



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367406

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008370-02.2023.8.26.0565, da Comarca de São Caetano do Sul, em que são apelantes HUMBERTO ALVES DE OLIVEIRA e MARIA MADALENA BOFFI DE OLIVEIRA, é apelado APARECIDO VIANA IMÓVEIS EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 28.108

APELAÇÃO Nº: 1008370-02.2023.8.26.0565

COMARCA: SÃO CAETANO DO SUL – 3ª VARA CÍVEL.

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: Drª. Cintia Adas Abib

APELANTES: HUMBERTO ALVES DE OLIVEIRA e MARIA MADALENA BOFFI DE OLIVEIRA.

APELADO: APARECIDO VIANA IMÓVEIS LTDA

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AÇÃO DE COBRANÇA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DOS RÉUS. DESCABIMENTO.

I. CASO EM EXAME.

1. Trata-se de apelação interposta pelos réus contra a r. sentença que julgou procedente a ação de cobrança de comissão de corretagem proposta por imobiliária.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO.

2. A questão em discussão consiste em definir: (i) a existência de contrato; (ii) a validade da comissão de corretagem; (iii) o percentual adotado; e, por fim, (iv) se houve sucumbência recíproca.

III. RAZÕES DE DECIDIR.

3. Transcrição de mensagens trocadas via WhatsApp. Validade. Mera afirmação genérica de que a prova pode ser facilmente manipulada pela parte. Ausência de apresentação de impugnação específica quanto ao conteúdo das mensagens.

4. Conjunto probatório que demonstra a aproximação das partes negociantes e a conclusão do negócio.

5. A ausência de contrato escrito que não invalida a obrigação de pagamento da comissão, que deve ter como parâmetro a tabela do CRECI. Comissão devida (CC, art. 725). Percentual cobrado que está em consonância com o valor de mercado (CC, art. 724).

6. Sucumbência parcial não caracterizada na hipótese dos autos.

IV. DISPOSITIVO.

7. Sentença mantida.

8. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 98/101, cujo relatório se adota, julgou procedente a ação de cobrança de comissão de corretagem proposta por *APARECIDO VIANA IMÓVEIS LTDA* em face de *HUMBERTO ALVES DE OLIVEIRA e MARIA MADALENA BOFFI DE OLIVEIRA*, para condenar os réus ao pagamento de R\$18.838,80, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP, desde a data da celebração do negócio jurídico de compra e venda do imóvel descrito na inicial, acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, a contar da última citação,

além do pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Inconformados, apelam os réus (fls. 106/112), buscando a reforma do julgado. Defendem que não houve a efetiva comprovação do liame obrigacional entre as partes ou que a apelada atuasse em nome dos apelantes. No particular, referem que o documento de fls. 27/29 não pode ser admitido, visto que retrata conversa por comunicador instantâneo, passível de manipulação, notadamente porque as conversas são de janeiro de 2021, portanto, anteriores à lavratura da escritura que formalizou o negócio. Destaca que a r. sentença sequer se pronunciou a respeito, de modo que a reforma para a improcedência se impõe. Subsidiariamente, considerando a inexistência de instrumento contratual e a regra do art. 724, do Código Civil, pede a redução do percentual para 3%, evitando-se o enriquecimento sem causa. Invoca precedentes que entende respaldar suas teses. Por fim, afirma que a hipótese seria de parcial procedência com sucumbência recíproca, já que o pedido do autor era muito superior àquele considerado pela r. sentença de primeiro grau. Reitera que não contrataram a empresa e que os Srs. Paulo Roberto Bizolino (comprador do imóvel) e o corretor Rubens que procuraram a parte apelante e que, portanto, o responsável pelo pagamento da comissão é o comprador, conforme, aliás, pretendido no processo nº 1028876-36.2023.8.26.0003, não sendo possível admitir que eventual intermediador receba duas vezes pelo mesmo negócio. Pede o provimento do apelo.

Recurso tempestivo, com preparo recolhido e contrarrazoado (fls. 118/122).

É o relatório.

