



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429276

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008238-19.2022.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante IMOBILIÁRIA D. BRITTO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA, são apelados PAULO ROBERTO PEREIRA e MARCIA PANHAN PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1008238-19.2022.8.26.0002

Processo originário nº 1008238-19.2022.8.26.0002

Apelante: Imobiliária D. Britto e Consultoria de Imóveis Ltda

Apelado: Paulo Roberto Pereira e outro

Comarca: São Paulo

Juiz (a): Eurico Leonel Peixoto Filho

Voto nº 11933

Intermediação imobiliária – Ação de cobrança – Sentença de improcedência – Apelo da autora (imobiliária) – Improvimento – Preliminares trazidas em contrarrazões – Rejeição – Recurso dialético – Inovação recursal – Inexistência – Mérito – Improcedência da demanda – Aproximação realizada pela imobiliária autora que não foi a responsável pelo resultado útil alcançado (compra e venda do imóvel) – Comprovada a participação de outra imobiliária, que resultou na celebração do contrato de compra e venda – Inexistência de contrato de exclusividade – Prova oral que confirma a inocorrência de tratativas diretas entre compradores e vendedores – Sentença mantida – Apelo improvido.

1. Versam os autos sobre **ação de cobrança de comissão de corretagem**, ajuizada por **Imobiliária D. Brito e Consultoria de Imóveis Ltda.** em face de **Paulo Roberto Pereira e Márcia Panhan Pereira**.

Alega a parte autora que, em janeiro de 2021, foi chamada pela parte ré para intermediar a venda do imóvel descrito na petição inicial. Os réus encaminharam as fotos do imóvel e a autora iniciou os trabalhos de divulgação, anunciando a venda do imóvel por R\$400.000,00. Após isso, em junho de 2021, o corretor, vinculado à autora, questionou à segunda ré, se o imóvel ainda estaria disponível para venda, e a resposta foi

positiva. Informou que teria dois interessados no negócio: Israel Cintra e Lucianna Bessado Costa Cintra. Em 21 de junho, referidos interessados fizeram proposta de R\$395.000,00. A concretização do negócio, contudo, encontrou óbice pela Caixa Econômica Federal, que impediu o financiamento, em razão de dívidas registradas no nome da compradora Lucianna. Referidas restrições foram regularizadas em 10 de agosto de 2021. Retomadas as tratativas, os interessados não deram mais resposta aos corretores da parte autora (às mensagens via WhatsApp respondiam de forma evasiva). Em 30 de setembro de 2021, os réus concretizaram o negócio diretamente com referidos interessados, Lucianna e Israel, pelo valor de R\$375.000,00, lavrando-se a respectiva escritura em 18 de outubro de 2021. Chama atenção à circunstância de que o novo valor combinado entre as partes estaria descontado da quantia devida a título de comissão de corretagem. Pede, assim, a condenação dos réus ao pagamento do valor da comissão, de R\$23.700,00.

O acórdão de p. 293/298, dando provimento à apelação interposta pelos réus, anulou a sentença de p. 222/225, a qual havia julgado procedente a ação e condenado os requeridos, de forma solidária, ao pagamento de R\$ 23.700,00 à autora.

Após a produção de prova oral, a **sentença** de p. 383/389 julgou improcedente a demanda.

Apela, agora, a autora (p. 392/405) alegando que o simples fato de haver um lapso temporal entre a aproximação e a concretização do ato (dez meses) não é suficiente para impedir a remuneração do corretor. Afirma que a compradora desistiu do

negócio e não deu oportunidade para o corretor ajudar com as negociações. Diz que foi retirada das negociações, após a realização da maior parte do trabalho. Quanto à prova oral, alega que a testemunha Luciana faltou com a verdade quando lhe foi perguntado sobre a restrição financeira que havia em seu nome. Pede “*seja aplicada a penalidade*” à testemunha (artigo 342, do Código Penal). Sustenta, por fim, que reúne os requisitos necessários para recebimento da remuneração.

Contrarrazões em p. 411/438, com preliminares de não conhecimento do apelo.

Recurso processado sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. Rejeito as preliminares trazidas em contrarrazões, pois o recurso foi dialético, impugnando os principais fundamentos da sentença e não houve qualquer inovação recursal.

No mérito, o apelo não tem provimento.

A controvérsia dos autos diz respeito à efetiva e exitosa participação da imobiliária autora na concretização do negócio celebrado entre os réus e os compradores Israel Cintra e Lucianna Bessado Costa Cintra, efetivado em 30 de setembro de 2021, como comprova a matrícula do imóvel (p. 117).

O artigo 725, do Código Civil, dispõe que “a remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.”

O trabalho de intermediação imobiliária é de **resultado**, e não de **meio**, somente se justificando, conseqüentemente, o pagamento de comissão a corretor, se houver resultado útil da aproximação efetivamente por ele realizada.

Reexaminando as provas produzidas, fico convencido do acerto da sentença.

Embora haja prova no sentido de que houve, por parte da imobiliária autora, uma aproximação inicial dos réus e dos compradores do imóvel, essa aproximação não foi a causa eficiente do negócio jurídico (contrato de compra e venda) celebrado entre eles.

A prova oral comprova a sequência dos fatos.

A testemunha Paulo Rogério Amaral Carvalho, corretor na imobiliária autora, narrou que a corré Márcia contratou a parte autora para venda do imóvel.

Divulgada a oportunidade de negócio de compra e venda do imóvel, disse que os compradores procuraram a imobiliária. Foram feitas algumas visitas no imóvel pelos

compradores.

Ato contínuo, fora feita uma proposta pelos compradores e fora elaborada a minuta de contrato.

Contudo, informou que, embora tenha sido marcada data para assinatura do contrato, a compradora tinha uma pendência cadastral, o que impediu a realização do financiamento.

Após essa regularização, e apesar de a correspondente bancária da imobiliária ter constatado aprovação de um financiamento bancário em nome da compradora, os compradores desistiram do negócio.

A testemunha Luciana Bessado Costa Cintra, compradora do imóvel, narrou que conheceu o imóvel da ré a partir da aproximação realizada pela imobiliária autora.

Disse que visitou o imóvel uma vez, junto com o corretor da imobiliária autora e com a segunda ré (Márcia Panhan Pereira).

Narrou que foi infrutífera a tentativa de financiamento e, por essa razão, desistiu da compra.

Porém, após a regularização de seu nome, continuou buscando, em outras imobiliárias, outros imóveis. **Foi aí que localizou o mesmo imóvel negociado anteriormente, mas por meio de outra imobiliária, anunciado por preço inferior.**

Falou que jamais negociou o imóvel diretamente com os réus e que, aliás, nem tem os números de telefone deles.

A testemunha Israel Cintra, comprador do imóvel, também narrou sequência de fatos semelhante à da testemunha Luciana Bessado Costa Cintra, sua esposa.

Acrescentou que, após a regularização do nome de sua esposa, os compradores (o depoente e sua esposa) voltaram a buscar imóveis e localizaram, **em outra imobiliária, o mesmo imóvel visto anteriormente.**

Disse que, por terem gostado do imóvel antes, e porque as condições de negócio estavam melhores nesta outra imobiliária, acabaram formalizando a compra e venda.

Afirmou que também não tinha, à época, nenhum tipo de contato direto com os compradores.

Ou seja, como se observa da análise da prova oral, acima resumida, e dos documentos juntados nos autos, após a regularização da pendência havida no nome da compradora Luciana, o valor concedido pela instituição financeira ficou aquém daquele inicialmente cogitado pelos compradores.

Prova disso é a mensagem de p. 101, em que o próprio corretor da imobiliária autora afirma: *“Ficou muito distante o valor que vcs precisam e o que foi aprovado”*, ao que a compradora responde: *“Sim, a diferença que tínhamos que dar em dinheiro, ficou*

grande”.

Em razão disso, as partes encerraram as tratativas e o corretor da imobiliária autora afirmou, em tom de encerramento: *“Qualquer coisa estou a disposição”* (p. 102).

Como consta na sentença, se o corretor tivesse passado aos réus o real motivo de não se ter concretizado a venda (é dizer: a insuficiência do valor aprovado pela instituição financeira para fazer frente ao preço cobrado), é possível conjecturar a possibilidade de os vendedores ajustarem o valor da venda e as condições do negócio.

No recurso de apelação, a autora impugna este aspecto da sentença argumentando que os réus tinham possibilidade de pagar essa diferença. Mas isso não é coerente com a conversa acima mencionada, em que consta, de forma clara e inequívoca, que o encerramento das tratativas se justificou em razão da insuficiência do financiamento.

Por outro lado, paralelamente a essa sequência de acontecimentos, os compradores continuavam as buscas por imóveis e acabaram descobrindo outro anúncio, de outra imobiliária, do mesmo imóvel.

E aqui cabe um parêntese, para afastar o entendimento de que seria proibido, por parte dos réus, tentar a venda do imóvel por intermédio de outras imobiliárias. Como bem colocado na sentença, inexistia qualquer cláusula de exclusividade.

Os compradores, com a intermediação da imobiliária Scheid Empreendimentos Ltda., adquiriram o imóvel pelo valor de **R\$375.000,00**, quantia menor, portanto, que aquela anunciada pela autora e sugerida na minuta de compromisso de compra e venda (p. 104/111 – **R\$395.000,00**).

A venda se efetivou em **30 de setembro de 2021** e as chaves só foram entregues em **27 de novembro de 2021**, após, portanto, o transcurso de dez meses do anúncio realizado pela autora (p. 22/23).

Até se considerar a minuta do compromisso de compra e venda, elaborada em **14 de junho de 2021**, denota-se o transcurso de mais de três meses.

Ou seja, esse tempo foi mais que suficiente para que os compradores – que, como já dito, continuavam procurando imóveis – localizassem outro anúncio do imóvel que já tinham avaliado e gostado, mas com a intermediação de outra imobiliária.

A petição inicial faz algumas acusações aos compradores e vendedores, dizendo, por exemplo: **a)** que o preço do imóvel foi menor, dado o “desconto da comissão” (p. 3); **b)** que as partes, “*valendo-se do trabalho realizado pela Requerente e seu corretor, que inegavelmente atingiram o seu objetivo, alcançando o resultado útil da corretagem, sorrateiramente efetivaram o negócio sem a sua participação com o cristalino objetivo de não pagarem a comissão devida*”; e **c)** que teria havido entre elas uma “*simulação levada a*

cabo pelos Requeridos vendedor e os compradores, que após mostrarem desinteresse pelo negócio, resolveram prosseguir com a venda e compra do imóvel, sem, contudo, arcarem com a comissão devida à Requerente.”

Contudo, como analisado acima, a instrução processual afastou todas essas hipóteses.

Não houve qualquer “desconto de comissão”, pois esta foi, de fato, paga à imobiliária Scheid Empreendimentos Ltda. (p. 187/188).

No mais, não foi produzida qualquer prova no sentido de que os compradores e vendedores entraram em conluio para fraudar a imobiliária, valendo lembrar que ambos os compradores (que depuseram em juízo) afirmaram que **em momento algum mantiveram qualquer contato direto com os vendedores, ora réus.**

Aliás, nem é verossímil essa hipótese, pois não faria o menor sentido admitir que as partes tinham interesse de fraudar a imobiliária autora, livrando-se da obrigação de pagar a comissão, mas resolveram pagar a remuneração à outra imobiliária.

A autora reforça, na sua apelação, a mensagem trocada com a compradora em 27 de agosto de 2021, em que seu corretor a teria confrontado a respeito de uma aprovação, no nome de seu marido, de financiamento no valor de **R\$316.000,00.**

Essa aprovação, porém, muito provavelmente, foi

intermediada pela outra imobiliária.

Não há qualquer prova no sentido de que foi a autora que “conseguiu” a aprovação de um financiamento nesta quantia.

Aliás, essa conclusão seria inclusive contraditória com a conversa desenvolvida entre as partes no dia 10 de agosto de 2021 (p. 101), em que ficou claro que o motivo do encerramento das tratativas foi o valor aprovado pelo banco, “*muito distante*” da quantia necessária para pagamento do preço.

No que concerne ao argumento de que a testemunha teria “*mentido*”, pondero que, mesmo que tenha havido algum erro no depoimento da testemunha no aspecto apontado (se a testemunha voltou a contatar, ou não, a imobiliária, após a resolução da pendência cadastral junto à Caixa), trata-se de questão secundária, quase irrelevante.

Pouco importa se a compradora voltou ou não a chamar a imobiliária indagando sobre a possibilidade de o imóvel estar à venda após a regularização de seu nome junto ao agente financeiro. Isso em nada altera o que foi desenvolvido até este momento.

De qualquer forma, eventual crime de falso testemunho merece apuração na via própria.

Como se vê, por todos esses fundamentos, conclui-se que a ação é mesmo improcedente.

A sentença deu ao caso solução razoável, justa e jurídica e deve, por isso, ser mantida.

Majoro os honorários advocatícios de sucumbência em cinco pontos percentuais, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

3. Diante do exposto, proponho o **improvemento da apelação.**

MÁRIO DACCACHE
Relator