



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000372183

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1016451-64.2021.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que são apelantes/apelados ANDREIA BARBOSA SILVA WOLF (JUSTIÇA GRATUITA), MELCIA ELIANA DOMINGOS VIEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), DINAMERICO SILVA VIEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), MONICA APARECIDA DA SILVA VIEIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e JOSE RAIMUNDO SILVA VIEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados/apelantes GLEISON ANDRÉ LOPES FREIRE e ALLINE FERNANDA MAGIOR FREIRE.

ACORDAM, em 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Não conheceram do recurso dos réus, conheceram em parte o dos autores e, na parte conhecida, negaram provimento. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E PAULO AYROSA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Apelação nº 1016451-64.2021.8.26.0320

Comarca: Limeira - 3ª Vara Cível

Juiz(a) : Mário Sergio Menezes

Apelantes/

Apelados: ANDREA BARBOSA DA SILVA WOLF, JOSE RAIMUNDO SILVA VIEIRA, MELCIA ELIANA DOMINGOS VIEIRA, DINAMERICO SILVA VIEIRA e MONICA APARECIDA DA SILVA VIEIRA (autores/reconvindos); GLEISON ANDRÉ LOPES FREIRE e ALLINE FERNANDA MAGIOR FREIRE (réus/reconvintes)

Voto nº 45.138

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECONVENÇÃO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA ATRIBUINDO TAL OBRIGAÇÃO AOS COMPRADORES. INOVAÇÃO RECURSAL. INADMISSIBILIDADE. DESERÇÃO. RECURSO DOS RÉUS NÃO CONHECIDO E RECURSO DOS AUTORES CONHECIDO EM PARTE E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelações cíveis interpostas pelos autores/reconvindos e réus/reconvintes contra sentença pela qual julgadas improcedentes a ação de cobrança de comissão de corretagem e a reconvenção objetivando indenização por dano moral. Os autores/reconvindos sustentam que a desistência imotivada dos réus/reconvintes na compra do imóvel enseja sua obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem. Por sua vez, os réus/reconvintes, em seu apelo, pleiteiam a condenação dos autores/reconvindos por cobrança indevida, com fundamento no art. 940 do Código Civil (CC), além de indenização por dano moral.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão consistem em saber se: (i) há deserção do recurso de apelação dos réus por ausência da comprovação do preparo recursal após indeferimento do pedido de concessão do benefício da gratuidade da justiça; (ii) os réus estão obrigados pelo contrato ao pagamento da comissão de corretagem em decorrência da desistência do negócio; (iii) pode ser conhecido em sede recursal pedido não formulado na petição inicial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O recurso dos réus/reconvintes não é conhecido por deserção, ante a ausência de comprovação do preparo recursal.

4. No caso, verifica-se que a cláusula 6ª do compromisso de compra e

venda prevê que a parte que der causa à rescisão deverá pagar 3% calculado sobre o valor do negócio, mas não há previsão expressa de que esse montante corresponda à comissão de corretagem.

5. Conquanto a corretora faça jus à sua remuneração, o contrato celebrado entre os autores (corretora e vendedores) pelo qual se obrigaram a pagar a comissão de corretagem é distinto do compromisso de compra e venda firmado com os réus, não vinculando estes. Assim, inviável declarar a isenção dos autores pela comissão de corretagem.

6. Não se conhece de inovação recursal sobre questões não suscitadas na petição inicial e que não foram objeto da sentença.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Apelação dos réus/reconvintes não conhecida por deserção e apelação dos autores/reconvindos conhecida em parte e desprovida.

Tese de julgamento: “A obrigação de pagamento da comissão de corretagem pelos compradores deve estar expressamente prevista no contrato”.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 725; CPC, art. 1.007.

ANDREA BARBOSA DA SILVA WOLF, JOSE RAIMUNDO SILVA VIEIRA, MELCIA ELIANA DOMINGOS VIEIRA, DINAMERICO SILVA VIEIRA e MONICA APARECIDA DA SILVA VIEIRA ajuizaram ação de cobrança em face de **GLEISON ANDRÉ LOPES FREIRE e ALLINE FERNANDA MAGIOR FREIRE**.

Houve concessão da gratuidade da justiça aos autores (fls. 75/73).

Os réus apresentaram contestação e reconvenção (fls. 128/143).

Em decisão de fls. 182/183, o douto Juiz rejeitou a impugnação dos réus ao benefício da gratuidade concedido aos autores e, de outro lado, indeferiu o pedido de concessão do benefício formulado pelos réus.

