



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388337

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006928-38.2023.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes PRO Z INCORPORADORA IMOBILIARIA SPE LTDA e COMERCIAL E CONSTRUTORA PROHIDRO LTDA, é apelado RONY SILVIO PEREIRA DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FLAVIO ABRAMOVICI (Presidente) E MARRONE SAMPAIO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

FLÁVIA BEATRIZ GONÇALEZ DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação n.: 1006928-38.2023.8.26.0003

Comarca: São Paulo

Juiz da causa: Renato Siqueira de Pretto

Apelantes: Pro Z Incorporadora Imobiliaria Spe Ltda e Comercial e Construtora Prohidro Ltda

Apelado: Rony Silvio Pereira de Souza

Voto n. 1995.

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. LEGITIMIDADE PASSIVA DO VENDEDOR. INTERMEDIÇÃO EFETIVA DO NEGÓCIO COMPROVADA. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE IMPÕE O PAGAMENTO PELO COMPRADOR. INEFICÁCIA DIANTE DA REALIDADE FÁTICA. PARTICIPAÇÃO ATIVA DO CORRETOR DEMONSTRADA POR PROVAS DOCUMENTAL E TESTEMUNHAL. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR PELO PAGAMENTO DA COMISSÃO. REPASSE DO VALOR EM FAVOR DE REPRESENTANTE COMERCIAL DA CONSTRUTORA. RECURSO DESPROVIDO. VERBA HONORÁRIA NÃO MAJORADA EM RAZÃO DE SEU ARBITRAMENTO EM PATAMAR MÁXIMO NA ORIGEM.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Pro Z Incorporadora Imobiliaria Spe Ltda. e Comercial e Construtora Prohidro Ltda.** em face da r. sentença de fls. 205/209 que, em sede de ação de cobrança de comissão de corretagem ajuizada por **Rony Silvio Pereira de Souza**, julgou **procedente** o pedido para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento da quantia de R\$ 9.941,57, bem como ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor da condenação. Anoto que foi dado o valor de R\$ 9.941,57 à causa.

O Juízo *a quo* reconheceu o direito do autor ao recebimento da comissão de corretagem em razão da intermediação na venda do imóvel, nos termos do art. 725

do Código Civil. Ressaltou que a prova oral e documental evidenciou a atuação do autor de forma determinante na aproximação entre os compradores e as rés, resultando na efetiva transação. Destacou, ainda, que as rés não se desincumbiram do ônus de demonstrar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito alegado, tampouco produziram provas capazes de infirmar a alegação do demandante.

Irresignadas, em suas razões recursais (fls. 216/244), sustentam as recorrentes, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da ré Comercial e Construtora Prohidro Ltda. alegando que esta não figura como parte no contrato de compra e venda em relação ao qual o apelado pleiteia o pagamento da comissão de corretagem. Outrossim, aduzem a ilegitimidade passiva de ambas as rés, com base no item IX do contrato (fls. 173/180), que estabelece que os valores relativos à comissão de corretagem seriam de responsabilidade exclusiva do comprador, em benefício de consultores imobiliários autônomos.

No mérito, as apelantes insurgem-se contra a sentença proferida, sustentando a inexistência de prova acerca da suposta intermediação do apelado na venda do imóvel. Alegam que seu próprio depoimento contém contradições, pois demonstraria desconhecimento sobre o empreendimento e a realização de apenas uma venda, o que consideram improvável. Argumentam que a comissão de corretagem foi paga diretamente a terceiro pelos compradores, conforme recibo nos autos, inexistindo obrigação das apelantes. Aduzem que as provas indicam que a negociação foi conduzida por terceiro, Sr. Miura, sem relação com as apelantes. Contestam, ainda, o chamamento ao processo dos compradores, por ausência de dívida comum e ressaltam a inexistência de notificação prévia ou manifestação anterior do apelado, reforçando a fragilidade de sua pretensão.

Recurso processado com contrarrazões (fls. 252/256), nas quais o apelado sustenta que a apelação das requeridas não apresenta qualquer fundamento novo, limitando-se a repetir alegações já analisadas e refutadas. Afirma que restou devidamente comprovado nos autos o seu direito ao recebimento da comissão pela intermediação na venda do imóvel, tendo sido anexadas provas documentais e colhidos depoimentos que confirmam a sua atuação na negociação. Destaca que as apelantes tiveram oportunidade de produzir provas, chegando a arrolar testemunha e requerer o depoimento pessoal do autor, mas, de forma

contraditória, desistiram da oitiva de sua própria testemunha. Alega que tal conduta reforça a correção da decisão recorrida, não havendo qualquer elemento que justifique sua reforma.

Não houve oposição à realização do julgamento virtual do recurso, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

Estão presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso interposto.
É o relatório.

De início, rejeito as preliminares de ilegitimidade passiva suscitadas pelas rés, uma vez que restou devidamente demonstrado que estas foram diretamente beneficiadas com a concretização do negócio jurídico.

Ainda que a cláusula contratual prevista no item IX do contrato (fls. 173/180) disponha expressamente que o pagamento da comissão de corretagem seria realizado diretamente pelos compradores ao corretor, verifica-se que, na prática, ocorreu situação diversa. Conforme se extrai da prova testemunhal coligida aos autos, a comissão, embora tenha sido repassada a terceiro, foi direcionada a um dos representantes comerciais das rés, circunstância que reforça a vinculação destas à obrigação decorrente da intermediação da venda.

Tal circunstância não exime as rés da responsabilidade pelo pagamento da referida verba, uma vez que o direito do corretor à remuneração decorre da efetiva intermediação da venda. Eventual discussão acerca da destinação dos valores pagos poderá ser objeto de ação própria entre as rés e o terceiro envolvido, não se prestando, contudo, para afastar a obrigação principal ora discutida.

Ademais, considerando a divergência entre a situação fática evidenciada nos autos e as disposições contratuais pactuadas, colaciono o seguinte precedente desta C. Câmara:

"Civil e processual. Ação de cobrança de comissão de corretagem julgada improcedente. Pretensão à reforma da sentença manifestada pelo autor. Para a concessão do benefício da gratuidade à pessoa natural basta, em regra, a declaração de insuficiência de recursos, por isso que existe presunção legal em favor do requerente (artigo 99, § 3º, do Código de Processo Civil de 2015 e, antes, artigo 4º da Lei n. 1.060/1950), o que está em conformidade com a Constituição Federal, como já decidiu o C. Supremo Tribunal Federal. Presunção legal que, no caso concreto, não é

elidida por elementos de convicção existentes nos autos e não pode ser afastada por presunção judicial. A responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem é, ordinariamente, do vendedor, razão pela qual agiu certo o magistrado ao julgar improcedente a demanda, porque ajuizada em face dos compradores. Ademais, o negócio jurídico não foi concretizado pelo autor, mas por outro corretor. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. RECURSO PROVIDO EM PARTE." (TJSP; Apelação Cível 1006430-05.2023.8.26.0564; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2023; Data de Registro: 19/12/2023) (grifei)

No presente caso, restou devidamente comprovada a efetiva atuação do autor na intermediação da negociação, notadamente na aproximação entre as partes e na posterior concretização do contrato de compra e venda.

A análise dos elementos probatórios constantes dos autos (fls. 86/153), bem como a prova testemunhal, evidenciam que a participação do autor foi determinante para a realização do negócio jurídico, de modo que se reconhece, de forma inequívoca, seu direito ao recebimento da comissão de corretagem, tendo em vista o disposto no art. 725 do Código Civil e a jurisprudência consolidada sobre a matéria.

Nesse sentido, colaciono o seguinte precedente do C. Superior Tribunal de Justiça:

"CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. CORRETAGEM. COMISSÃO DEVIDA. OBRIGAÇÃO DE APROXIMAÇÃO DAS PARTES. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que evidenciado, no recurso especial, o apontamento dos dispositivos de lei federal violados.

2. É firme a jurisprudência do STJ, no sentido de, 'para que seja devida a comissão, basta a aproximação das partes e a conclusão bem sucedida de negócio jurídico. A participação efetiva do corretor na negociação do contrato é circunstância que não desempenha, via de regra, papel essencial no adimplemento de sua prestação. Portanto, esse auxílio, posterior à aproximação e até a celebração do contrato, não pode ser

colocado como condição para o pagamento da comissão devida pelo comitente. Se após o término do prazo estipulado no contrato de corretagem vier a se realizar o negócio jurídico visado, por efeitos dos trabalhos do corretor, a corretagem ser-lhe-á devida' (REsp 1.072.397/RS, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 15/9/2009, DJe de 9/10/2009).

3. Dentro desse contexto, tendo existido autorização para mediar a efetiva aproximação das partes por atuação do corretor, a comissão de corretagem é devida.

