



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000444477

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029179-21.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SH PRIME NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelada RENATA DOS REIS MONTAG PIRES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1029179-21.2021.8.26.0100

26ª Câmara de Direito Privado

Apelante: SH Prime Negócios Imobiliários Ltda

Apelado: Renata dos Reis Montag Pires

Comarca: São Paulo

Juiz: Rogério Márcio Teixeira

Voto nº 32836

Ação de obrigação de fazer c.c. indenização. Sentença de procedência da ação e de improcedência da reconvenção. Apelo da ré/reconvinte. A apelante não logrou desconstituir a convicção judicial de que não houve ilegalidade na intermediação imobiliária, pela apelada, do imóvel da Rua Caiubi, ausente hipótese de exclusividade de venda, tanto que o CRECI arquivou o processo ético disciplinar PED 2021/000836. Inexistindo o apontado saldo credor em favor da apelante (R\$ 45.351,16), decorrente de prejuízo pela intermediação ilegal da transação do imóvel da Rua Caiubi, não há falar em acordo verbal para compensação da comissão de corretagem devida à apelada pela venda do imóvel da Alameda Franca (R\$ 16.740,00), rejeitada a pretensão reconvenicional. Inexiste litigância de má-fé da apelante, cuja atuação não excedeu o exercício regular do direito, afastada a incidência da penalidade postulada pela apelada. Sentença mantida. Honorários recursais. Elevação em 2% da verba honorária advocatícia de sucumbência, totalizando 12% da condenação atualizada (art. 85, §§ 1º e 11, do CPC/15). Apelação desprovida.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por SH Prime Negócios Imobiliários Ltda., contra a r. sentença de fls. 238/239, cujo relatório é adotado, que julgou procedente a ação de obrigação de fazer c.c. indenização proposta por Renata dos Reis Montag Pires, e improcedente a reconvenção apresentada, fazendo-o nos seguintes termos: “*Posto isso, julgo **PROCEDENTE** a ação e **IMPROCEDENTE** a reconvenção para condenar a ré ao pagamento: **a)** da quantia de R\$ 16.740,00 à autora, a título de comissão de corretagem, com juros de 1% ao mês desde a citação (artigo 240 do CPC) e correção monetária pela tabela prática do TJSP desde a propositura desta ação (artigo 1º, § 2º, da Lei nº 6.899/81), esses índices e termos iniciais até 28.08.2024 e, a partir dessa data, os juros na forma do artigo 406, parágrafos 1º e 2º do Código Civil (com as redações dadas*

*pela Lei nº 14.905, de 28.06.2024, com vigência a partir de 28.08.2024, nos termos do artigo 5º, II, de aludida lei), e correção monetária, no tocante ao índice, nos termos do artigo 389, parágrafo único, do Código Civil (com a redação dada pela Lei nº 14.905, de 28.06.2024, com vigência a partir de 28.08.2024, nos termos do artigo 5º, II, de aludida lei); **b)** das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo, com base no art. 85, § 2º, do CPC, em 10% sobre o valor da condenação, com juros de 1% ao mês desde a citação (artigo 240 do CPC) e correção monetária pela tabela prática do TJSP desde a propositura desta ação (artigo 1º, § 2º, da Lei nº 6.899/81), esses índices e termos iniciais até 28.08.2024 e, a partir dessa data, os juros na forma do artigo 406, parágrafos 1º e 2º do Código Civil (com as redações dadas pela Lei nº 14.905, de 28.06.2024, com vigência a partir de 28.08.2024, nos termos do artigo 5º, II, de aludida lei), e correção monetária, no tocante ao índice, nos termos do artigo 389, parágrafo único, do Código Civil (com a redação dada pela Lei nº 14.905, de 28.06.2024, com vigência a partir de 28.08.2024, nos termos do artigo 5º, II, de aludida lei)”.*

Apela a ré/reconvinte (fls. 242/254), sustentando, em síntese, que as partes acordaram, verbalmente, que a comissão de corretagem pela venda do imóvel da Alameda Franca seria compensada com o prejuízo causado pela apelada por ocasião da intermediação ilegal da transação do imóvel da Rua Caiubi, sobejando um saldo credor de R\$ 45.351,16, em favor da imobiliária.

O recurso foi regularmente processado, com apresentação de resposta, na qual a apelada postulou a condenação da apelante na penalidade por litigância de má-fé (fls. 260/265).

Devidamente intimada, a apelante providenciou a complementação do preparo recursal (fls. 272 e 274/277).

É o relatório.

Decido:

Trata-se de ação de obrigação de fazer c.c. indenização julgada procedente, e improcedente a reconvenção apresentada, nos seguintes termos:

“A testemunha Cristiane Olearo Bueno disse que deixou a venda do imóvel aos cuidados da autora e da ré, concomitantemente, e a autora entrou em contato com a ré indicando que tinha um cliente interessado no imóvel e, de fato, o negócio foi celebrado; que após as visitas no imóvel com a autora e o comprador, a proposta foi feita na plataforma on-line da ré, que passou a ter a intermediação do gerente comercial Messias Storino.

A testemunha Messias Storino disse que a proposta de compra feita pelo comprador chegou por intermédio da autora, que só não recebeu os honorários de corretagem da venda do imóvel da Alameda Franca, como forma de compensação pelo dispêndio de valores no contrato da venda do imóvel da Rua Caiubi.

A testemunha Jacira Mazza Zaramella, proprietária do imóvel da Rua Caiubi, Jacira, disse que não tinha exclusividade da venda de seu imóvel com qualquer imobiliária e que a proposta feita pela outra corretora da ré não foi aceita pois era muito baixa. No mesmo sentido, a testemunha Fábio Tamulis, dizendo que não havia exclusividade da ré na venda do imóvel.

Afasto a tese da ré, de que a autora deveria prestar serviços de forma exclusiva à ré, pois esta não prova essa pretendida exclusividade, o contrato celebrado pelas partes dispondo que a autora poderia ter seus clientes de forma autônoma (fls. 117/118), por consequência, a autora fazendo jus ao recebimento da comissão pelos serviços prestados na venda do imóvel da Alameda Franca, porque indevida a pretendida compensação, na medida em que não provada pela ré a hipótese do artigo 368 do Código Civil.” (fls. 238/239)

Com efeito, a apelante não logrou desconstituir a convicção judicial de que não houve ilegalidade na intermediação imobiliária, pela apelada, do imóvel da Rua Caiubi, ausente hipótese de exclusividade de venda, tanto que o CRECI arquivou o processo ético disciplinar PED 2021/000836 (fls. 151/152 e 282).

Neste contexto, inexistindo o apontado saldo credor em favor da apelante (R\$ 45.351,16), decorrente de prejuízo pela intermediação ilegal da transação do imóvel da Rua Caiubi, não há falar em acordo verbal para compensação da comissão de corretagem devida à apelada pela venda do imóvel da Alameda Franca (R\$ 16.740,00), rejeitada a pretensão reconvenicional.

Sem prejuízo, inexistente de litigância de má-fé da apelante, cuja atuação não excedeu o exercício regular do direito, afastada a incidência da penalidade postulada pela apelada.

Destarte, é caso de desprovimento recursal, mantida a r. sentença, inclusive por seus próprios fundamentos.

A título de honorários recursais, majora-se a condenação originária em 2%, totalizando 12% da condenação atualizada (art. 85, §§ 1º e 11, do CPC/15).

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator