



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000393477

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007302-43.2022.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que são apelantes ARMANDO DE OLIVEIRA JUNIOR e ROSILENE DEMÉTRIO ALFREDO, são apelados FZ CORRETORA DE SEGUROS E IMÓVEIS LTDA (RE/MAX CHAMPIONS) e B&R CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA EPP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

VOTO Nº 28.131

Apelação nº 1007302-43.2022.8.26.0309

Comarca de Jundiaí – 5ª Vara Cível

Apelantes: Armando de Oliveira Junior

Rosilene Demétrio Alfredo

Apeladas: B&r Consultoria Imobiliária Ltda EPP e Fz Corretora de Seguros e Imóveis Ltda.

CORRETAGEM – Ação de cobrança acolhida – Intermediação levada a bom termo – Arrependimento dos vendedores que não os isenta da comissão ajustada, segundo a regra do art. 725 do Código Civil – Multa estipulada no compromisso de compra e venda que só era devida aos promitentes compradores, item extirpado da condenação – Sentença mantida - Recurso provido, em parte.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 144/147, que julgou parcialmente procedente ação ajuizada pelo procedimento comum, para condenar os réus em comissão de corretagem de R\$ 15.360,38, corrigidos desde o ajuizamento da ação e juros de mora contados da citação, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% do valor da condenação.

Embargos de declaração a ela opostos pelos réus foram rejeitados a fls. 164/165.

Apelam os réus para reforma do julgado, com as seguintes alegações: (a) a comissão de corretagem não é devida, pois houve motivada rescisão do compromisso de compra e venda, posto que as

apeladas intermediaram a alienação do imóvel por preço inferior ao de mercado, com evidente prejuízo a eles; (b) ocorre caso de contrato não cumprido, de acordo com o art. 476 do Código Civil; (c) não é devida a multa só cabente aos compradores.

Recurso tempestivo, preparado e contrariado.

Este o relatório, adotado, no mais, o da sentença.

O recurso comporta acolhimento, em pequena parte.

As autoras intermediaram a compra e venda de um imóvel dos réus, por uma comissão no valor de R\$ 13.200,00, mas não quitaram a obrigação. Daí proporem eles esta ação de cobrança, pleiteado receber o valor da comissão, além de multa de 5% sobre o débito.

A sentença baixada acolheu parcialmente os pedidos, respaldada na seguinte fundamentação:

“O caso é de julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, I, do CPC, em virtude da matéria discutida prescindir da produção de provas em audiência, única aqui requerida, para ser esclarecida.

De acordo com o artigo 722 do Código Civil, o contrato de corretagem caracteriza-se quando 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.

Na hipótese em discussão, não há dúvida de que os autores intermediaram, em favor dos autores, a venda do imóvel descrito na petição inicial, conforme instrumento particular de prestação de serviços de intermediação imobiliária (fls. 19/22).

Induvidoso, também, que, após tratativas, foi celebrado entre os réus e as pessoas de STEPHANIE CAMPANHARI e JOÃO VITOR LIMA DA SILVA, o instrumento particular de promessa de compra e venda copiado a fls. 9/18, no qual restou ajustado, em sua cláusula segunda, que os promitente compradores pagariam aos requeridos pelo bem o preço de R\$ 220.000,00, sendo R\$17.100,00 R\$7.400,00 com recursos do FGTS e o restante com recursos advindos de financiamento imobiliário. No mesmo documento, constou, ainda, expressamente, que "a) Caso os "vendedores" não cumpram as obrigações ora pactuadas, ficarão obrigados a devolver os valores recebidos dos "compradores" no prazo máximo de 48 (quarenta e oito horas) da configuração do inadimplemento, devidamente corrigidos monetariamente e incidindo ainda no pagamento de multa em importe de 5% (cinco por cento) do valor total do contrato, em favor dos "compradores", mantendo-se inalteradas as regras acordadas quanto à comissão imobiliária, devendo a Intermediadora receber a integralidade do valor acordado para a intermediação, conforme contrato de prestação de serviços celebrado, em virtude do trabalho por esta prestado até a oportunidade do inadimplemento por parte dos vendedores".

Outrossim, de acordo com o instrumento contratual firmado entre as partes, os requeridos assumiram a obrigação de pagar aos autores, conforme Cláusula 2ª (fls. 19), o valor de R\$ 13.200,00 (treze

mil e duzentos reais).

A prova documental produzida, portanto, ampara a pretensão autoral.

Isto porque o artigo 725 do Código Civil garante ao corretor de imóveis o recebimento da remuneração pactuada mesmo nos casos em que o negócio não se aperfeiçoe por arrependimento das partes.

A propósito, a tese dos requeridos de que foram ludibriados pelos autores, não comporta acolhida.

Primeiro porque os requeridos são maiores e capazes, nada havendo nos autos que indique qualquer grau de vulnerabilidade a autorizar a conclusão de que os requeridos não reuniam condições de compreender os termos do contrato firmado com os compradores e com os corretores, em especial quanto ao valor ajustado.

Para além, os requeridos não comprovam a tese de que o negócio intermediado pela corretora estava em desacordo com o valor de mercado do imóvel, na época em que o negócio foi firmado.

Neste particular, insuficiente a tanto os anúncios copiados na defesa às fls. 117/118, aos quais se contrapõem os anúncios exibidos em réplica (fls. 131/132), contemporâneos ao negócio, e que possuem idêntico valor probatório, a despeito da infundada alegação de fls. 142/143.

Não bastasse, é certo que os anúncios apresentados pelos réus para amparar a tese defensiva referem-se a imóveis que não podem ser comparados com o apartamento objeto do negócio intermediado pelos autores, que foi anunciado no contrapiso e sem armários.

Por tudo isso, entendo ser devida a remuneração cobrada,

pois os autores não deram causa ao arrependimento dos requeridos, incidindo na hipótese a regra ínsita no artigo 725 do Código Civil.

Incide, ainda, a multa de 5% (cinco por cento) sobre o débito, devidamente atualizado pelo IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, conforme previsto no § 2º da Cláusula 2º do contrato de intermediação, e não no contrato de promessa de compra e venda, de forma que a defesa, neste particular, também não tem razão de ser.

Faço ressalva apenas quanto aos honorários advocatícios, cujo arbitramento cabe ao juízo, de modo que, quanto à planilha de fls. 8, procede o pedido para condenação dos réus ao pagamento de R\$ 15.360,38”.

Pois bem.

Incontroverso nos autos que a alienação do imóvel se concluiu, em 17.11.2021, pelo trabalho dos autores e, de acordo com o instrumento contratual firmado entre as partes, os réus assumiram a obrigação de pagar aos autores, conforme cláusula 2ª (fls. 19), o valor de R\$ 13.200,00 (fls. 9/18).

Os réus sustentam que a desistência motivada afasta a obrigação de pagamento de comissão, uma vez que a alienação se deu por preço inferior ao de mercado.

Dizem que o imóvel foi anunciado pela imobiliária pelo valor de R\$ 220.000,00, enquanto o valor de mercado estimado é de R\$ 300.000,00, com um valor médio de R\$ 320.000,00. Daí porque, tão logo tomaram conhecimento da realidade do valor do imóvel, optaram por cancelar a venda antes do primeiro pagamento previsto, restituindo prontamente o valor integralmente pago pelos compradores para evitar prejuízos a terceiros de boa-fé e restabelecer a situação anterior à contratação.

O argumento é pueril, na medida em que assinaram o compromisso de compra e venda, concordando com o pagamento da comissão e o arrependimento posterior não constituía causa para o inadimplemento.

E nem mesmo ficou evidenciada a alienação por preço inferior, como visto na sentença proferida.

É caso clássico previsto no art. 725 do Código Civil.

No entanto, a multa de 5% só era devida a favor dos compradores, nada sendo estipulado para as apeladas, e ela fica extirpada do valor deferido em sentença.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Fica mantida, no mais, a r. sentença, por seus próprios e jurídicos fundamentos, elevada a verba honorária advocatícia para 17% do valor da condenação.

Anota-se que a sucumbência aqui é preponderante dos réus, que respondem integralmente pelos ônus sucumbenciais.

Por estas razões, meu voto dá parcial provimento ao recurso.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira

Desembargador Relator

Assinado eletronicamente