



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000370580

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1084768-61.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PEDRO ROGÉRIO VICTOR MARCHIORO, é apelado IMOBILIÁRIA ALPHA NORTE - EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 15 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº: 1084768-61.2022.8.26.0100

Apelante: Pedro Rogério Victor Marchioro

Apelada: Imobiliária Alpha Norte - Eireli

Comarca: São Paulo – 2ª Vara Cível – Foro Regional de Santana

Juiz(a) Prolator(a): Ana Claudia Dabus Guimara~es e Souza

Voto nº: 2.920 - cbs

Apelação. Ação de cobrança. Comissão de corretagem. Sentença de procedência. Inconformismo do autor. Preliminar. Relação entre locador e administradora. Relação de Consumo. Aplicação das disposições do CDC ao caso. Precedentes do c. STJ e deste e. TJSP. Mérito. Venda de imóvel objeto de contrato de locação ao locatário. Corretagem. Atividade de fim e não de meio. Inteligência dos arts. 722, 723 e 725, do CC. Pagamento da comissão de corretagem à imobiliária responsável pela locação. Impossibilidade. Ausência de trabalho efetivo da imobiliária. Venda que não resultou da intermediação realizada pela autora, mas sim de ajuste direto entre as partes. Validade da cláusula contratual estabelecida em contrato de locação a qual impõe o pagamento de comissão de corretagem em caso de venda ao locatário, desde que fique demonstrada a real atuação da intermediadora na concretização do negócio. Locador e locatário que não podem ficar eternamente vinculados à administradora do imóvel em eventual venda do bem, sem que esta tenha prestado qualquer serviço nesse sentido. Situação que coloca o consumidor em desvantagem exagerada, o que é vedado pelo ordenamento jurídico. Inteligência do art. 51, IV, do CDC. Precedentes deste e. Tribunal de Justiça. Sentença reformada. Alteração da sucumbência. Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Pedro Rogério Victor Marchioro contra a sentença de fls. 125/129 que julgou parcialmente procedente a ação para *“condenar a parte requerida a pagar à autora a quantia de R\$ 88.500,00 (oitenta e oito mil e quinhentos reais), atualizada pela Tabela Prática do E.TJSP desde a data da celebração do negócio jurídico de venda e compra e acrescida de juros de mora de 1% ao mês desde a data da citação.”*. Pela sucumbência, o réu ficou condenado ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da condenação.

Inconformado, o requerido apelou (fls. 138/169). Sustenta, preliminarmente, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto, uma vez que a relação estabelecida entre Locador/ Proprietário e Administradora é de consumo. No mérito, afirma que a imobiliária não teve qualquer atuação na intermediação da venda do imóvel, atuando apenas na realização da locação. Afirma que pagou a comissão devida em razão da intermediação da locação, sendo que a autora nem sequer permaneceu como administradora do imóvel. Afirma que houve venda casada, uma vez que a apelada condicionou o fornecimento do serviço de intermediação da locação à intermediação da venda. Aduz que o pagamento de comissão acarretará o enriquecimento ilícito da imobiliária, que não prestou qualquer serviço para a concretização do negócio. Subsidiariamente, pede a redução da taxa aplicada, diante das circunstâncias concretas em que não houve efetiva prestação do serviço e, ainda, o desconto da quantia já recebida pela locação. Pede que seja aplicada a taxa Selic desde o ajuizamento da ação e não desde a data da venda do imóvel e, por fim, pede a condenação da autora ao pagamento parcial das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, dado que sucumbiu em grande parte de seus pedidos.

Tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões de apelação (fls. 175/181), o recurso está pronto para julgamento.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De início, respeitado entendimento em sentido diverso, de fato, a relação existente entre as partes constitui típica relação de consumo, havendo de um lado o consumidor e de outro, o fornecedor. Assim, as questões mencionadas nos autos devem ser analisadas à luz das disposições contidas no Código de Defesa do Consumidor.

Sobre o assunto, o c. Superior Tribunal de Justiça já decidiu:

“RECURSO ESPECIAL.
INTERESSE DE AGIR. AUSÊNCIA. AÇÃO DE

RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA POR PERDAS E DANOS. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE LOCADOR E ADMINISTRADORA. INCIDÊNCIA DO CDC. PRAZO PRESCRICIONAL. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. REGRA GERAL DO CÓDIGO CIVIL. JULGAMENTO: CPC/15.

1. Ação de rescisão contratual c/c indenizatória por perdas e danos ajuizada em 24/07/2017, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 11/09/2019 e atribuído ao gabinete em 30/10/2019.

2. O propósito recursal consiste em decidir sobre a aplicação do Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica estabelecida entre proprietária (locadora) e administradora de imóvel, bem como determinar o prazo prescricional incidente à espécie.

3. Ausente o interesse recursal, no que tange à violação dos arts. 667 e seguintes do CC/02, porquanto o Tribunal de origem, na linha dos argumentos da recorrente, reconheceu a falta de diligência da recorrida e o respectivo dever de indenizar, não tendo sido esta condenada ao integral ressarcimento porque decretada a prescrição de parte da pretensão deduzida por aquela.

4. Pelo contrato de administração imobiliária, o proprietário confia à administradora a gerência do imóvel visando, em geral, a locação do

bem a terceiros, daí exsurgindo, portanto, duas relações jurídicas distintas: a primeira, de prestação de serviços, entre a administradora e o locador; e a segunda, de locação, entre o locador e o locatário, intermediada pela administradora.

5. A administradora atua como mandatária do locador na gestão do imóvel, inclusive - e especialmente - perante o locatário do bem, e, nessa condição, o locador, em regra, figura como destinatário final fático e econômico do serviço prestado pela administradora - como consumidor, portanto.

6. Em algumas situações, pode o locador se apresentar ainda como parte vulnerável - técnica, jurídica, fática e/ou informacional - em relação à administradora, sobretudo por se tratar, usualmente, de um contrato de adesão.

7. O serviço oferecido pela administradora possui caráter profissional pois, além de, em geral, dispor, em relação ao locador, de superioridade no conhecimento das características da atividade que habitualmente exerce, é evidente a sua natureza econômica.

8. Ressalvadas circunstâncias especiais, sobressai a natureza jurídica de relação de consumo havida entre locador e administradora, atraindo, por conseguinte, a incidência do CDC.

9. A Corte Especial do STJ, recentemente, decidiu que a expressão "reparação civil", empregada no art. 206, § 3º, V, do CC/02, refere-

se, unicamente, à responsabilidade civil aquiliana, afastando a aplicação da mencionada regra às hipóteses de responsabilidade civil contratual, porque se subsumem estas à regra geral do art. 205 do CC/02.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido em parte.”

(REsp n. 1.846.331/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/3/2020, DJe de 13/3/2020.). (g.n.).

Nesse mesmo sentido, esta c. 28ª Câmara de Direito Privado:

CONSUMIDOR.

ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL. DANO MORAL. **Hipótese de ação ajuizada por locadora contra administradora de imóvel e seus sócios para reaver aluguéis não repassados, com pedido de reparação por danos morais. Relação de consumo configurada. Precedentes desta Câmara.** Dano moral in re ipsa caracterizado, como no objetivo dano evento dos italianos. Prejuízo anímico que advém da agressão à esfera jurídica da pessoa, que sofre para superar ou anular o abuso, corolário do desvio produtivo, aqui concretamente provado. Interessa é que à frustração do consumidor de deparar-se com serviço viciado/defeituoso não é razoável que se acrescente o desgaste para tentar resolver problema a que não deu causa, ou seja, que a perda do tempo útil enseja ofensa à incolumidade psíquica e à dignidade do sujeito vulnerável. Diretriz do STJ. Prevalência do risco proveito. Liquidação em R\$ 5.000,00. Razoabilidade, de acordo com os critérios regularmente adotados por

este Tribunal para casos análogos. Devolução em dobro descabida, à míngua de antecedente indébito/excesso pago. Inteligência do art. 42, par. ún., do CDC. Sentença parcialmente reformada. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1010229-28.2016.8.26.0006; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/07/2024; Data de Registro: 29/07/2024) (g.n.).

Estabelecida tal premissa, vai-se à análise do mérito.

Ao que se infere dos autos, a autora intermediou, em 04.10.2019, a locação do imóvel sito à Rua Albertina, 100, Tremembé, Condomínio Domus Natural Residences, de propriedade do requerido, tendo constado no contrato de locação cláusula de exclusividade da intermediação da venda do imóvel aos locatários durante o prazo do contrato, o qual tinha vigência até 14.05.2022. Contudo, em 26.08.2021 locador e locatário firmaram “Instrumento Particular de Compra e Venda do Imóvel”, sem comunicar a imobiliária autora, em desrespeito ao contrato entabulado. Por tal razão, a autora ingressou com a presente ação.

Sobreveio sentença de parcial procedência e, inconformado, o requerido apelou.

Pois bem, 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.).

Assim, ao que se observa a comissão de corretagem é atividade fim e não de meio, sendo devida apenas quando da demonstração do efetivo trabalho de intermediação com o resultado útil pretendido.

da autora para a concretização da venda do imóvel. Ao contrário, ficou incontroverso que a apelada tomou ciência do negócio 30 dias antes do término do contrato de locação (em abril de 2022), quando a venda se deu meses antes, em agosto de 2021.

Destaca-se que, no caso, como bem mencionado pelo requerido, não houve sequer a contratação da imobiliária autora para a administração da locação, mas tão somente para a efetivação do contrato locatício.

Com efeito, o contrato de locação estabelecido entre as partes especificou a necessidade de atuação da imobiliária em caso de venda do imóvel no decurso do prazo do contrato, como se vê (fls. 14):

“Cláusula Vigésima Quinta (...)

Parágrafo Único

Caso a comercialização do imóvel objeto deste instrumento seja feita entre a ora o **LOCADOR** e os **LOCATÁRIOS**, durante o prazo deste presente instrumento, nas suas renovações e fica desde já estabelecido, de forma irrevogável e irretratável, que a empresa **IMOBILIÁRIA ALPHA NORTE EIRELI**, será a intermediadora de tal transação, de acordo com o **art. 3º da Lei nº 6.530/78**, devendo, portanto, receber a comissão, relativa à dita intermediação, de acordo com o estabelecido pelo órgão competente, descontando-se nesse caso, do importe total da comissão, o valor recebido pela intermediação neste ato realizada.” (sic)

No entanto, não obstante a existência da cláusula acima mencionada, sua validade fica condicionada a efetiva prestação do serviço pela intermediadora na concretização do negócio “venda”, porquanto a mera menção acerca da necessidade de participação da imobiliária na intermediação do negócio não pode ser considerada como trabalho efetivo na busca do resultado útil do

negócio.

No mais, não se pode conceber que as partes anuentes em contrato de locação fiquem eternamente vinculadas à administradora do imóvel em eventual venda do bem, sem que esta tenha prestado qualquer serviço nesse sentido.

Entendimento em sentido diverso coloca o consumidor em situação de desvantagem excessiva perante a prestadora de serviço – o que é vetado em nosso ordenamento jurídico, nos termos do art. 51, IV, do CDC – uma vez que seria obrigado a desembolsar valor considerável pela venda de bem de sua propriedade, sem receber qualquer contraprestação.

A propósito, este e. Tribunal de Justiça já decidiu:

“APELAÇÃO. MEDIAÇÃO. CORRETAGEM. AÇÃO DE COBRANÇA. VENDA DIRETA ENTRE RÉU (LOCADOR) E TERCEIROS (LOCATÁRIOS). QUESTÃO PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA DA IMOBILIÁRIA. PERTINÊNCIA SUBJETIVA PRESENTE. QUESTÃO PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO IMPROVIDO. A existência de contrato pela qual se estabelece a possibilidade de remuneração da autora no caso de intermediação na venda do imóvel em discussão nos autos demonstra a pertinência subjetiva a ensejar a apreciação do mérito da demanda. APELAÇÃO. MEDIAÇÃO. CORRETAGEM. AÇÃO DE COBRANÇA. VENDA DIRETA ENTRE RÉU (LOCADOR) E TERCEIROS (LOCATÁRIOS). COMISSÃO PREVISTA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO ENTRE O RÉU E A AUTORA. PROVA DA INTERMEDIAÇÃO DA AUTORA PARA VENDA DO BEM REALIZADA DEPOIS. OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA

VINCULAÇÃO DA OBRIGAÇÃO CONTRATUAL ASSUMIDA E DO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. COMISSÃO DEVIDA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. **1.- A comissão de corretagem exige três requisitos básicos, salvo exceções: a.) a autorização do vendedor para que haja a intervenção do mediador na realização do ato negocial; b.) a aproximação das partes pela ação do mediador; e c.) a realização do negócio.** Analisado o acervo probatório, é de se concluir que houve contratação da parte autora para intermediação da venda do bem, ainda que derivado de contrato de locação anterior firmado entre o locador (autor) e seus então locatários (adquirentes), o qual foi confeccionado pela autora, sendo igualmente o bem por ela administrado na vigência da locação. **2.- É válida a cláusula contratual que estabelece a previsão de comissão de corretagem no caso de venda do imóvel ao locatário, justificada a referida comissão mediante a prova da real atuação da intermediadora na alienação do imóvel,** como verificada no caso.” (TJSP; Apelação Cível 1003847-57.2023.8.26.0011; Relator (a):Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2024; Data de Registro: 27/02/2024);

“Ação de Cobrança – Corretagem – Sentença de procedência – Apelo do réu – **A cláusula inserida em contrato de locação que assegurou à apelada o direito de percepção de comissão, caso o**

bem objeto da relação ex locato fosse vendido ao locatário, deve ser analisada e interpretada à luz dos princípios da boa fé objetiva e função social do contrato, acolhidos pelos arts. 421 e 422 do Código Civil, para que seja resguardado e mantido o equilíbrio entre os litigantes. Destarte, forçoso convir que a imposição da condenação decorrente de tal cláusula, só poderia acontecer, caso a apelada tivesse demonstrado séria e concludentemente nos autos, que efetivamente prestou serviços de intermediação no tocante à venda do imóvel, o que não aconteceu. Destarte, não há que se cogitar na espécie, de comissão pela intermediação da venda em favor da autora. Realmente, entendimento diverso, ensejaria a percepção pela autora/apelada, de valores decorrentes de trabalho que não executou, o que se configura hipótese de enriquecimento ilícito.

- Sentença reformada para julgar improcedente a ação
- Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 1015119-04.2020.8.26.0577; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/11/2023; Data de Registro: 28/11/2023);

“APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. Relação de corretagem entre as partes. Inocorrência. Autora era prestadora de serviços de administração de locação de imóvel do Réu e, nesse sentido, apenas praticou atos típicos de administração ao promover o direito de preempção do locatário em relação à

aquisição do imóvel. Art. 722, CC, e precedentes deste E. TJSP. RECURSO DO RÉU PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1002698-98.2020.8.26.0506; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/07/2023; Data de Registro: 13/07/2023).

Dessa forma, por não ter ficado demonstrada a efetiva intermediação do negócio, descabida a condenação do réu ao pagamento da comissão reclamada.

Por tais fundamentos, reforma-se a r. sentença impugnada para julgar improcedente a ação.

Com a reforma do julgado, altera-se a sucumbência ficando a autora condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §§2º e 11, do CPC.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **PROVIMENTO DO RECURSO**, com alteração da sucumbência.

EDUARDO GESSE

Relator