



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423686

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1038454-86.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante MARIA APARECIDA ROSSIM GIANOTO, é apelado NAF NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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 1038454-86.2023.8.26.0564

APELANTE: MARIA APARECIDA ROSSIM GIANOTO

APELADA: NAF NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

COMARCA: SÃO BERNARDO DO CAMPO

VARA: 2ª VARA CÍVEL

MM. JUIZ(A) DE DIREITO: MAURICIO TINI GARCIA

VOTO Nº 27.356

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. LEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA. AUTORIZAÇÃO TÁCITA. INTERMEDIÇÃO EFETIVA. NEGÓCIO CONCRETIZADO. INCIDÊNCIA DE JUROS E CORREÇÃO CONFORME NOVA REDAÇÃO DO ART. 406 DO CC. HONORÁRIOS MAJORADOS. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente o pedido para condenar a ré ao pagamento de R\$ 16.200,00, a título de comissão de corretagem, corrigido desde setembro de 2022 e com juros de mora a contar da citação. A ré impugna a decisão, sob a alegação de ilegitimidade ativa e passiva, ausência de contratação formal, inexistência de intermediação efetiva e divergência quanto ao valor da transação imobiliária.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) definir se estão presentes os pressupostos legais e fáticos para a cobrança de comissão de corretagem por parte da empresa autora; (ii) determinar se há legitimidade ativa e passiva das partes na presente ação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

O vínculo entre a corretora Thaísa e a empresa autora é comprovado por e-mail institucional, acesso ao portal da empresa e mensagens trocadas com a ré, o que afasta a alegação de ilegitimidade ativa.

A autorização tácita da ré à corretora para apresentação do imóvel à compradora demonstra consentimento na prestação do serviço, configurando legitimidade passiva.

A corretora realizou a intermediação inicial, aproximando as partes e dando início às tratativas que culminaram com a concretização do negócio, o que caracteriza intermediação eficaz.

A venda foi realizada com a compradora apresentada pela

corretora, evidenciando nexo entre a atuação da autora e o resultado útil obtido, nos termos dos arts. 725 e 727 do CC. Alegações de que outra pessoa teria intermediado e finalizado a negociação não foram comprovadas documentalmente.

O valor declarado na escritura pública foi de R\$ 270.000,00, coincidindo com a base de cálculo da comissão pleiteada, enfraquecendo a versão da ré quanto à diferença no valor final do negócio.

Ainda que não haja contrato formal assinado, a jurisprudência do STJ reconhece o direito à comissão diante da prova de intermediação eficaz (REsp 1.288.450-AM e REsp 185.823/MG).

A sentença deve ser ajustada de ofício para estabelecer que os juros de mora incidem à razão de 1% ao mês desde a citação até 27/08/2024, passando a incidir a taxa SELIC a partir de 28/08/2024, nos termos do art. 406, § 1º, do CC, com redação dada pela Lei nº 14.905/2024.

Diante da sucumbência recursal, aplica-se a majoração dos honorários de advogado, com fundamento no art. 85, § 11, do CPC e na tese fixada no Tema Repetitivo 1059 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso não provido.

Tese de julgamento:

A comissão de corretagem é devida quando demonstrada a atuação eficaz do corretor na aproximação das partes e na concretização do negócio, ainda que não haja contrato formal escrito.

A vinculação entre corretor e empresa e a autorização tácita da parte vendedora conferem legitimidade ativa à imobiliária.

A autorização da corretora para apresentação do imóvel, somada à venda ao comprador por ela apresentado, legitima a cobrança da comissão.

A partir de 28/08/2024, os juros moratórios passam a ser regidos exclusivamente pela taxa SELIC, conforme art. 406, § 1º, do CC, com redação da Lei nº 14.905/2024.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 722, 725, 727 e 406, § 1º (com redação da Lei nº 14.905/2024); CPC, arts. 85, § 11, 1.007 e 1.010.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.288.450-AM, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJe 27.02.2015; STJ, REsp 185.823/MG, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 29.10.2008; STJ, Tema Repetitivo 1059 (REsp 1.865.553/PR, 1.865.223/SC e 1.864.633/RS), j. 09.11.2023.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença proferida a fls. 179/181, que julgou procedente o pedido para condenar a ré ao pagamento de R\$ 16.200,00 a título de comissão de

corretagem, corrigido desde setembro de 2022 e com juros de mora a contar da citação.

Sucumbente, condenou a demandada ao pagamento das custas e honorários de advogado fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformada, a ré apela (fls. 186/201). Sustenta que ambas as partes são ilegítimas.

A autora, por se tratar de pessoa jurídica, enquanto a suposta negociação ocorreu diretamente com a corretora Thaísa, pessoa natural.

Quanto à demandada, porque não buscou os serviços da demandante e porque quem manteve contato direto com a corretora Thaísa foram os compradores. Assim, eventual comissão de corretagem, se devida, deveria ser arcada exclusivamente pelos compradores.

Dessa forma, requer o reconhecimento da ilegitimidade de ambas as partes.

No mérito, ressalta que jamais celebrou contrato de prestação de serviços com a autora, tampouco autorizou sua atuação na negociação do imóvel. Acrescenta que a ausência de contratação formal ou autorização expressa ofende as normas do Conselho Regional de

Corretores de Imóveis e o Código de Ética Profissional.

Ademais, defende que a demandante não realizou qualquer intermediação efetiva do negócio, nem elaborou documentos formais, como contrato, laudo de vistoria ou acompanhamento jurídico da transação.

Na verdade, sustenta que a venda do imóvel foi intermediada por outro profissional, em condições mais vantajosas.

Enfatiza que a proposta apresentada pela recorrida foi recusada e que os compradores optaram por negociar diretamente com a recorrente.

Aponta, ainda, erro de julgamento na sentença, que se fundamentou em documentos não assinados e em uma suposta atuação da apelada, sem qualquer prova de que esta tenha sido responsável pela concretização do negócio.

Por fim, destaca que o valor cobrado pela autora de R\$ 270.000,00 não condiz com o montante efetivamente negociado, que foi de R\$ 250.000,00.

Diante disso, requer a reforma da decisão recorrida.

Recurso tempestivo, preparado e contrarrazoado (fls. 206/213).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Verifica-se, a partir das conversas de WhatsApp (fls. 19 e 77), do e-mail institucional utilizado pela corretora (thaisa.silva@guarimaimoveis.com.br) (fls. 103) e, especialmente, do print a fls. 124, que Thaísa possuía acesso à área interna do site da empresa autora e se apresentava como consultora de vendas dela, confirmando o vínculo profissional com a NAF NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Assim, afasta-se a alegação de ilegitimidade ativa, uma vez que a corretora agiu em nome da empresa, valendo-se da estrutura institucional e dos canais de divulgação desta.

No que tange à alegação de ilegitimidade passiva, a preliminar confunde-se com o mérito e será a seguir analisada, uma vez que seu exame depende da análise sobre a existência ou não de relação jurídica entre a ré e a empresa autora.

Quanto ao mais, as razões do recurso preenchem os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente seus incisos II e III, ambos do Código de Processo Civil, tendo sido trazidos à baila as razões de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

Cuida-se de ação de cobrança de comissão de corretagem movida por **NAF NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** em face de **MARIA APARECIDA ROSSIM GIANOTO.**

Adoto o relatório da sentença que bem expôs a pretensão da parte e os fatos ocorridos até sua prolação:

“Vistos. Trata-se de ação de cobrança formulada por NAF NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. em face de MARIA APARECIDA ROSSIM GIANOTO, ao argumento de que prestou, em favor da ré, serviço de intermediação, da qual resultou o encaminhamento de venda de imóvel titulado pela ré, fazendo jus a um percentual sobre o valor da operação a título de corretagem. Diz que, após prestar assessoria para que a operação fosse concretizada, a ré apresentou pedido de cancelamento da venda, sucedido pela aperfeiçoamento do negócio efetuado de forma direta, com a mesma interessada que indicara anteriormente. Pugna pela condenação da ré ao pagamento da corretagem que reputa devida.

Devidamente citada, a ré apresentou defesa em forma de contestação, com preliminares de ilegitimidade ativa e passiva e de impossibilidade jurídica do pedido. Alega que a autora pinçou anúncio em site especializado em venda de imóveis, apresentando-o como o anúncio como seu. Sustenta que nunca procurou a autora para intermediar a venda de seu imóvel, que os contratos trazidos junto à exordial são instrumentos elaborados unilateralmente e sem sua assinatura, que o email enviado pela autora e por ela

recepção nada mais representa que ardil para tentar demonstrar relação entre as partes, tentativa mal sucedida, dado que o email nem ao menos foi respondido, ausente qualquer aceite das propostas enviadas pela autora e seus representantes. Clama pela extinção do feito sem apreciação do mérito, mediante o acolhimento das preliminares, ou, subsidiariamente, a rejeição do pedido inicial. Não se apresentou réplica. A autora postula a produção de prova oral. É O RELATÓRIO.”

O Juízo singular julgou o pedido procedente por entender que as provas constantes dos autos demonstram a existência da relação jurídica entre as partes, além de observar que a ré não impugnou, de forma específica, o valor cobrado pela autora.

E o entendimento da r. sentença deve prosperar, não trazendo a parte apelante elementos suficientes a ilidir seu embasamento.

Nos termos dos artigos 722 a 727 do Código Civil, o contrato de corretagem é aquele por meio do qual uma pessoa, sem vínculo de subordinação, obriga-se a obter para outrem um ou mais negócios, conforme instruções recebidas (artigo 722).

A remuneração é devida ao corretor uma vez alcançado o resultado útil, ainda que o negócio não se efetive por arrependimento das partes (artigo 725). O artigo 727, por sua vez, assegura a comissão mesmo após o término da mediação, desde que a conclusão do negócio decorra dos esforços do corretor.

Além disso, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme ao reconhecer que, na ausência de pacto em sentido contrário, a comissão deve ser paga por quem contrata ou consente com a atuação do corretor, ou seja, o comitente (REsp 1.288.450-AM, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJe 27/02/2015).

A mencionada Colenda Corte Superior também já assentou que a ausência de contrato escrito ou de inscrição no CRECI não impede o reconhecimento do direito à comissão, desde que demonstrada a atuação eficaz na aproximação das partes (REsp 185.823/MG, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 29/10/2008).

E sobre a formalidade do instrumento contratual, o Professor Luiz Antonio Scavone Junior leciona:

“É preciso lembrar que o contrato não é o papel, o instrumento que às vezes materializa a avença, de tal sorte que basta o acordo de vontades para que haja contrato de corretagem” (SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito imobiliário: teoria e prática. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 400).

E também:

“Em resumo, se o corretor provar que aproximou as partes, levando a efeito as tratativas, a proposta e, por fim, obteve a aceitação e conclusão do contrato, esgotando inteiramente a sua participação e, depois, sem motivo plausível, uma das

partes desiste do negócio ou ele é desfeito pelo descumprimento das obrigações por qualquer das partes, a comissão é devida (...)” (SCAVONE JUNIOR, 2021, p. 406).

No caso em análise, como já explicado, restou demonstrado que a corretora Thaísa atuava vinculada à empresa autora NAF NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

De igual forma, a ré autorizou expressamente a referida corretora a apresentar seu imóvel à compradora, como revelam as mensagens a fls. 77/87, o que configura anuência tácita à prestação dos serviços e legitima sua presença no polo passivo.

A atuação da corretora é anterior e diretamente relacionada à concretização do negócio. Prova disso é que o primeiro contato com a compradora Selma ocorreu em 22/08/2022 (fls. 19) e com a vendedora, ora ré, em 26/08/2022 (fls. 26). Pouco antes da concretização da venda, as conversas entre as partes evidenciam que houve desistência da avença sem qualquer justificativa plausível, embora as tratativas já estivessem avançadas.

Ainda, o imóvel foi efetivamente vendido a Selma, conforme comprova a matrícula colacionada a fls. 114/119, com data de 04/10/2022, demonstrando a proximidade temporal entre a atuação da corretora e a celebração do negócio.

Além disso, o valor registrado no instrumento de

compra e venda foi de R\$ 270.000,00, exatamente aquele postulado como base de cálculo da comissão, e não R\$ 250.000,00.

Importante notar que a ré não apresentou qualquer comprovação de que outro corretor tenha efetivamente intermediado o negócio, limitando-se à alegação genérica, sem respaldo documental.

Portanto, restou cabalmente demonstrado que a corretora atuou com autorização da ré, aproximou as partes e contribuiu de forma decisiva para o fechamento do negócio com a compradora que ela própria apresentou. Ademais, não houve a impugnação específica da cobrança do percentual de 6% sobre o valor da venda.

Diante das provas juntadas aos autos, aplica-se ao caso o entendimento jurisprudencial e doutrinário segundo o qual é devida a comissão de corretagem quando o corretor atua com consentimento da parte e contribui diretamente para a celebração do negócio, ainda que o contrato não tenha sido formalizado por escrito.

A anuência da ré, a atuação comprovada da corretora e a venda concretizada com a compradora por ela apresentada, caracterizam a presença dos requisitos legais para a remuneração do serviço prestado, nos termos dos artigos 725 e 727 do Código Civil.

Portanto, a manutenção da decisão recorrida é medida que se impõe.

Uma vez que se cuida de matéria de ordem pública, a correção monetária e os juros de mora podem ser corrigidos de ofício.

Dessa forma, a decisão deve ser ajustada apenas para determinar que os juros de mora incidam à razão de 1% ao mês, desde a citação até 27/08/2024, e a correção monetária a partir de outubro de 2022 (quando foi concretizado o negócio). A partir de 28/08/2024, deverá ser aplicada a taxa legal correspondente à taxa SELIC, descontado o índice de atualização monetária, conforme a redação do artigo 406, § 1º, do Código Civil, introduzida pela Lei nº 14.905/2024.

Não sendo provido o recurso, é caso de análise da majoração dos honorários.

Quanto à verba honorária recursal, vale destacar o Tema Repetitivo 1059 (REsp 1.865.553/PR, 1.865.223/SC e 1.864.633/RS), julgado em 09/11/2023, no qual formou-se a seguinte tese jurídica de eficácia vinculante:

“A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento e limitada a consectários da condenação”.

Em razão da sucumbência da demandada nesta fase recursal, majoro os honorários de advogado para 15% do valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA

Relatora