



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399850

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011157-36.2020.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante/apelada THAÍS GOMES ALEIXO, é apelado/apelante MORAES CONSULTORIA IMOBILIARIA EIRELI, Apelados SGAVI GERENCIAMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA., ALICE MARIA PEREIRA CURTO e EDSON TADEU PEREIRA SGAVIOLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso da autora e negaram provimento ao recurso da ré. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, 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, 25 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1011157-36.2020.8.26.0071

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Apelantes/Apelados: THAÍS GOMES ALEIXO e MORAES
CONSULTORIA IMOBILIARIA EIRELI

Apelados: SGAVI GERENCIAMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA,
ALICE MARIA PEREIRA CURTO e EDSON TADEU PEREIRA
SGAVIOLI

Ação: Condenatória de cobrança

Comarca: Bauru - 2ª Vara Cível

Juiz prolator: Márcio Augusto Zwicker Di Flora

Voto nº 8.182

APELAÇÃO. CORRETAGEM. Ação de condenatória de cobrança de comissão de corretagem. Sentença de parcial procedência em relação à ré THAÍS e de improcedência em relação aos demais. Insurgência da ré e da autora.

- Preparo recursal insuficiente. Fixado prazo de cinco dias para comprovação pela autora do recolhimento do valor complementar da taxa judiciária recursal. Inércia da recorrente. Inadmissibilidade do recurso.

- Justiça gratuita. Documentos juntados pela ré que corroboram a hipossuficiência econômico-financeira invocada. Deferimento, com efeitos *ex nunc*.

- Cerceamento de defesa. Não caracterização. Prova documental suficiente para a solução da controvérsia. Inadmissíveis provas outras,

desnecessárias ou inúteis. Princípio da razoável duração do processo.

- Comissão de corretagem. Negócios de compra e venda de imóveis celebrados em decorrência do trabalho realizado pela autora. Ausência de inserção de um dos imóveis no contrato escrito de corretagem que não obsta o direito da autora à comissão. Ré que reconheceu, em instrumento de acordo, que a venda se deu por intermediação da autora. Ausência de vício nessa manifestação. Comissão devida.

RECURSO DA AUTORA NÃO CONHECIDO.

RECURSO DA RÉ DESPROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSOS DE APELAÇÃO interpostos contra a sentença de fls. 694/704, de parcial procedência da **AÇÃO CONDENATÓRIA DE COBRANÇA**, em relação a **THAÍS GOMES ALEIXO**, e de improcedência, em relação a **EDSON TADEU PEREIRA SGAVIOLI** e **OUTROS**, promovida por **MORAES CONSULTORIA IMOBILIÁRIA EIRELI**.

Em razões recursais (fls. 709/720), a ré apelante aponta cerceamento de defesa sob argumento de que é portadora de grave transtorno mental e a dilação probatória era necessária para comprovar sua incapacidade de manifestar de forma livre sua vontade. Sustenta que a autora intermediou a venda de alguns imóveis e que a comissão devida foi paga; que a venda do imóvel registrado sob nº 291 do Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras/SP não decorreu de serviço prestado pela autora; que

as partes celebraram de forma direta o negócio jurídico de compra e venda; que a intermediação da autora em negócios anteriores não autoriza presumir sua atuação em venda posterior. Pede os benefícios de justiça gratuita.

A autora interpôs recurso com amparo nas razões de fls. 729/741.

Recursos tempestivos, sem preparo o da ré, por conter pedido de justiça gratuita, e respondidos (fls. 749/755 e 775/786).

II. Fundamentação

II.1. Consta dos autos que, em setembro/2018, a autora foi procurada por THAÍS para intermediar a venda das Fazendas Boa Vista e Água da Onça. A autora diz que apresentou aos compradores não apenas a Fazenda Boa Vista, mas toda a propriedade de THAÍS, que foi alienada aos compradores sem o pagamento integral da comissão de corretagem, o que motivou o ajuizamento da ação condenatória de cobrança em análise. Em relação a THAÍS, a pretensão foi acolhida em parte pelo juízo singular. A insurgência recursal da requerida é fundada na tese de que nenhum valor é devido à autora pela venda do imóvel registrado sob nº 291 do Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras/SP.

II.2. Em juízo de admissibilidade recursal, ficou evidenciada a insuficiência do valor recolhido pela autora a título de taxa judiciária recursal, razão da ordem de complementação, no prazo de cinco dias, sob pena de deserção, nos termos do art. 1.007, § 2º, do Código de Processo Civil. O prazo, porém, transcorreu sem

atendimento àquela determinação (fl. 851).

A comprovação do recolhimento da taxa judiciária constitui pressuposto de admissibilidade do recurso. No caso, a despeito da ordem de comprovação do recolhimento do valor complementar da taxa judiciária recursal, a autora deixou de cumprir a ordem no prazo fixado de cinco dias. O recurso ficou deserto e, em consequência, é incognoscível, nos termos do art. 1.007, *caput* e § 2º, do Código de Processo Civil.

II.3. Instada a comprovar a hipossuficiência econômico-financeira invocada (fls. 797/799), a ré trouxe aos autos os documentos de fls. 804/842, hábeis a corroborar a declaração de carência de recursos para fazer frente às despesas processuais sem prejuízo do sustento da família e do seu próprio. Os rendimentos e o patrimônio declarado pela ré à Receita Federal não são expressivos e há dois dependentes que residem com a autora (fl. 804). O extrato de movimentação bancária juntado também não aponta transações de valor expressivo (fls. 837/840).

De rigor, portanto, o deferimento dos benefícios de justiça gratuita, com efeitos *ex nunc*.

II.4. Inexiste mácula que justifique a anulação da sentença recorrida e o retorno dos autos à primeira instância para instrução probatória. O julgamento antecipado da lide não caracterizou cerceamento de defesa ou outro tipo de violação à garantia constitucional do devido processo legal, ainda mais diante do entendimento jurisprudencial consolidado, inclusive no C. Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que cabe ao magistrado deliberar acerca da necessidade de produção de provas adicionais à

documental para formação de seu convencimento. E isso porque provas desnecessárias ou até mesmo inúteis, em homenagem ao princípio constitucional da razoável duração do processo, não devem ser produzidas. Esse, aliás, é o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, conforme ementa:

"No sistema de persuasão racional adotado pelo Código de Processo Civil nos arts. 130 e 131, em regra, não cabe compelir o magistrado a autorizar a produção dessa ou daquela prova, se por outros meios estiver convencido da verdade dos fatos, tendo em vista que o juiz é o destinatário final da prova, a quem cabe a análise da conveniência e necessidade da sua produção" (STJ, REsp. nº 879.677/DF, Quarta Turma, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 11/10/2011).

Assim, o juízo está autorizado a dispensar a produção de provas impertinentes, o que se amolda, perfeitamente, às circunstâncias do caso *sub judice*, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia. A prova oral pretendida pela ré não seria apta para comprovar a incapacidade em manifestar sua vontade de forma livre (fl. 278) e a prova documental deveria ser juntada à peça defensiva, nos termos do art. 434 do Código de Processo Civil.

II.5. Os documentos que instruem os autos em harmonia com a narrativa exposta pela autora comprovam que, de fato, ela apresentou aos adquirentes a totalidade da propriedade da ré, o que culminou na celebração dos negócios de compra e venda a partir do trabalho de aproximação realizado pela autora. Embora o imóvel registrado sob nº 291 do Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras/SP não tenha constado como objeto do contrato escrito celebrado entre as partes, os elementos que constam dos autos autorizam concluir que sua venda decorreu do trabalho de

aproximação realizado pela autora.

Nesse sentido, a ré reconheceu, em termo de acordo, que a venda decorreu do trabalho realizado pela autora (fl. 417), porém insiste na tese de que sua manifestação nesse sentido estaria viciada por ser portadora de transtorno mental. Ocorre que não há nos autos elemento sequer indiciário de vício na manifestação de vontade emitida pela requerida. A esse respeito o juízo de origem bem ponderou que *“conquanto THAÍS tenha sustentado, mais de um ano depois de firmada a petição de fls. 417/422, que se encontrava sob intensa pressão psicológica por ocasião da assinatura do termo de acordo e que é portadora de transtorno mental (borderline), que, em determinados períodos, retira-lhe a capacidade de inteligência e compreensão normal dos fatos, algumas vezes praticados em seu desfavor (fls. 686/688), a declaração médica que acostou à fl. 689 apenas atestou que faz tratamento psiquiátrico desde 2016, que fazia uso de medicamentos na data de 13/03/2024, e que tem diagnóstico de transtorno de humor (afetivo) recorrente (CID 10 – F 38.1) e de transtorno de personalidade com instabilidade emocional (CID 10 – F 60.3). Logo, o documento se mostra frágil para comprovar que a corré THAÍS subscreveu a declaração de fatos inverídicos”* (fl. 702).

A conclusão do negócio e a celebração do contrato de compra e venda dos imóveis fez surgir o dever de pagamento de comissão de corretagem. A tese da apelante de que o imóvel registrado sob nº 291 do Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras/SP não guardaria relação com o trabalho desenvolvido pela autora não comporta acolhida diante do contexto fático e dos elementos probatórios.

Em síntese, a sentença deu correta solução à lide e a insurgência recursal é desmerecedora de acolhimento.

Como consequência do não conhecimento do recurso da autora e do desprovimento do recurso da ré, em atenção ao que preceitua o art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, ficam majorados de 10% para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da condenação os honorários devidos pelas partes aos advogados da parte contrária, observada a gratuidade deferida à requerida apenas quanto à majoração.

III. Conclusão

Por todo o exposto, pelo meu voto, **NÃO CONHEÇO** do recurso da autora e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso da ré.

CLAUDIA MENGE
Relatora