



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361534

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000521-02.2022.8.26.0601, da Comarca de Socorro, em que é apelante MARCOS DE FREITAS CABRAL (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, SD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI e HTN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000521-02.2022.8.26.0601

APELANTE: MARCOS DE FREITAS CABRAL

APELADO: LARANJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
LTDA. E OUTROS

ORIGEM: 1ª VARA DO FORO DE SOCORRO

MAGISTRADO DE PRIMEIRO GRAU: FERNANDA YUMI FURUKAWA
HATA

VOTO Nº 12410

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL – CONTRATO DE CORRETAGEM VERBAL – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA QUE RECONHECEU A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE CORRETAGEM, CONSIDERANDO DEVIDOS OS VALORES APRESENTADOS PELA RÉ – INSURGÊNCIA DO AUTOR – O VALOR A SER PAGO DEVE ESTAR DE ACORDO COM O PERCENTUAL CONSTANTE DA TABELA DE HONORÁRIOS DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA, 6% DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS – PRECEDENTES DO E.TJSP. – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA PARA AUMENTAR OS HONORÁRIOS PARA 6% DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

1 – Trata-se de recurso interposto contra a r. sentença que julgou parcialmente procedente a ação, para reconhecer a prestação dos serviços de corretagem à empresa corré SD Empreendimentos Imobiliários Eireli, bem como considerou devido o valor de R\$ 19.501,58, devendo ser abatido de tal montante o valor de R\$ 6.096,55, já pago pela ré.

Apela o requerente pela parcial reforma da r. sentença

para que seja *afastado o reconhecimento de ilegitimidade passiva das corrés Laranjeiras Empreendimento Imobiliário SPE LTDA e HTN Empreendimentos Imobiliários LTDA, determinando-se sua condenação solidária ao pagamento das comissões devidas, bem como seja reconhecida a comissão de corretagem no percentual mínimo de 6%, prevista na resolução CRECI-SP nº 327/1992.*

Há contrarrazões.

É o relatório.

2 – Alega o recorrente que firmou acordo verbal com a corré SD Empreendimentos, para prestar serviços de corretagem, para venda de imóveis de loteamento no Município de Socorro, ficando ajustado que receberia o percentual de 8% sobre a venda dos lotes. Afirma também que foi contratado pelas demais corrés para ser o gerente/responsável pelas vendas e pelos corretores. Aduz que pelo seu trabalho conseguiu encaminhar 30 propostas de venda, contudo, não recebeu pelo serviço de corretagem. Requereu o valor de R\$ R\$112.138,53 (cento e doze mil, cento e trinta e oito reais e cinquenta e três centavos), a título de corretagem, acrescido de juros e correção monetária, além do montante de R\$5.000,00 (cinco mil reais) a título de indenização.

A r. sentença de parcial procedência reconheceu a ilegitimidade passiva das corrés Laranjeiras Empreendimento Imobiliário SPE LTDA e HTN Empreendimentos Imobiliários LTDA, bem como condenou a corré SD Empreendimentos Imobiliários Eireli, ao pagamento do valor de R\$ 19.501,58, a título de corretagem, descontado o valor de R\$ 6.096,55, já pago pela ré.

Inconformado recorre o autor pleiteando o pagamento no percentual mínimo de 6%, previsto na resolução CRECI-SP nº 327/1992,

bem como o reconhecimento da legitimidade passiva dos demais réus.

O autor busca receber pelos serviços de corretagem prestados e, conforme se vê dos autos, firmou contrato de corretagem com a empresa SD Empreendimentos Imobiliários Eireli, justificando, assim, o reconhecimento da ilegitimidade passiva dos demais corréus, como corretamente decidido na r. sentença.

Quanto ao valor devido a título de corretagem, tendo-se em vista que apenas existe contrato de corretagem verbal, conforme confirma o réu (fls. 447), deve se dar conforme a Tabela Referencial de Honorários do CRECI-SP¹, que prevê que a venda de loteamentos deve ser remunerada no percentual de 6 a 10%.

Neste sentido tem decidido o E.TJSP.:

AÇÃO DE COBRANÇA. Comissão de corretagem. Procedência em parte do pedido. Inconformismo das partes. Prova demonstrando que o negócio se concretizou por intermédio do corretor. Vendedor e comprador que excluíram o corretor da finalização da transação, a fim de se desincumbirem do pagamento de seus honorários. Comissão que se mostra devida. Contrato de corretagem informal. Valor a ser pago pelo vendedor, de acordo com o percentual constante da Tabela de Honorários de Corretagem Imobiliária, segundo as regras usualmente utilizadas no mercado imobiliário, devendo, portanto, ser majorado para 6% do valor de venda dos imóveis. Sentença reformada neste ponto. Recurso do réu não provido. Recurso adesivo do autor provido, para majorar o valor devido a título de corretagem para 6% do valor do imóvel. (TJSP; Apelação Cível 1001249-71.2020.8.26.0291; Relator (a): Marcos Gozzo; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaboticabal - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2023; Data de Registro: 12/12/2023).

Mediação - Cobrança - O fato de o autor agir como representante da ré em atividades administrativas, como a de buscar recursos para empreendimento e regularizar imóveis, inclusive perante órgãos públicos, não invalida, por si só, a existência de contrato de corretagem, porque é possível haver apenas prática da atividade administrativa, só a de corretagem ou de ambas, como ocorreu. - A mediação, em que se inclui o contrato de corretagem de negócio envolvendo imóvel, pode

¹ Disponível em: <https://www.crecisp.gov.br/corretor/tabelareferencialdehonorarios>

ser verbal, provando-se por testemunha. - O valor do contrato de corretagem verbal pode corresponder a 6% sobre o valor da venda, notoriamente usual e com previsão em tabela do CRECI - Recurso da ré provido em parte e recurso do autor não provido. (TJSP; Apelação Cível 9244938-65.2008.8.26.0000; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pirassununga - 2ª V.CÍVEL; Data do Julgamento: 28/11/2012; Data de Registro: 29/11/2012)

Assim, considerando não haver contrato escrito entre as partes, deve ser utilizada a tabela do CRECI-SP para fixação dos honorários de corretagem do autor, como assentado na jurisprudência do E.TJSP., devendo os honorários devidos ao autor serem fixados em 6% sobre o valor das vendas dos treze lotes.

3 – Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da fundamentação acima.

Ante o parcial provimento do recurso, incabível a majoração dos honorários de advogado prevista no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR