



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430617

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000277-89.2020.8.26.0198, da Comarca de Franco da Rocha, em que é apelante BRUNA NOBRE SANTOS, é apelado EMERSON ALVES DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ARANTES THEODORO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO 1000277-89.2020.8.26.0198
APELANTE Bruna Nobre Santos
APELADO Emerson Alves de Souza
COMARCA Franco da Rocha – 1ª Vara Cível

VOTO Nº 52.180

EMENTA – Ação de cobrança. Comissão de corretagem imobiliária. Corretor que aproximou as partes e as levou a firmar proposta de compra considerada irretratável. Atuação útil reconhecida. Arrependimento posterior que não afasta o dever de pagamento da comissão de corretagem. Remuneração devida. Apelação improvida.

Sentença cujo relatório se adota julgou procedente ação de cobrança de comissão de corretagem imobiliária.

A ré apela e pede seja anulada a sentença ou invertido aquele desfecho.

Para tanto ela afirma que a sentença é nula por não ter sido oportunizada a produção de prova oral e, no mérito, sustenta que o contrato foi desfeito por circunstâncias alheias à sua vontade, não se tratando de arrependimento injustificado.

Subsidiariamente, caso seja mantida a condenação, a apelante pede que os juros moratórios sejam calculados

apenas a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

I A lei processual admite o julgamento antecipado quando não houver necessidade de produção de outras provas (artigo 355) e, ao lado disso, ela autoriza o Magistrado a dispensar provas inúteis ou impertinentes (artigo 370).

Assim é porque vigora o princípio da livre convicção, segundo o qual o julgador é o destinatário da prova, podendo então dispensar a instrução se constatar que os elementos informativos já presentes se mostram suficientes à formação de seu convencimento.

Nesse sentido já enfatizou a Corte incumbida de ditar o entendimento da lei federal:

“Consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, o juízo acerca da necessidade ou não da produção de prova é uma faculdade do magistrado, a quem caberá decidir se há nos autos elementos e provas suficientes para formar sua convicção. O juiz, com base em seu convencimento motivado, pode indeferir a produção de provas que julgar impertinentes, irrelevantes ou protelatórias para o regular andamento do processo, o que não configura, em regra, cerceamento de defesa.” (AgInt no AREsp 911.218/BA, rel. Min. Luís Felipe Salomão, 09/10/2018).

Afinal, a questão controvertida por sua natureza

era insusceptível de prova oral, eis a dinâmica dos fatos foi devidamente demonstrada por meio dos documentos juntados aos autos.

Certo, ainda, que os motivos do distrato foram apresentados no documento de fls. 138 e que os fatos envolvendo a aquisição de outro imóvel não são pertinentes aos presentes autos.

Não se justifica, pois, a anulação da sentença.

II Como se vê na petição inicial, a propositura veio fundada na alegação de que o autor promoveu a aproximação entre a ré e casal interessado em seu imóvel, tendo eles então firmado compromisso de compra e venda do qual constou que o negócio se daria por R\$ 200.000,00 e mediante comissão de corretagem de 5% a ser paga pela proprietária.

Ainda segundo aquela peça, pouco depois a ré desfez a negociação sob o fundamento de impedimento por motivos pessoais, tendo posteriormente revendido o imóvel a outro comprador, sem lhe prestar esclarecimentos ou pagar a comissão.

Em defesa, todavia, a ré afirma que o negócio foi desfeito em razão de os compradores terem dificuldades financeiras, não conseguindo o financiamento perante a Caixa Econômica Federal.

Pois bem.

O Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (fls. 13/15) demonstra que a ré vendeu para Sérgio Teixeira da Silva e Melina Irene de Souza imóvel de matrícula nº 4.903 pelo valor de R\$200.000,00.

No referido instrumento contratual ficou

estabelecido o caráter irrevogável e irretratável do ato, bem como a responsabilidade da vendedora pelo pagamento da remuneração do corretor, que ficou ajustada em 5% sobre o valor de venda do imóvel.

De se reconhecer, portanto, que a atuação do corretor atingiu o resultado que dela se esperava, eis que ele logrou aproximar as partes e levá-las a firmar proposta de compra reputada irrevogável a partir do aceite das partes, o que ocorreu no próprio instrumento.

O fato, contudo, é que na sequência as partes promoveram o distrato sob o fundamento de *“não terem condições financeiras e aprovações junto aos órgãos competentes (Caixa Econômica Federal)”*, conforme documento de fls. 138.

Note-se que o instrumento contratual (fls. 13/15) não afasta a incidência de comissão de corretagem em caso de os compradores não conseguirem financiamento, mas sim impõe a eles o pagamento de multa caso tal fato se dê por sua desídia.

Logo, era devida a remuneração aqui reclamada pelo autor, nos termos do artigo 725 do Código Civil, que assim dispõe:

“Art. 725. 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.”

Verifica-se que o referido artigo não faz qualquer ressalva acerca da necessidade de haver ou não justo motivo para o arrependimento das partes, mostrando-se desnecessário o seu exame.

Na linha aqui indicada, aliás, tem decidido esta

Corte:

“APELAÇÃO. MEDIAÇÃO. CORRETAGEM. ALEGAÇÃO DE NÃO PAGAMENTO INTEGRAL DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. COBRANÇA. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. POSTERIOR DISTRATO, APÓS PAGAMENTO PARCIAL DO PREÇO PELO COMPRADOR. COMISSÃO PERCEBIDA EM PERCENTUAL DO PAGAMENTO FEITO. IRRELEVÂNCIA DE POSTERIOR DESFAZIMENTO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. A comissão do corretor é devida nos termos do art. 725 do Código Civil (CC), porque o resultado útil já havia sido alcançado, sendo irrelevante posterior desfazimento do contrato de compra e venda do imóvel intermediado.”
(Apelação 1114586-34.2017.8.26.0100, rel. Des. Adilson de Araujo, 31ª Câmara de Direito Privado, 23/05/2024).

“APELAÇÃO – Compromisso de compra e venda de imóvel – Plataforma Quinto Andar - Negócio jurídico que se aperfeiçoa com o aceite pelo comprador – Verba inicial paga a título de sinal, e não de taxa de avaliação de risco – Compradores que, mesmo cientes do risco alto da aquisição, prosseguiram com interesse no imóvel – Posterior desistência, inclusive com distrato firmado diretamente com os vendedores - Previsão de retenção do sinal em caso de desistência pelos compradores, a título de comissão de corretagem – Compradores responsáveis pelo rompimento da relação contratual, que devem arcar com as verbas decorrentes de sua atuação – Comissão de corretagem – Possibilidade de cobrança pela intermediadora, mesmo após o posterior desfazimento do negócio – Art. 725 do CC – Retenção do sinal que servirá para cobrir essa verba – Devolução indevida – Improcedência - Recurso não provido.”
(Apelação 1004365-47.2023.8.26.0011, rel. Des. Mônica de Carvalho, 8ª



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara de Direito Privado, 24/09/2024).

Por fim, tratando-se de obrigação líquida e de natureza contratual os juros moratórios são devidos a partir do seu vencimento (art. 397, Código Civil), que no caso se deu com a celebração do compromisso de compra e venda, conforme decidiu mesmo a sentença.

Em suma, a apelante não convence do desacerto da sentença, que fica então preservada.

Nos termos do artigo 85 § 11 do Código de Processo Civil agrava-se a condenação da recorrente em honorários advocatícios, que passa a 15% do valor da condenação.

Nega-se provimento ao recurso.

ARANTES THEODORO

RELATOR