Trata-se de cobrança de comissão de corretagem, narrando a parte autora que promover a venda de seu imóvel localizado na Rua Vito Nicola Facciolla, nº52, Vila Liviero, Km 12 da Via Anchieta, Saúde 21º Subdistrito, São Paulo - SP, pelo valor de R\$ 440.000,00, já incluso o valor da comissão de corretagem 6%, mínimo da tabela do CRECI para venda de imóveis urbanos. Continua sua narrativa, esclarecendo que a proposta inicial, ocorrida no dia 26/01/2021, foi de R\$290.000,00 através de recursos próprios e 150.000,00 através de um imóvel na Praia Grande. Durante a visita ao imóvel da praia, acompanhados pelo corretor Rubens Garcia dos Santos, Creci n. 81.635, o comprador Sr. Paulo Roberto Brizolino, aventou a possibilidade de substituir a permuta do imóvel da Praia Grande pelo apartamento 42, situado na Avenida Amaro Cavalcante de Albuquerque, 111, no Taboão, Diadema-SP, quando então, todos se deslocaram para lá e o Sr. Paulo fez a segunda proposta no valor de R\$440.000,00, sendo R\$210.000,00 através de recursos próprios e R\$230.000,00 o referido apartamento de Diadema. Refere que o corretor Rubens, parceiro da autora, sempre se colocou à disposição dos réus. Contudo, os réus se negaram a pagar a comissão de 6% sobre o valor do imóvel negociado, argumentando que só deveriam pagar sobre o valor do que receberiam em espécie, o que é inadmissível, visto que o próprio Conselho Regional de Corretores de Imóveis regulamenta que nas permutas, os honorários serão devidos pelos respectivos proprietários a quem estes contrataram, calculado sobre o valor de venda de cada imóvel. Posteriormente, a autora foi surpreendida com a notícia da efetivação do negócio, conforme escriturado imóvel a venda realizada pelos Srs. Humberto Alves de Oliveira e Maria Madalena Boffi de Oliveira (requeridos), ao Sr. Paulo Roberto Brizolino, cuja aproximação se deu através do

trabalho de seus corretores parceiros. Como faz prova a escritura de compra e venda lavrada aos 19 de março de 2021 do imóvel situado na Rua Vito Nicola Facciolla, 52, Vila Liviero, São Paulo-SP, pelo valor de R\$313.980,00 e, na mesma data, a compra e venda do imóvel situado na Avenida Amaro Cavalcante de Albuquerque, nº 111, apartamento 42, Bairro Taboão, Diadema-SP, pelo valor de R\$200.000,00. Desse modo, sustenta que o montante a ser pago a título de comissão de corretagem é de 6% sobre o valor da venda, ou seja, considerando que o imóvel foi vendido pelo valor de R\$313.980,00, o montante devido a título de comissão de corretagem é de R\$18.838,80, que corrigidos monetariamente e juros de 1% ao mês a partir da data da efetivação do negócio jurídico que se deu em 19 de março de 2021, perfaz o total de R\$29.166,33, conforme planilha de cálculo.

Regularmente citados, os réus apresentaram defesa (fls. 72/78), alegando preliminares e, no mérito, consideram inexistente a obrigação de pagar comissão de corretagem por inexistência de relação jurídica comprovada contratualmente e que “a aproximação das partes se deu por meio de Rubens Garcia dos Santos”, pugnando pela improcedência da pretensão inicial.

Pois bem.

O art. 722 do Código Civil define a atividade de corretagem, dispondo que “*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*”.

O conjunto probatório demonstra que a atividade da autora se enquadra nesse conceito.

Já o art. 725, do mesmo código citado prevê que “*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*”.

É incontroverso que o imóvel que era de propriedade dos réus situado a Rua Vito Nicola Facciolla, nº52, Vila Liviero, Km 12 da Via Anchieta, Saúde 21º Subdistrito, São Paulo – SP, foi vendido ao Sr. Paulo Roberto Brizolino.

Também, a parte ré não nega que a atuação do Sr. Rubens Garcia dos Santos contribui para a aproximação das partes, conforme, aliás, expressamente afirmado na contestação (fls. 76).

Igualmente, não existe controvérsia a respeito da formalização do negócio, o que, ademais, se comprova pela escritura de compra e venda lavrada aos 19 de março de 2021 do imóvel descrito na inicial, pelo valor de R\$313.980,00.

Como muito bem observado pela douta magistrada de primeiro grau, na exposição da fundamentação da r. sentença:

“(…) O e-mail apresentado às fls. 35, retrata a proposta enviada por Paulo Roberto Brizolino, em 25/01/2021, para Rubens Garcia dos Santos, corretor associado à autora. Da referida mensagem eletrônica, é possível extrair que o comprador afirma estar interessado no imóvel de propriedade dos réus e envia a proposta de compra.

O documento de fls. 27/28, demonstra o início das negociações entre a autora e a ré Maria Madalena, ocorrido em 26/01/2021,

onde a funcionária da autora apresentou a proposta de compra enviada por Paulo Roberto, referente ao imóvel situado à Rua Vito Nicola Facciolla, nº52. A ré manifesta concordância com a proposta e autoriza o agendamento de visita ao apartamento. Consta, ainda, a concordância com a comissão de corretagem de 6% sobre o valor de venda do imóvel.

A autora apresentou às fls. 92/95 o 'CONTRATO DE ASSOCIAÇÃO ENTRE IMOBILIÁRIA E CORRETOR DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS', o qual demonstra que Rubens, à época dos fatos, era associado da imobiliária autora. Consta às fls. 41/44 a escritura pública de compra e venda, da qual é possível extrair que em 21/03/2021 houve a venda, pelos réus, do imóvel sito à Rua Vito Nicola Facciolla, nº 52, Vila Liviero, Km 12 da Via Anchieta, São Paulo SP, para Paulo Roberto Brizolino, pelo valor de R\$ 313.980,00 (...)"

Portanto, da análise dos documentos carreados aos autos, bem como das próprias alegações dos réus, é possível extrair que o Sr. Rubens Garcia dos Santos era associado da imobiliária autora à época do negócio, que a aproximação das partes se deu pela atuação do corretor parceiro da autora e que o negócio foi efetivado entre as partes aproximadas.

Como se sabe, o contrato de corretagem é de resultado, razão pela qual o corretor que aproximou os negociantes faz jus à percepção da comissão caso o negócio jurídico seja celebrado e aperfeiçoado por meio da efetiva concretização da transação imobiliária.

É incontestável que a aproximação das partes que entabularam o negócio jurídico se deu pela atividade de corretor parceiro da autora, conforme se comprova pelo contrato carreado aos autos (fls. 92/95).

A própria parte ré reconhece que o Sr. Rubens aproximou as partes (fls. 76).

As trocas de mensagens veiculadas via *Whatsapp* (fls. 27/29) dão conta que a parte ré procurou a autora para intermediar possível venda do imóvel descrito na inicial, e que houve discordância quanto ao percentual e forma de incidência da comissão de corretagem pretendida.

Nesse particular, temos que é válido o documento de transcrição das mensagens entabuladas entre as partes por meio de aplicativo de conversas eletrônicas, uma vez que os apelantes, em sua peça defensiva, não impugnam de forma específica o conteúdo das mensagens ou negam que efetivamente tenha havido contato por intermédio do aplicativo em questão. A impugnação é totalmente genérica, visto que apenas refere que o documento é passível de manipulação.

Sobre o tema, já decidiu esta Câmara:

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE VEÍCULO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO. Sentença de procedência parcial do pedido. Apelação do réu. Transcrição de conversas havidas por aplicativo de telefone celular whatsapp. Validade como prova no caso específico, sem demonstração, pelo réu,

da sua versão das tratativas havidas por meio do aplicativo e sem apresentação de impugnação ao conteúdo das conversas. Sentença de procedência do pedido suficientemente motivada. De rigor a adoção integral dos fundamentos nela deduzidos. Inteligência do art. 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça. Cabe ao réu demonstrarem a ocorrência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito autor. Aplicação do artigo 373, II do Código de Processo Civil. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (Apelação Cível nº 1004510-20.2020.8.26.0008, TJSP: 25ª Câmara de Direito Privado; Relator (a): Carmem Lúcia da Silva; J.: 30.03.2022).

Logo, no caso em exame, ainda que não firmado contrato escrito com a imobiliária apelada, é evidente que o negócio jurídico foi realizado como fruto da intermediação da autora, por meio de corretor associado parceiro.

Nesse sentido:

RECURSO - APELAÇÃO CÍVEL - CORRETAGEM – COBRANÇA. É devido o pagamento da comissão, pois comprovado ter sido o negócio celebrado como consequência da atuação da parte autora que o intermediou, aproximando os contratantes. Comissão devida ao Requerente. Prova modificativa ou extintiva do direito da imobiliária autora. Ausência. Exegese do artigo 373, inciso II, do Diploma Processual Civil. Ação julgada procedente. Sentença Mantida. Recurso de apelação dos requeridos não provido. majorada a verba honorária da parte vencedora atento ao conteúdo do parágrafo 11º do artigo 85 do atual Código de Processo” (Apelação Cível nº 1010017-95.2016.8.26.0009; TJSP: 25ª Câmara de Direito Privado; Relator (a): Marcondes D'Angelo; J. 25.03.2020).

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. CORRETAGEM. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. Teoria do livre convencimento motivado, nos termos dos artigos 370 e 371 do CPC. Não obstante as partes não tenham firmado contrato escrito,

restou suficientemente comprovada a intermediação de compra e venda pelo requerente, devidamente autorizada pelo réu. Mediação como obrigação de resultado. Conclusão do negócio intermediado pelo corretor com a assinatura do compromisso de compra e venda do imóvel. Prestado o serviço de mediação, o corretor faz jus ao recebimento da remuneração, nos termos do art. 725, CC. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. Sentença reformada para reduzir a verba destinada aos honorários sucumbenciais. Recurso parcialmente provido.” (Apelação Cível nº 1028555-80.2018.8.26.0001; TJSP: 25ª Câmara de Direito Privado; Relator (a): HUGO CREPALDI; J. 25.02.2021).

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - CORRETAGEM – Prova a indicar, de maneira segura, a aproximação das partes e conclusão do negócio – Ação julgada procedente – Condenação mantida - Apelos improvidos. (Apelação Cível nº 1029102-02.2021.8.26.0071; TJSP: 25ª Câmara de Direito Privado; Relator (a): ALMEIDA SAMPAIO; J. 22.03.2023).

Assevere-se que os apelantes não produziram qualquer prova robusta apta a afastar a participação da autora na intermediação do negócio.

Nem se cogite da atribuição da responsabilidade pelo pagamento da comissão ao comprador do imóvel mencionado na exordial, sob o argumento de que teria sido ele que procurou os apelantes, visto que o conjunto probatório revela que a aproximação dos negociantes se deu por atuação direta do corretor que atuava em nome da apelada.

Também, não há que se falar em duplicidade de cobrança, visto que em pesquisa realizada junto ao sistema eletrônico deste Eg. Tribunal de Justiça e, conforme, aliás, demonstrado pela apelada, o processo nº 1028876-36.2023.8.26.0003, promovido em face do comprador Sr. Paulo Roberto Brizolino se refere à comissão devida em razão de atuação do corretor na permuta do imóvel situado a Avenida Amaro Cavalcante de Albuquerque, nº 111, apartamento 42, Bairro Taboão, Diadema-SP.

No que concerne ao percentual da comissão adotado pelo julgado, prevalece o entendimento de que, na ausência de ajuste entre as partes, a remuneração do corretor deve ser fixada conforme os usos e costumes do mercado, nos termos do artigo 724 do Código Civil: “A remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O percentual de 6% do valor da venda está em consonância com o valor de mercado. Não bastasse, a impugnação dos apelantes é genérica e destituída de fundamentos sólidos, razão pela qual a r. sentença não comporta qualquer alteração.

Por fim, quanto à suposta imposição de sucumbência recíproca, ao argumento de que o valor pretendido na inicial diverge daquele considerado na r. sentença, outra não é a sorte da parte apelante. Ora, pela mera leitura da inicial, é claro que o pedido está atrelado à comissão de corretagem pretendida de 6% sobre o efetivo valor da venda, totalizando R\$18.838,80, certo que a quantia a maior mencionada na exordial se refere àquela acrescida dos juros e correção monetária e não do montante principal efetivamente reclamado.

Portanto, não merece reparo a decisão de primeiro grau.

Por derradeiro, mantida a r. sentença de primeiro grau, majoro os honorários advocatícios devidos pela parte apelante em favor do advogado da apelada para 15% sobre o valor da condenação (art. 85, §11, do CPC).

Ante ao exposto e por meu voto, nego provimento ao recurso.

JOÃO ANTUNES
Relator