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial, para determinar a obrigação de pagamento da comissão de corretagem." (AgInt no AREsp n. 2.583.647/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 2/8/2024.) (grifei)

Em seu depoimento, o autor afirmou ter sido apresentado ao Sr. Miura na condição de gerente do local de vendas da construtora, sendo por ele orientado no exercício de suas funções, circunstância esta corroborada pelo conjunto probatório encartado às fls. 86/153. Ademais, declarou que, no curso das tratativas, foi-lhe informado que a remuneração devida somente seria adimplida com o início do financiamento do comprador, o que justifica a ausência de cobrança imediata e reforça a verossimilhança de sua pretensão.

No mais, esclareceu que eventuais questionamentos a respeito do empreendimento decorreram do fato de estar atuando simultaneamente em três empreendimentos distintos, sendo naturais as solicitações de informações no início de sua atividade, sem que isso comprometa sua credibilidade ou descaracterize sua efetiva participação na intermediação do negócio.

O depoimento da testemunha, Sr. Natanael, o comprador, revelou-se firme e coerente ao confirmar que a aquisição do imóvel ocorreu por meio da intermediação do autor, cuja participação se deu de forma ativa, auxiliando na definição do preço e na escolha da unidade. Ademais, destacou que a relação entre ambos perdurou por um período de cinco a seis meses, intervalo de tempo suficiente para evidenciar o efetivo envolvimento do corretor na concretização da venda. Por fim, afirmou que o Sr. Miura entrou em contato identificando-se como representante das rés, razão pela qual realizou o pagamento da comissão de corretagem conforme

lhe foi indicado.

Não vislumbro nos autos qualquer elemento apto a infirmar a credibilidade do depoimento prestado pelo Sr. Natanael, revelando-se inequívoco que o autor se desincumbiu do ônus probatório que lhe competia, nos termos do art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil. Por outro lado, a parte ré não logrou êxito em demonstrar fato extintivo, modificativo ou impeditivo do direito vindicado, deixando de se desincumbir do ônus que lhe incumbia, nos termos do art. 373, inciso II, do referido diploma legal.

Desse modo, a tese sustentada pelas apelantes, no sentido de que a negociação teria sido conduzida exclusivamente pelo Sr. Miura, não encontra respaldo nos elementos probatórios constantes dos autos. O fato de o pagamento ter sido direcionado a Miura não é suficiente para afastar a intermediação realizada pelo autor, especialmente diante da inequívoca confirmação do comprador acerca de sua participação no negócio.

Da análise do conteúdo das mensagens trocadas entre as partes (fls. 86/153), não se verifica a existência de vínculo de amizade que pudesse comprometer a imparcialidade ou a credibilidade dos relatos apresentados. Os diálogos mantidos revelam comunicações profissionais, limitadas a questões operacionais do dia a dia do trabalho, sem qualquer conotação pessoal que indique proximidade além daquela inerente ao exercício das atividades desenvolvidas.

Ademais, a alegação de que o autor não detinha conhecimento aprofundado sobre o empreendimento não se presta a desqualificar sua atuação, uma vez que é inerente à atividade de corretagem a dependência de informações fornecidas pela incorporadora ou por seus representantes. A eventual limitação de informações em determinado momento das tratativas não afasta a efetiva intermediação, tampouco desconstitui o direito à comissão.

Por fim, a ausência de notificação prévia ao ajuizamento da demanda não configura óbice ao reconhecimento da obrigação de pagar a comissão de corretagem. O ordenamento jurídico não impõe a formalização de cobrança extrajudicial como requisito para o exercício do direito de ação, sendo suficiente a comprovação da prestação do serviço e da inadimplência da parte devedora.

Outrossim, a demora na propositura da demanda, justificada pela

tolerância do autor em razão de sua relação profissional com um dos envolvidos, não caracteriza renúncia ao crédito, não se havendo falar em desconstituição do direito postulado.

No tocante aos honorários sucumbenciais, entendo que a fixação no patamar de 20% sobre o valor da condenação revela-se adequada e condizente com os critérios estabelecidos no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil. A redução desse percentual resultaria na fixação de montante desproporcional ao trabalho desempenhado pelo patrono do autor, não refletindo, portanto, a complexidade da demanda e o tempo exigido para sua tramitação.

Vale deixar consignado que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos apresentados pelas partes. Sua função é fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia.

Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões centrais do caso, am sua ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO**, mantendo a sentença tal qual lançada.

Deixo de proceder à majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais em favor do patrono do autor, uma vez que tais verbas já foram fixadas, na instância de origem, no patamar máximo previsto pelo ordenamento jurídico.

Atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

Flávia Beatriz Gonzalez da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica