



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000386601

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016095-58.2018.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante APARECIDA CHAVIER CELESTINO, é apelado WILSON PORFIRIO SIQUEIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo no. 1016095-58.2018

Comarca: Franca (1ª Vara Cível)

Apelante: Aparecida Chavier Celestino

Apelado: Wilson Porfirio Siqueira

Juiz: João Sartori Pires

Voto no. 23.717

MONITÓRIA – Comissão de corretagem por intermediação de negócio de compra e venda de imóvel – Intermediação realizada – Desistência do negócio pela vendedora-ré, depois de celebrado o contrato – Serviço prestado – Comissão devida – Procedência mantida – Recurso improvido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 131/134, que julgou procedente o pedido injuntivo para constituir, de pleno direito, o título executivo judicial, condenando a ré ao pagamento de R\$ 8.499,00, com correção pela tabela judicial a partir do ajuizamento e sobre o resultado disso juros moratórios legais simples a partir da citação, bem como pagar as despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% do débito.

O autor alega que intermediou negócio imobiliário entre a Ré e terceiro adquirente de um terreno urbano vago, no município de Cássia-MG, conforme demonstra cópia anexa de compromisso de venda e compra firmado entre as partes. No tópico que se refere à corretagem a ser paga ao autor, a ré assumiu a obrigação de pagar quantia certa no valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor de venda do imóvel, o que perfaz a quantia de R\$8.000,00 (oito mil reais), a ser paga no ato do término da negociação, isto é, aos 29.03.2018, data da celebração do compromisso. Ocorre que o autor não conseguiu receber o ajustado, o que faz prova escrita do inadimplemento da obrigação da Ré em pagar, de modo a se permitir o ajuizamento da presente ação monitória, por estar sem um título executivo judicial ou

extrajudicial contra a Ré para promover a respectiva execução. Requereu a procedência da demanda.

Irresignada com a sentença, a ré apelou (fls. 137/145), alegando que o negócio não se concretizou, portanto é indevida qualquer comissão. O negócio não foi concluído pois o autor inclui bens móveis indevidamente no valor da negociação. A corretagem consiste em contrato de risco e requer resultado útil do trabalho realizado. Diante disso, requer a reforma da decisão.

O recurso foi processado, tendo o autor apresentado contrarrazões (fls. 152/156).

É o relatório.

O autor demonstrou que foi contratado pela ré para intermediação do negócio jurídico de compra e venda de imóvel, que aproximou as partes e que a concretização do negócio jurídico decorreu de tal intermediação, conforme documentos de fls. 9/11.

Para justificar o não pagamento, a ré alega que o contrato não foi perfectibilizado por culpa exclusiva do autor, que teria incluído indevidamente no preço, móveis que guarnecem o imóvel. Ocorre que o contrato foi firmado por ambas as partes, tendo sido firmado inclusive pela ré, conforme fls. 11.

A prova oral colhida em audiência é uníssona no sentido de que o autor não prometeu ao comprador que os bens móveis estariam incluídos no preço de aquisição do imóvel (fls. 159).

O autor não é o vendedor do imóvel, mas sim intermediador da compra e venda, de modo que se o negócio não se concretizou por culpa da vendedora ou o distrato conveniente para vendedor e comprador não é motivo oponível ao intermediador para não pagamento da comissão devida.

Portanto, o fato constitutivo do direito invocado pelo autor está amparado em prova documental e na prova testemunhal colhida.

Mediante o contrato de corretagem, o corretor se obriga a agir com o fim de obter para o comitente um resultado útil de certo negócio, tratando-se de contrato bilateral, acessório, consensual, oneroso e aleatório, tipificado no Código Civil de 2002 nos art. 722 a 729; a obrigação principal do comitente é pagar ao corretor a comissão ajustada.

Dispõe o art. 725 do Código Civil 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.”

Nesse sentido colhem-se v. arestos do Superior Tribunal de Justiça e deste E. Sodalício:

“CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CORRETAGEM. COMISSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR APÓS ASSINATURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PAGAMENTO DE SINAL. COMISSÃO DEVIDA.

1. Discute-se se é devida a comissão de corretagem quando, após a assinatura da promessa de compra e venda e o pagamento de sinal, o negócio não se concretiza em razão do inadimplemento do comprador.

2. No regime anterior ao do CC/02, a jurisprudência do STJ se consolidou em reputar de resultado a obrigação assumida pelos corretores, de modo que a não concretização do negócio jurídico iniciado com sua participação não lhe dá direito a remuneração.

3. Após o CC/02, a disposição contida em seu art. 725, segunda parte, dá novos contornos à discussão, visto que, nas hipóteses de arrependimento das partes, a comissão por corretagem permanece devida.

4. Pelo novo regime, deve-se refletir sobre o que pode ser considerado resultado útil, a partir do trabalho de mediação do corretor.

5. A assinatura da promessa de compra e venda e o pagamento do sinal

demonstram que o resultado útil foi alcançado e, por conseguinte, apesar de ter o comprador desistido do negócio posteriormente, é devida a comissão por corretagem.

6. *Recurso especial não provido.*” (STJ-3ª T, REsp nº 1.339.642-RJ, J. 12.03.2013, np, vu, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, DJe 18.03.2013).

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO MONITÓRIA. Comissão de corretagem. Aproximação efetiva das partes. Obtenção de resultado útil. Formalização posterior da venda. Irrelevância para o direito à remuneração. Artigos 725 e 727 do Código Civil. Indenização por danos morais. Incompatibilidade com o rito monitorio. Inteligência do art. 327, §1º, inciso III, do Código de Processo Civil. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, para julgar a demanda PARCIALMENTE PROCEDENTE e condenar os réus ao pagamento da comissão de corretagem devida à autora. Diante da sucumbência recíproca, impõe-se o rateio das custas e despesas processuais entre as partes, na proporção de 50% para cada. Fixo honorários advocatícios em favor do patrono dos réus, a serem suportados pela autora, no montante correspondente a 10% sobre a diferença entre o valor atribuído à causa e o valor da condenação. Determino, ainda, a condenação dos réus ao pagamento de honorários advocatícios em favor do patrono da autora, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.” (TJSP; Apelação Cível 1026036-25.2023.8.26.0562; Relator (a): FLAVIA BEATRIZ GONCALEZ DA SILVA; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/04/2025; Data de Registro: 07/04/2025).

“RECURSO DE APELAÇÃO – Mediação - Ação de cobrança de comissão de corretagem – Instrumento particular de compromisso de compra e venda que não foi firmado pelo marido da ré, que, após a não obtenção de financiamento imobiliário, a fim de adquirir imóvel de maiores dimensões, desistiu do negócio – Resultado útil não obtido – Comissão de corretagem indevida – Distinção entre desistência e arrependimento – O arrependimento é sempre posterior à consecução do negócio, e é essa a expressão que consta do artigo 725 do Código Civil, do qual não consta a desistência, que é não prosseguir num intento,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

renunciar - Sentença mantida – Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1001933-47.2024.8.26.0358; Relator (a): Ana Luiza Villa Nova; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mirassol - 2ª Vara; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025).

Ante o desprovimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios para 17% do valor do débito, a teor do artigo 85, § 11, do CPC.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator