26.0482; Relator (a): Gilson Delgado Miranda; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2024; Data de Registro: 05/02/2024, grifado)

É certo que, nos termos do artigo 940, do CC, “aquele que demandar por dívida já paga, no todo ou em parte, sem ressaltar as quantias recebidas ou pedir mais do que for devido, ficará obrigado a pagar ao devedor, no primeiro caso, o dobro do que houver cobrado e, no segundo, o equivalente do que dele exigir, salvo se houver prescrição”.

Todavia, a jurisprudência do E. STJ “é firme no sentido de que a aplicação da penalidade prevista no art. 940 do Código Civil de 2002 requer a comprovação de má-fé do demandante” (AgInt. No REsp. 1.574.656/SP, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/09/2020).

No mesmo sentido, a Súmula nº 159 do E. STF consolidou o entendimento de que a cobrança excessiva, mas de boa-fé, não enseja a aplicação das sanções previstas do artigo 940, do CC.

A má-fé não é presumida, devendo ser comprovada.

Embora a autora tenha inicialmente inserido em seu crédito valores acima da quantia devida, isso, por si só, não comprova a existência de má-fé a ensejar a condenação em dobro dos valores, tanto que a requerente, após verificar novamente sua documentação e os comprovantes relacionados ao caso, corrigiu o débito em sua réplica.

Não se pode ignorar que as partes ajustaram o pagamento da comissão de corretagem por meio de dezenas de cheques, com beneficiários diversos, tendo em vista a atuação da imobiliária e de profissionais liberais autônomos na intermediação da compra do imóvel pela requerida.

Tal constatação confirma a verossimilhança da alegação da autora de que houve mero equívoco, sem má-fé, na elaboração dos cálculos iniciais do débito.

Logo, não há valores a serem compensados.

Por fim, observa-se que a r. sentença condenou a ré ao pagamento do montante de R\$ 15.842,27, com correção monetária e juros de mora a partir de 30/08/2022, data da última atualização apresentada pela autora (fl. 142).

Ocorre que na planilha de fl. 142 a autora já computou os juros moratórios desde os vencimentos das parcelas inadimplidas – 15/11/2018 e 30/12/2018.

Assim, para se evitar o cômputo de juros sobre juros, reforma-se a r. sentença, de ofício, para constituir de pleno direito o título executivo judicial no valor de R\$ 6.499,53 (R\$ 883,84 mais R\$ 5.615,69), com correção monetária pelo IGP-M/FGV e juros de mora de 1% ao mês, a partir dos respectivos vencimentos (cf. cláusula X à fl. 17 do contrato), além da multa moratória de 2%.

Os juros e a correção monetária são matérias de ordem pública, que podem ser conhecidas de ofício, sem caracterização de julgamento *extra petita* ou de *reformatio in pejus*.

Mantida a procedência do pedido, a ré arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios por força dos artigos 82, §2º, e 85, *caput*, ambos do CPC.

Nega-se, pois, provimento ao apelo e reforma-se a r. sentença, de ofício, para constituir de pleno direito o título executivo judicial no valor de R\$ 6.499,53, formado pela soma das parcelas inadimplidas

de R\$ 883,84 e R\$ 5.615,69, com correção monetária pelo IGP-M/FGV e juros de mora de 1% ao mês a partir dos respectivos vencimentos das parcelas, acrescido da multa moratória de 2%.

Ante o desprovimento do apelo, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela ré para 15% do valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, §11, do CPC.

(...)

Logo, não há qualquer omissão a ser sanada.

Aliás, como visto, a embargante não alegou a ilegitimidade ativa da embargada nem em sua contestação nem na apelação.

De toda sorte, não era o caso de reconhecimento de ofício da ilegitimidade ativa, porque, segundo a inicial, as partes celebraram, em 03/12/2017, contrato de intermediação imobiliária para fins de compra e venda de unidade imobiliária, segundo o qual a autora receberia a quantia total de R\$ 34.375,00 a título de comissão.

E consta da inicial que os serviços de intermediação imobiliária foram prestados.

Por tais razões, tem a autora legitimidade para o ajuizamento da ação monitória, em que aduziu que a ré não lhe pagou a comissão pactuada.

Nesse sentido, a legitimidade ativa é verificada em abstrato, à luz dos argumentos articulados na petição inicial, conforme a teoria da asserção.

A propósito, menciona-se a lição doutrinária de Daniel Amorim Assumpção Neves a respeito das condições da ação:

Em síntese conclusiva, o que interessa para fins da existência das condições da ação para a teoria da asserção é a mera alegação do autor, admitindo-se provisoriamente que o autor está dizendo a verdade. Se o autor alega ser o possuidor numa ação possessória, já basta para considerá-lo parte legítima, sendo a análise da veracidade ou não dessa alegação relegada ao juízo de mérito". A teoria ora analisada tem ampla aceitação no Superior Tribunal de

Justiça, podendo-se considerar ter a Corte adotado a teoria da asserção", inclusive em processos penais. (*In*: Manual de direito processual civil, 10ª ed., JusPodivum, p. 128.)

O que a embargante pretende é a modificação do julgado.

Entretanto, os embargos declaratórios não se destinam à revisão do julgado, mas à correção de seus defeitos intrínsecos, consistentes em omissão, obscuridade, erro material e contradição, conforme previsão do artigo 1.022 do CPC.

O inconformismo das partes com o teor do julgado deve ser veiculado pela via recursal apropriada, e não por meio dos embargos declaratórios.

Finalmente, de acordo com o novo CPC, “consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade” (artigo 1.025, CPC).

Rejeitam-se, pois, os embargos.

Morais Pucci
Relator