



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421632

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000224-30.2024.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes PUSCHI ASSESSORIA EM DOCUMENTOS LTDA e FERNANDA CARMONA PUSCHI, é apelado AUTHÊNTICA IMÓVEIS LTDA - EPP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1000224-30.2024.8.26.0405

APELANTES: PUSCHI ASSESSORIA EM DOCUMENTOS LTDA E OUTRO

APELADO: AUTHÊNTICA IMÓVEIS LTDA - EPP

COMARCA: OSASCO – 5ª VARA CÍVEL

MM. JUÍZA DE DIREITO: GILVANA MASTRANDÉA DE SOUZA

VOTO Nº 27.041

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. Comissão de corretagem. Intermediação de locação de imóvel comercial. Sentença de procedência do pedido. Apelo das rés. Preliminares afastadas. Mérito. Aplicação do Código Civil (arts. 722 a 729). Acordo verbal entre as partes. A autorização tácita para a intermediação da locação resta configurada quando há participação ativa da parte beneficiária nas tratativas negociais, inclusive por meio de seu representante, como no caso em análise. Validade da comprovação por meios eletrônicos. A prova da prestação do serviço de corretagem não exige contrato escrito, sendo válida a comprovação por outros meios, como trocas de mensagens, e-mails e áudios, desde que evidenciem a intermediação e a aproximação das partes envolvidas. Comissão devida. Elementos probatórios suficientes, que demonstram que a autora aproximou os interessados e contribuiu para a efetivação da locação do imóvel, fazendo jus à comissão pactuada, conforme previsto no art. 725 do Código Civil. Valor consistente com a tabela do CRECI e prática do mercado imobiliário. Litigância de má-fé. Cabimento dado o caráter protelatório das alegações das apelantes e a impugnação genérica das provas documentais. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença proferida a fls. 258/266, que julgou procedente o pedido inicial para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento do valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais), a título de comissão de corretagem para a parte autora. Em razão da sucumbência, condenou as rés, solidariamente, ao pagamento das custas, despesas judiciais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da condenação, bem como a ré

Fernanda Carmona Puschi a pagar multa por litigância de má-fé à parte autora fixada em 10% do valor da causa atualizada.

Inconformadas, as rés apelam (fls. 269/276). Sustentam, em síntese, que a autora não demonstrou de forma suficiente que tenha prestado serviços de corretagem ou que tenha sido contratada pelas apelantes. Alega que as negociações foram realizadas por outras pessoas (alheias ao imóvel), mas não há provas materiais ou contratuais. Afirmam que a decisão de primeira instância se baseou em áudios e fotos apresentados pela apelada e que essas provas não têm autenticidade comprovada. Os áudios, por exemplo, seriam de conversas com o pai das apelantes, mas este não tinha autoridade para negociar em nome delas. Também questionam as fotos apresentadas e insistem que não reconhecem as imagens como do imóvel em questão. Defende que a apelada tenta se locupletar ilicitamente, sem fundamento legal ou contratual. Alega que, se a apelada tivesse realmente prestado os serviços de corretagem, teria um contrato formal que a autorizasse a cobrar qualquer quantia. A sentença foi criticada por não ter considerado a falta de provas substanciais e por ter tomado decisões prematuras. As apelantes solicitam que a sentença seja reformada, requerendo a total improcedência da demanda. Também se questiona a credibilidade das provas apresentadas pela apelada, que deveriam ter sido acompanhadas de perícia técnica para validar a autenticidade dos áudios. Pleiteiam a reforma da sentença e a improcedência do pedido. Subsidiariamente, requerem a designação de uma audiência para ouvir as testemunhas arroladas, que seriam fundamentais para esclarecer os fatos. Como alternativa, pedem uma perícia técnica nos áudios apresentados pela

apelada, para verificar a autenticidade das vozes ou, na impossibilidade, a nulidade dessas provas. Por fim, caso a sentença não seja reformada totalmente, as apelantes solicitam a redução do valor da condenação para o valor real da locação, que é R\$19.176,32.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 278).

Contrarrazões a fls. 286/295.

É o relatório.

Primeiramente, afasto a preliminar de nulidade da sentença, sob a alegação de que a decisão foi proferida sem a devida produção de prova pericial que confirmasse a veracidade dos áudios utilizados como prova pela autora.

Em que pese a alegação de ausência de prova pericial, verifica-se que a sentença a quo se fundamentou em robusta documentação, como os contratos de administração, as mensagens trocadas entre as partes, e as provas de intermediação, que não foram impugnadas pelas apelantes de maneira suficiente para descaracterizar o direito da autora. A jurisprudência consolidada neste Tribunal, assim como a legislação aplicável, não exige a produção de prova pericial em todos os casos de intermediação imobiliária, principalmente quando os elementos de convicção são suficientemente claros e objetivos, como no presente caso.

Não obstante, a ausência de impugnação específica por parte das apelantes sobre documentos cruciais – como os contratos de administração, a planta baixa do imóvel, e os comprovantes de

comunicação entre as partes – resulta em preclusão, configurando os fatos como incontroversos. Assim, rejeita-se a preliminar de nulidade e o recurso de apelação será apreciado no mérito.

No mais, as razões do recurso preenchem os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente seus incisos II e III, ambos do CPC, tendo sido apresentadas as razões de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

Trata-se de ação proposta por **AUTHENTICA IMÓVEIS LTDA** em face de **FERNANDA CARMONA PUSCHI e PUSCHI ASSESSORIA EM DOCUMENTOS LTDA**.

A demandante alega que atuou como intermediária entre a locatária Drogaria São Paulo e as requeridas, no processo de locação de um imóvel, tendo prestado serviços como corretora de imóveis. No entanto, após a formalização do contrato, as rés se recusaram a pagar a comissão de corretagem de R\$30.000,00, correspondente ao valor do primeiro aluguel, razão pela qual a autora pede a condenação das requeridas ao pagamento desse valor.

O recurso não merece prosperar, devendo subsistir a r. sentença, que com total acerto, bem observou que: *“O documento de fls. 256 evidencia que o nome do genitor da autora é Antonio Puschi e as mensagens exibidas pelo link de fls. 245 não deixam dúvidas de que referida pessoa foi a responsável por conversar com preposto da autora com o intuito de locar o imóvel indicado na inicial. E nem se diga que a requerida não autorizou seu pai a realizar estas tratativas. Primeiro porque não é crível que o genitor da requerida tivesse acesso a todos seus documentos (documento pessoal da ré, matrícula do imóvel, seus dados bancários, entre outros), que foram sendo encaminhados ao preposto da*

autora para a formalização do contrato de locação, sem sua ciência. As mensagens via Whatsapp exibidas pelo link de fls. 245 evidenciam que Antonio foi enviando os documentos conforme iam sendo solicitados pela parte autora para aproximação com o locatário, tentativa de ajustes sobre o valor do aluguel e formalização do contrato. Segundo porque durante as mensagens entre Antonio e preposto da autora, a própria requerida Fernanda envia (por intermédio do celular de seu genitor) áudios tendo completa ciência de que preposto da autora estava auxiliando na negociação, conforme se observa dos áudios do dia 27/09/2023, às 11h20 e depois 11h25min[...]"

Pois bem.

O ponto central da demanda é determinar se houve autorização para a intermediação dos serviços pela autora. O juiz concluiu que houve autorização tácita e verbal, pois o genitor da ré, Antônio Puschi, atuou como representante da requerida nas negociações, enviando documentos e participando das tratativas para formalização do contrato de locação. Além disso, áudios trocados entre Fernanda e o preposto da autora confirmam que a ré estava ciente e envolvida nas negociações, o que caracteriza um mandato tácito para a realização dessas ações.

Ao examinar o conjunto probatório, o juízo a quo entendeu que os elementos dos autos são suficientes para evidenciar a existência de um ajuste verbal entre as partes para a intermediação da locação. A autora, por meio da documentação apresentada, como troca de mensagens por “WhatsApp”, e-mails e outros documentos, demonstrou de forma inequívoca que desempenhou a função de corretora, aproximando as partes interessadas e realizando diligências para que o negócio fosse concretizado.

A jurisprudência é clara ao afirmar que, em se tratando de corretagem, não é necessária formalização escrita do contrato, sendo válida a comprovação por outros meios, como troca de mensagens, chamadas telefônicas ou outros documentos que evidenciem o vínculo entre as partes.

Nesse sentido:

APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – COMISSÃO DE CORRETAGEM – Sentença de improcedência – Recurso da autora – Não acolhimento – Contrato de prestação de serviços verbal – Requeridos que foram procurados por diversas imobiliárias interessadas na intermediação da venda do imóvel – Comissão de corretagem – Aproximação e obtenção de resultado útil pela autora não evidenciados – Remuneração indevida – Inteligência do art. 725 do Código Civil – Requeridos que firmaram compromisso de compra e venda após a intermediação do negócio por outra imobiliária – Provas dos autos que não permitem inferir a conclusão do negócio em razão da visita intermediada pela autora, ainda que os compradores sejam os mesmos, já que estes visitaram o imóvel ao menos duas vezes e com imobiliárias distinta – Fatos do direito constitutivo da autora não comprovados – Sentença mantida – Verba honorária majorada – Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1000540-72.2022.8.26.0418; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paraibuna - Vara Única; Data do Julgamento: 30/03/2025; Data de Registro: 30/03/2025)

CORRETAGEM. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO

PELA INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. Sentença de procedência. Apelo da empresa ré, sustentando omissões e contradição, sob alegação de que a apelada sequer demonstrou a existência de qualquer contrato de compra e venda, ou qualquer outro, batendo-se pela ilegitimidade ativa da apelada, pessoa jurídica, alegadamente desconhecida da apelante, negada a intermediação de negócios pela apelada, sendo que a apelante só conhecia a pessoa natural do corretor Robertson. Insiste na alegação de contrato de parceria e mútuo entre 02 empresas incorporadoras e não contrato de compra e venda de apartamentos. Aduz impugnação a todas as alegações autorais, ausente prova da prestação dos serviços de aproximação das partes, ou intermediação de negócios pela pessoa jurídica apelada, ou da compra e venda dos imóveis, supostamente cumprido o ônus da prova e considerado inaplicável à hipótese o artigo 727 do CCivil. Busca extinção, sem resolução do mérito, ou reforma para improcedência. Improvimento recursal. Admissibilidade de contrato verbal. Tratando-se a autora de microempresa, mera ficção jurídica, que permite à pessoa natural que detém sua titularidade, atuar no mercado com vantagens próprias de pessoas jurídicas, confundindo-se na microempresa as personalidades da pessoa jurídica e da pessoa natural do microempresário que lhe dá nome, entendendo presente a legitimidade ativa para o ajuizamento da demanda, fundada na cobrança da comissão de corretagem imobiliária. Comprovação de apresentação do negócio, efetiva aproximação das partes e transações intermediadas pelo corretor titular da microempresa autora, tendo sido alcançado o resultado útil da compra e venda dos imóveis

identificados nos autos, sem prova contrária bastante, devida, pois, a comissão correspondente pela aproximação e trabalho prestado para a intermediação do negócio efetivado. Inteligência dos artigos 725 a 727 do Código Civil. Sentença mantida. Recurso improvido, majorados os honorários advocatícios, conforme estabelecido no art. 85, § 11 do CPC. (TJSP; Apelação Cível 1010589-87.2020.8.26.0566; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/11/2024; Data de Registro: 27/11/2024)

Assim, com base no disposto no artigo 725 do Código Civil, é devida a comissão de corretagem quando a parte intermediadora obtém sucesso na aproximação das partes, culminando na celebração do contrato de locação. O valor da comissão deve ser compatível com os serviços prestados e de acordo com a prática do mercado. A autora demonstrou que a comissão de R\$30.000,00 (trinta mil reais) está em consonância com a tabela do CRECI e com os valores usualmente praticados no mercado imobiliário para esse tipo de transação.

É imprescindível destacar que as apelantes não impugnaram especificamente o valor pleiteado, tampouco apresentaram argumentos sólidos para contestar a remuneração devida pela intermediação. A jurisprudência aponta que, na falta de impugnação específica sobre o valor da comissão, o montante pleiteado deve ser considerado razoável, principalmente quando se observa a atuação

diligente e o resultado útil alcançado.

Ademais, em seu recurso, pleiteiam a redução da comissão de corretagem para R\$19.176,32, com base em um suposto valor de locação inferior ao estipulado. No entanto, em momento algum durante a instrução processual as apelantes apresentaram provas que comprovassem a necessidade de revisão do valor da comissão ou que o valor de locação fosse inferior ao alegado pela autora. O juiz a quo, ao fundamentar a sentença, considerou as provas constantes nos autos, e não há razões legais ou fáticas que justifiquem a redução do valor da comissão de corretagem estabelecido na sentença.

A apelada também requereu a condenação das apelantes por litigância de má-fé, com base no artigo 80, inciso II, do Código de Processo Civil, devido à alteração dolosa dos fatos e à procrastinação do processo. A conduta das apelantes, ao impugnarem de forma genérica os fatos incontroversos e ao não impugnarem documentos cruciais, evidencia uma tentativa de frustrar o regular andamento do processo, o que caracteriza litigância de má-fé.

Entretanto, a alegação de litigância de má-fé deve ser analisada com cautela, e a condenação será mantida conforme os parâmetros estabelecidos na sentença de primeiro grau, considerando que as apelantes, ao alterarem a verdade dos fatos, agiram de forma temerária, o que obsta a boa marcha processual e o cumprimento célere da sentença.

Desta forma, pelas alegações tecidas no recurso de apelação, que apenas reiteram as questões claramente analisadas pelo

magistrado de 1ª instância, é de se adotar integralmente os fundamentos contidos na sentença.

Em razão da sucumbência das rés nesta fase recursal, majoro os honorários advocatícios para 15% do valor atualizado da condenação, solidariamente, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

Fls. 300: providencie a apelante a complementação do preparo, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de inscrição do débito na dívida ativa.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários, observa-se que se tem por expressamente prequestionados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Diante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora