



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406883

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006343-19.2022.8.26.0650, da Comarca de Valinhos, em que é apelante VALMIR ANTUNES DOS SANTOS, é apelado RENEW BERTUOL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 15445

Apelação Cível nº 1006343-19.2022.8.26.0650

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Valinhos - 1ª Vara

Apelante: VALMIR ANTUNES DOS SANTOS

Apelado: RENEW BERTUOL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Juiz: Rudi Hiroshi Shinen

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. EMBARGOS À EXECUÇÃO. Sentença que julgou improcedentes os embargos à execução. Inconformismo da parte embargante. O embargante assumiu a obrigação de pagar a comissão de corretagem, conforme compromisso de compra e venda, constituindo título executivo nos termos dos artigos 783 e 784 do CPC. O pedido de indenização por uso de imóvel é estranho ao objeto da lide e deve ser dirimido em sede própria. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 154/157, que julgou improcedentes os embargos à execução, condenando a parte embargante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Sustenta, a parte embargante, ora apelante, que na presente execução a ora apelada executa dívida referente a 100% de comissão imobiliária, por intermediação na venda de imóvel de sua propriedade, no valor R\$ 32.500,00 (trinta e dois mil e quinhentos reais), que atualizado até a propositura da execução atinge o total de R\$ 47.267,96 (quarenta e sete mil, duzentos e sessenta e sete reais e noventa e seis centavos). Aduz que já foi pago 50% deste valor, vale dizer, R\$ 16.250,00 (dezesseis mil, duzentos e cinquenta reais).

Argumenta que, em relação à outra metade do valor em aberto, pediu o reconhecimento da compensação de valores, em razão da ora apelada ter utilizado imóvel de sua propriedade, para exercício de sua atividade comercial (*stand* de vendas em empreendimento imobiliário), sem qualquer contraprestação financeira (fls. 172/206).

Recurso regularmente processado, com anotação do preparo e respondido (fls. 212/216).

Sem oposição tempestiva ao julgamento virtual (fl. 226).

É o relatório, adotado no mais, o da r. sentença.

O recurso não comporta provimento.

Nada há que se alterar no quanto devidamente decidido pelo Juízo de primeiro grau.

Aliás, a r. sentença deve ser confirmada pelos seus próprios fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razões de decidir, segundo estabelece o artigo 252, do Regimento Interno deste Tribunal, *verbis*: “***Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la***”.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o dispositivo regimental tem sido largamente utilizado por suas Câmaras, quer para evitar inútil repetição, como para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos (v. g. Apelação 99406023739-8, Rel. Des. Elliot Akel, 1ª Câmara, São Paulo, em 17/06/2010; AI 990101539306, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara, Jaú, em 17/06/2010;

Apelação 99402069946-8, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, 1ª Câmara, São Paulo, em 08/06/2010; Apelação 99405106096-7, Rel. Des. Neves Amorim, 2ª Câmara, São José do Rio Preto, em 29/06/2010; Apelação 99404069012-1, Rel. Des. José Roberto Bedran, 2ª Câmara, São José dos Campos, em 22/06/2010; Apelação 99010031478-5, Rel. Des. Beretta da Silveira, 3ª Câmara, São Paulo, em 13/04/2010; Apelação 9940500973556, Rel. Des. James Siano, 5ª Câmara, Barretos, em 19/05/2010; Apelação 99401017050-8, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, 6ª Câmara, São Paulo, em 27/05/2010; Apelação 99404073760-8, Rel. Des. Paulo Alcides, 6ª Câmara, Indaiatuba; em 01/07/2010; Apelação 99109079089-9, Rel. Des. Moura Ribeiro, 11ª Câmara, Lins; em 20/05/2010; Apelação nº 990.10.237099-2, 13ª Câmara, Rel. Des. Luiz Roberto Sabbato, em 30.06.2010; Agravo de Instrumento 99010032298-2, Rel. Des. Edgard Jorge Lauand, 15ª Câmara, Atibaia, em 13/04/2010; Apelação 991.09.0841779, Rel. Des. Simões de Vergueiro, 17ª Câmara, Araçatuba, em 09/06/2010; Apelação 991000213891, Rel. Des. Paulo Roberto de Santana, 23ª Câmara, São Paulo, em 09/06/2010; Apelação nº 992.07.038448-6, São Paulo, Rel. Des. Cesar Lacerda, 28ª Câmara, em 27.07.2010).

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento, ao reconhecer “*a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no **decisum***” (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003).

Cuida a espécie de embargos à execução ofertados em decorrência de cobrança de comissão de corretagem.

Consoante se depreende dos elementos trazidos à colação, no compromisso de compra e venda, o embargante, ora apelante, expressamente assumiu a obrigação de arcar com a taxa de corretagem, comprometendo-se com o pagamento do

valor pré-determinado.

Desta forma, considerando que o instrumento no qual a obrigação foi firmada, constitui título executivo, não há como afastar a legalidade do presente procedimento mediante a conformidade do instrumento com os artigos 783 e 784, do Código de Processo Civil.

No tocante ao pedido de compensação realizado pelo recorrente, alegando que houve a utilização de sala comercial, sem a devida contraprestação por parte da recorrida, a r. sentença corretamente deixou de apreciá-lo, dado que estranho totalmente ao objeto da lide.

Cumpra obter-se que a presente execução versa sobre taxa de corretagem de venda de unidade imobiliária entre particulares, não guardando relação alguma com pacto locatício para *stand* de vendas de empreendimento imobiliário.

Destarte, eventual discussão acerca de locação e valores a serem pagos deverá ser dirimida em sede própria. No mais, o contrato de fls. 23/30 não descreve a embargada como locatária do imóvel. Portanto, descabida a alegada compensação na presente execução.

Assim, fica mantida a r. sentença.

Para fins de incidência do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça é o de que:

"É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão

colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso” (AgInt nos EREsp 1539725/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Segunda Seção, julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017, e AgInt. no REsp. nº 1731129/SP, Quarta Turma, Rel. Min. MARCO BUZZI, j. 17/12/2019).

Ante o resultado do julgamento do recurso, com fundamento no § 11, do artigo 85, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser majorados para 20% sobre o valor atualizado da causa.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório, como decorrência do abuso do direito de recorrer, isso é, de conduta ofensiva ao dever de lealdade processual, está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil:

“O direito de recorrer é constitucionalmente garantido (CF 5.º LV). No entanto, o abuso desse direito não pode ser tolerado pelo sistema. Esta é a razão pela qual é correta e constitucional a previsão do CPC 80 VII. (...) O recurso é manifestamente infundado quando o recorrente tiver a intenção deliberada de retardar o trânsito em julgado da decisão, por espírito procrastinatório. É também manifestamente infundado quando destituído de fundamentação razoável ou apresentado sem as imprescindíveis razões do inconformismo. O recurso é, ainda, manifestamente infundado quando interposto sob fundamento contrário a texto expresso de lei ou a princípio sedimentado da doutrina e da jurisprudência.” (Nelson Nery e Rosa Nery, Código de Processo Civil Comentado, Revista dos Tribunais, 17ª Edição, 2018, página 308).

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Tribunal Federal).

Diante do exposto, **NEGA-SE** provimento ao recurso.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator