



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000359497

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1030889-06.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante REDENTORA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/A, são apelados GEICIMAR ALESSANDRO SIQUEIRA EDUARDO, GISELE GARCIA JACINTO e MURILO FERNANDES DA SILVA.

ACORDAM, em 25ª 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 Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

JOÃO CASALI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1030889-06.2021.8.26.0576

Apelante: Redentora Consultoria Imobiliária S/A

Apelados: Geicimar Alessandro Siqueira Eduardo, Gisele Garcia Jacinto e Murilo
Fernandes da Silva

Comarca: São José do Rio Preto

JUIZ DE 1º GRAU: Sandro Nogueira de Barros Leite

VOTO nº 1.235

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INTERMEDIÇÃO DA AUTORA NAS TRATATIVAS INICIAIS. POSICIONAMENTO DESFAVORÁVEL DA AUTORA NA CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO. DESISTÊNCIA DO VENDEDOR. CARACTERIZADO O ENCERRAMENTO DA RELAÇÃO NEGOCIAL. CONSTATAÇÃO DE QUE O NEGÓCIO QUE EFETIVAMENTE SE CONCRETIZOU, APÓS A CESSAÇÃO DA INTERMEDIÇÃO, NÃO TEVE A PARTICIPAÇÃO DA AUTORA E NÃO DECORREU DE SEU TRABALHO. COMISSÃO INDEVIDA. INTELIGÊNCIA DO DISPOSTO NOS ARTIGOS 725 E 727 DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

-

Trata-se de recurso de APELAÇÃO apresentado por REDENTORA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. contra a sentença de págs. 184/194, cujo relatório adota-se, que julgou improcedente o pedido inicial.

Em razão da sucumbência, a autora foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, atualizado.

Apela a autora (págs. 206/214), argumentando, em resumo, que foi responsável pela aproximação das partes, resultando na negociação concretizada entre vendedor e comprador, ora recorridos. Sustenta que o *e-mail* enviado ao vendedor

não exclui sua participação nas negociações, pois apenas cumpriu o dever de prestar todas as informações sobre o negócio, cabendo aos contratantes decidir sobre a aceitação das condições propostas. Afirma, ainda, que, com base nas informações recebidas, o recorrido Murilo deu por encerrada a negociação. No entanto, meses depois, celebrou o contrato de compra e venda nas mesmas condições inicialmente apresentadas, sem efetuar o pagamento da comissão de corretagem. Assevera que participou da intermediação do negócio firmado entre os acionados e, portanto, tem direito ao recebimento da comissão pretendida.

Recurso tempestivo e preparado.

Vieram aos autos as contrarrazões (págs. 219/222 e 223/231).

Houve oposição ao julgamento virtual (pág. 237).

É o relatório.

O recurso não pode ser acolhido.

Volta-se a recorrente contra sentença proferida nos autos da ação de cobrança que move contra Geicimar Alessandro Siqueira Eduardo, Murilo Fernandes da Silva e Gisele Garcia Jacinto, na qual a autora argumenta, em síntese, que intermediou a compra e venda do imóvel realizada entre os acionados, conforme contrato de opção de compra e venda apresentado.

Afirma que, após a proposta apresentada pelo vendedor, o corréu Murilo desistiu do negócio, informando que as negociações estavam encerradas. No entanto, apesar da sua atuação na aproximação entre vendedor e comprador, foi surpreendida com a concretização do negócio sem sua ciência e sem o pagamento da comissão de corretagem pelos acionados. Diante disso, requer a condenação dos requeridos ao pagamento de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), corrigidos monetariamente.

A postulação inicial da autora não foi acolhida.

Daí a apresentação do recurso ora analisado.

Todavia, não prospera o inconformismo da autora.

Afasta-se, por primeiro, a preliminar de não conhecimento do recurso, por violação ao princípio da dialeticidade, suscitada em contrarrazões pelos acionados-recorridos Murilo e Gisele.

Da leitura do recurso interposto pela autora, verifica-se que os argumentos lançados vinculam-se aos fundamentos utilizados pela sentença atacada, ainda que haja reiteração de teses a partir da retomada de argumentos já apresentados nos autos.

Portanto, de rigor a rejeição da preliminar arguida pelos recorridos.

No caso dos autos, a autora busca o pagamento da comissão de corretagem referente ao negócio firmado entre os acionados, sustentando que intermediou a transação imobiliária realizada.

Os acionados, por sua vez, sustentam que a comissão pleiteada é indevida, pois o negócio inicialmente intermediado não foi concluído, inclusive por indicação do representante da empresa autora. Alegam, ainda, que a venda posterior foi concretizada sem a participação da autora.

Com efeito, o contrato de corretagem ou intermediação, regulado pelos artigos 722 a 729 do Código Civil, é um negócio jurídico por meio do qual uma pessoa (corretor ou intermediário), sem vínculo de mandato, prestação de serviços ou qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a outra parte um ou mais negócios, conforme as instruções previamente estabelecidas pelo comitente.

Assim dispõe o artigo 722 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."

Dessa forma, a remuneração do corretor é devida apenas se houver um resultado útil, ou seja, se a intermediação resultar na concretização do negócio. Trata-se, portanto, de um contrato de resultado, no qual a comissão só é devida se o contrato for celebrado em razão da atuação do corretor.

Na hipótese dos autos, verifica-se que, de fato, houve, num primeiro momento, aproximação das partes pela autora, com a formalização de contrato de opção de compra e venda em 04.01.2019, com prazo de 10 dias no qual se reconheceu a exclusividade da corretora-autora "na negociação desta opção" (pág. 30) .

No entanto, a negociação não se concretizou.

Isso porque, diante da proposta apresentada pelo

comprador, a recorrente, por meio de seu representante, manifestou-se contrária à concretização do negócio, apontando que o imóvel ofertado em permuta não estaria regular, ressaltando que a negociação estava prejudicada. Além disso, atribuiu ao interessado a responsabilidade integral por qualquer transação relativa ao imóvel, eximindo a empresa autora e seus corretores de eventuais prejuízos, conforme *e-mail* apresentado às págs. 48/49.

Da análise do *e-mail* enviado ao vendedor, conforme bem estabelecido na sentença recorrida, extrai-se que a recorrente deu por encerrada a negociação, concluindo pela impossibilidade de concretização da transação e, reafirme-se, ressaltando que qualquer negócio realizado seria de responsabilidade civil e criminal exclusiva do vendedor, o que ensejou a desistência do corréu Murilo.

Em suma, em razão das divergências quanto à forma de pagamento, o negócio não foi efetivado naquele momento.

Posteriormente, em novembro/2019 (págs. 121/126), sem a participação da autora, as partes negociaram diretamente a compra e venda do imóvel.

Nesse contexto, em razão da superação do prazo previsto para validade da opção inicial, firmada em janeiro/2019, e com a declaração da corretora-autora de que a negociação era inviável, isentando-se de qualquer responsabilidade a partir daquele momento, conclui-se que a recorrente não concretizou a intermediação do negócio firmado (em novembro/2019), sendo que aquele que efetivamente se realizou foi celebrado diretamente entre as partes, sem sua participação, o que afasta o direito ao recebimento da comissão pretendida.

Na verdade, diante da conduta da autora, verifica-se que ela se retirou da relação negocial e que sua atuação não foi determinante para a celebração do contrato posteriormente firmado, o qual ocorreu após o encerramento de sua atuação.

Nesse contexto, não é possível reconhecer que a participação da autora, num primeiro momento, influiu na concretização da compra e venda realizada pelos recorridos, o que afasta a obrigação de remunerar.

Em precedente, ora invocado como razão de decidir, assim se estabeleceu:

“INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA - AÇÃO DE COBRANÇA DE



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

CORRETAGEM - IMPROCEDÊNCIA - APELO DA AUTORA - Impugnação à justiça gratuita deferida à autora - Ausência de indícios probatórios de insinceridade do pedido - Declaração de pobreza que prevalece até prova em contrário - Presunção de veracidade não elidida pelos elementos dos autos - Cerceamento de defesa - Incorrência - Elementos constantes dos autos que eram suficientes para a prolação da sentença, com a anotação de que as provas são produzidas para o convencimento do julgador - Contexto probatório que demonstra que o negócio que efetivamente se concretizou, após a cessação da intermediação, não teve a participação da autora e não decorreu de seu trabalho - Comissão indevida - Inteligência do disposto nos artigos 725 e 727 do Código Civil - Sentença mantida - Verba honorária majorada na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil - Recurso improvido” (Apelação Cível 1002869-11.2018.8.26.0123, Relator Desembargador: José Augusto Genofre Martins, da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 31.08.2023, V.U.).

Portanto, *de rigor*, a manutenção da sentença.

Finalmente, debatidos os dispositivos legais e as questões apresentadas pela apelante, restaram configurados os pressupostos necessários a viabilização da admissão de eventuais recursos especial e extraordinário a serem interpostos pela apelante, se desejar.

E, para que se tenha por configurado o pressuposto do prequestionamento, é bastante que o tribunal de origem haja debatido e decidido questão federal controvertida, não se exigindo expressa menção ao dispositivo legal pretensamente violado no especial (RT 659/192).

Assim, por meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, majorada a verba honorária para 15% do valor da causa, atualizado.

JOÃO CASALI

- Relator -