Pela respeitável sentença de fls. 227/231, o douto Juiz julgou os pedidos, nos seguintes termos: *“Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, o que faço para EXTINGUIR o processo, com julgamento do mérito, conforme o art. 487, I do CPC. No mais, JULGO IMPROCEDENTE a reconvenção, o que faço isso para JULGAR EXTINTO o processo, nos termos do art. 487, I do CPC. Sucumbente na ação, condeno os autores ao pagamento de custas e despesas do processo, além do pagamento da verba honorária que fixo em 10% do valor da causa, observada a concessão da gratuidade aos autores. Sobre as custas e despesas, não incidem juros, apenas correção monetária pela Tabela Prática do TJSP a contar da data do desembolso da verba. Sobre os honorários advocatícios, incidirão correção monetária pela Tabela Prática do TJSP desde o ajuizamento (súmula 14/STJ), bem como juros moratórios de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado. Sucumbente na reconvenção, condeno os réus/reconvintes ao pagamento de custas e despesas do processo, além do pagamento da verba honorária que fixo em 10% do valor correspondente ao proveito econômico requerido às fls. 142. Modo de atualização informado alhures. P.I”.*

Inconformados, os autores/reconvindos apelaram. Em resumo, sustentaram que a sentença deve ser reformada, pois houve desistência imotivada dos réus da compra do imóvel, ensejando o direito da corretora ANDREA ao recebimento da comissão de corretagem, conforme previsão contratual *“em respeito ao artigo 725 do CC”*. Argumentaram que a cláusula 6ª do contrato prevê a obrigação da parte desistente em arcar com 3% do valor do negócio, mas que tal previsão não limita a obrigação dos réus ao pagamento da comissão de corretagem. Disseram que *“nesse contexto, a isenção dos apelados das consequências de sua desistência gera evidente desequilíbrio contratual e onera os apelantes, na medida que eles não deram causa a rescisão e*

encontram-se obrigados a pagar a comissão de corretagem”. Requereram a condenação dos réus ao pagamento da comissão de corretagem; subsidiariamente, que sejam condenados ao pagamento da multa contratual (fls. 234/239).

Os réus/reconvintes também apelaram. Em resumo, alegaram, em preliminar, a necessidade de concessão do benefício da justiça gratuita, sob o argumento de dificuldades financeiras. No mérito, sustentaram que não há previsão contratual que imponha aos compradores a obrigação de arcarem com a comissão de corretagem, tampouco confissão de dívida, sendo tal obrigação ajustada somente entre a corretora e os vendedores. Argumentaram que a cláusula 6ª prevê apenas multa de 3% sobre o valor do negócio, sem qualquer referência ao pagamento da comissão. Defendem que a cobrança promovida pelos autores é indevida, requerendo, com base no artigo 940 do Código Civil, a condenação dos apelados ao pagamento em dobro do valor indevidamente exigido, caracterizada sua má-fé. Pleiteiam, ainda, indenização por dano moral em razão da cobrança indevida e do desgaste emocional suportado (fls. 240/253).

Em suas contrarrazões, os autores/reconvindos pugnaram pelo improvimento do recurso aduzindo, em síntese, que os réus/reconvintes, ao desistirem do negócio, assumiram a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem, nos termos da cláusula contratual. Insistiram que não houve má-fé para aplicação do art. 940 do CC como pretendido, tampouco os fatos narrados caracterizaram dano moral (fls. 274/280).

Na peça de contrarrazões, os réus/reconvintes pugnaram pelo improvimento do recurso aduzindo, em síntese, que os

autores/reconvindos na formularam pedido na petição inicial objetivando a cobrança da multa contratual de 3%, limitando-se o pedido ao pagamento da comissão de corretagem. Enfatizaram que esta é indevida porque não há previsão contratual expressa que transfira aos réus tal obrigação (fls. 281/287).

Os recursos são tempestivos, sendo isento de preparo o dos autores/reconvintes em razão da gratuidade da justiça concedida.

Foi indeferido o pedido de concessão da gratuidade da justiça aos réus e determinado o recolhimento do preparo recursal (fls. 295/297), porém sem resposta (fls. 303).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 294 e 30).

É o relatório.

1.-

O recurso de apelação dos réus/reconvintes não será conhecido em razão de sua deserção.

Com efeito, prescreve o art. 1.007, *caput*, do CPC que “*No ato de interposição do recurso, o recorrente comprovará, quando exigido pela legislação pertinente, o respectivo preparo, inclusive porte de remessa e de retorno, sob pena de deserção*”.

Em juízo de admissibilidade, foi indeferido o

pedido de gratuidade da justiça e as partes requeridas intimadas para o recolhimento do preparo recursal em cinco dias, sob pena de deserção, em obediência ao disposto nos arts. 99, §7º, e 932, parágrafo único, do CPC (fls. 295/297). Todavia, não houve atendimento no prazo concedido (cfr. certidão de fls. 303).

Portanto, considerando que o preparo recursal não foi devidamente comprovado no prazo concedido, não obstante intimada a parte requerida a fazê-lo, impõe-se o decreto de deserção, com fundamento no art. 1.007, *caput*, do CPC, já que atendidas as exigências dos arts. 99, §7º, e 932, parágrafo único, do CPC.

2.-

Quanto ao apelo dos autores/reconvindos, não comporta provimento.

A prestação jurisdicional encontra limites na controvérsia estabelecida pelas partes, de modo que o pedido formulado pelo autor vincula a atuação do magistrado. Ou seja, o juiz encontra-se adstrito à pretensão esposada inicialmente, consagrando o princípio da adstrição, correlação ou congruência.

O fato constitutivo do direito alegado pelos autores/reconvintes (corretora e vendedores do imóvel) na petição inicial consiste na obrigação contratual dos réus/reconvintes pelo pagamento da comissão de corretagem em razão da desistência da compra do imóvel.

Dispõe o art. 725 do Código Civil (CC), “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”.

Resultou incontroverso que as partes celebraram compromisso de compra e venda do bem, no qual a autora ANDREIA assinou como testemunha, os demais autores como vendedores e os réus como compradores (fls. 15/20), sobrevivendo o arrependimento imotivado dos réus.

Também incontroverso que a autora ANDREIA intermediou o negócio, de modo que faz jus ao recebimento de comissão de corretagem.

Pelas regras de experiência comum, sabe-se que normalmente o vendedor paga a corretagem; contudo, nada impede seja arcada pelo comprador, desde que a obrigação pelo pagamento da comissão esteja expressamente definida no contrato.

No caso, verifica-se que a cláusula 6ª do compromisso de compra e venda (fl. 18) prevê que a parte que der causa à rescisão deverá pagar 3% calculado sobre o valor do negócio, mas não há previsão expressa de que esse montante corresponda à comissão de corretagem.

Nesse aspecto, como bem fundamentou o douto Magistrado, *“O que se extrai dessa redação é que a parte culpada pela rescisão contratual deverá arcar com o pagamento de uma cláusula penal, e não com o pagamento da comissão de corretagem, a qual nem mesmo está expressa no dispositivo”* (fls. 228/229).

Postas essas premissas, não há respaldo contratual para a condenação dos réus ao pagamento da referida comissão de corretagem no valor de R\$20mil.

Oportuno mencionar que os autores pleitearam a incidência de juros e honorários sobre a comissão de corretagem com fundamento no item 3 do instrumento de confissão de dívida (fls. 21/22). No entanto, referidos encargos estão estipulados em contrato distinto celebrado posteriormente exclusivamente entre os autores (corretora e vendedores), no qual não houve a participação dos vendedores (réus).

Na verdade, no referido instrumento particular de confissão de dívida os vendedores (autores) assumiram expressamente a obrigação de pagar a comissão de corretagem no valor de R\$20mil. Daí por que é insubsistente o pedido de condenação dos réus ao pagamento da comissão de corretagem em favor da corretora (autora), tampouco de declarar que os vendedores (autores) são isentos de qualquer responsabilidade quanto à comissão de corretagem.

Finalmente, incognoscível a inovação recursal pleiteando subsidiariamente a condenação dos réus ao pagamento da cláusula penal corresponde a 3% do valor do negócio. Essa questão não foi suscitada na petição e inicial e, por conseguinte, não foi objeto de decisão na sentença, de forma que seu conhecimento caracterizaria inadmissível supressão de instância.

Em suma: como o reclamo recursal se mostrou insubsistente para comprometer o convencimento externado na respeitável decisão monocrática, é de rigor a sua manutenção por seus próprios e por estes fundamentos.

Por fim, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil (CPC), devem ser majorados os honorários advocatícios dos defensores de todas as partes.

3.-

Ante o exposto, pelo meu voto (a) **não conheço** o recurso interposto pelos réus/reconvintes, em razão da deserção; (b) **não conheço em parte** o recurso interposto pelos autores/reconvindos e, na parte conhecida, **nego-lhe provimento**. Levando em conta a sucumbência recursal recíproca, majoro para 15% (quinze por cento) os honorários advocatícios fixados na sentença para os defensores de todas as partes, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observada a gratuidade da justiça concedida aos autores/reconvindos.

Assinatura Eletrônica

ADILSON DE ARAUJO
Relator