



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000376134

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022408-82.2021.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes GERSON JOSÉ RODRIGUES e GISELLI APARECIDA DE ALMEIDA RODRIGUES, são apelados OZ IMÓVEIS SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA e ADILSON YOSHIHIRO IKEDA.

ACORDAM, em 29ª 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 Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Apelantes – Gerson José Rodrigues e Giselli Aparecida de Almeida Rodrigues

Apelados – Oz Imóveis Serviços Imobiliários Ltda. e Adilson Yoshihiro Ikeda

Apelação nº 1022408-82.2021.8.26.0405 – 7ª Vara Cível de Osasco

Voto nº 31.351

Corretagem imobiliária. Cobrança de comissão. Exigência junto aos vendedores. Alegação por parte desses de transferência aos compradores do encargo de pagamento. Sentença de procedência. Insurgência dos réus. Provas disponíveis nos autos que confirmam a responsabilidade dos compradores pelo pagamento da comissão, não obstante a falta de assinatura do instrumento de compromisso de compra e venda. Recusa de pagamento que, segundo consta, não se deu por falta de ajuste em tal sentido, mas por descontentamento dos compradores quanto às condições de entrega do imóvel. Vendedores que, eles mesmos, não receberam a integralidade do valor de venda do imóvel. Constatação de inadimplementos dos compradores que não justifica a revisão dos termos de pagamento inicialmente estipulados entre as partes. Demanda improcedente. Sentença reformada. Apelo dos réus provido.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 183186 julgou procedente demanda de cobrança de comissão de corretagem, de iniciativa de corretores e direcionada contra os vendedores de imóvel residencial; considerou a MMª Juíza, para tanto, incontroversa a intermediação da compra e venda pelos autores, contratados pelos próprios réus, bem como não terem esses demonstrado o pagamento da comissão ou a efetiva transferência do encargo do pagamento correspondente aos compradores do imóvel. Condenou, assim, os réus, solidariamente, ao pagamento da quantia de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), corrigida desde a concretização da venda e acrescida de juros de mora desde a citação.

Apelam os réus (fls. 189/208), sustentando comprovada em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

audiência a transferência aos compradores da responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem. Reiteram, nesse sentido, terem recebido o valor do imóvel já descontada a comissão de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil) ajustada, refutando terem sido comunicados, em qualquer momento, da suposta negativa dos compradores de pagamento da comissão e alteração da convenção proposta pela própria imobiliária. Aduzem, em tal sentido, caracterizada falha na prestação do serviço dos corretores, os quais não teriam informado, antecipadamente, a resistência dos compradores em arcar com a comissão, situação que ensejaria a cobrança por eles, vendedores, do valor integral do apartamento, de forma que devem os autores, agora, arcar com o prejuízo experimentado. Batem-se, nesses termos, pela reforma da r. sentença, com o julgamento de improcedência da demanda.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, manifestando-se os apelados em contrarrazões no prazo legal (fls. 216/222).

É o relatório.

Prospera o inconformismo.

Incontroversa a intermediação dos autores na venda do imóvel descrito na petição inicial, anunciado em plataforma digital por R\$ 640.000,00, mas posteriormente negociado por R\$ 630.000,00, já englobado o valor de R\$ 25.000,00 a título de comissão de corretagem.

Restou demonstrado nos autos, outrossim, ser da praxe da imobiliária, por cláusula padrão de contrato, estabelecer o pagamento da comissão de corretagem diretamente pelo comprador, como uma suposta forma de facilitação da transação, não obstante o serviço de corretagem tenha, no caso dos autos, sido procurado pelos vendedores.

Nesse sentido, o contrato de promessa de compra e venda de fls. 21/25, datado de 14 de junho de 2021, estabelecendo o valor de venda de R\$ 630.000,00, com a seguinte forma de pagamento: R\$ 5.000,00, com vencimento em

12/5/2021, diretamente ao promitente vendedor Gerson; R\$ 200.000,00, também para Gerson, na data de assinatura do contrato de financiamento com o banco Bradesco; R\$ 400.000,00, com vencimento em 25/6/2021, sendo parte direcionada para a quitação de saldo devedor de financiamento com o banco Caixa Econômica e o restante em favor de Gerson e, por fim, duas parcelas de R\$ 12.500,00 a título de comissão de corretagem, uma com vencimento na data de assinatura do contrato de financiamento e outra até 15/7/2021.

A tese dos autores é que referido pacto nunca chegou a ser concretizado, por recusa dos compradores em realizar diretamente o pagamento da comissão da corretagem, tanto que por eles não assinado o instrumento, daí imputando aos vendedores, réus, a responsabilidade pelo débito em aberto.

A tese dos réus, por sua vez, é que houve transferência da responsabilidade do pagamento da comissão aos compradores e que a imobiliária, pouco diligente, deixou de comunicar a recusa dos compradores de assinatura dos termos do compromisso de compra e venda, assim como a falta de pagamento da comissão. Como não receberam, eles mesmos, o valor de R\$ 25.000,00 integrante do valor total de venda do apartamento, refutam o dever de repasse de qualquer valor à imobiliária e ao corretor.

Pois bem. Não obstante as alegações dos autores, ficou claro que, nas negociações verbais, o que a imobiliária chama de “facilitação de pagamento” consistiu, na verdade, na transferência, aos compradores, da responsabilidade pelo pagamento da comissão imobiliária. A recusa de pagamento, conforme demonstrado, não se deu propriamente por falta de acordo em tal sentido, mas sim por posterior discordância, dos compradores, quanto às condições de entrega do imóvel, o que os levou a reter, indevidamente, o pagamento faltante de R\$ 25.000,00.

Ocorre que referido inadimplemento não pode ser imputável aos vendedores, que não receberam, eles mesmos, a integralidade do valor de venda acordado pelo bem, R\$ 630.000,00, mas tão somente R\$ 605.000,00.

A falta de assinatura do instrumento de fls. 21/25 pelos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

compradores, por outro lado, não retirada a força vinculante da negociação havida entre as partes. O que não pode ser tolerado, enfim, é a transferência da responsabilidade aos vendedores tão somente após a constatação de inadimplemento, ignorando-se o ajuste inicialmente havido entre as partes.

Assim, de rigor a reforma da r. sentença, com o julgamento de **improcedência** da demanda. Arcarão os autores, por força da sucumbência, com o pagamento da totalidade das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados em 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa.

Ante o exposto, **dá-se provimento** à apelação.

FABIO TABOSA
Relator