



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO 46275

Registro: 2025.0000448729

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003525-51.2024.8.26.0189, da Comarca de Fernandópolis, em que é apelante LUIZ APARECIDO MARTINS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ANA CAROLINA MARTINS MAPELLI, PATRÍCIA HELENA MARTINS COSTA e LUCIANA MARTINS DO AMARAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO 46275

APELANTE: LUIZ APARECIDO MARTINS

APELADO: ANA CAROLINA MARTINS MAPELLI E OUTROS

COMARCA: FERNANDÓPOLIS – 1ª VARA CÍVEL

ASSUNTO: CORRETAGEM

MAGISTRADO PROLATOR DA DECISÃO: MARCELO BONAVALONTA

EMENTA

APELAÇÃO – COBRANÇA – COMISSÃO DE CORRETAGEM

– AUSÊNCIA DE PROVA DA APROXIMAÇÃO DAS PARTES

- Não foi demonstrada a aproximação das partes, necessária para o exaurimento da obrigação contratual – contrato típico consensual (art. 722, do Código Civil) aperfeiçoado também na hipótese verbal - ou da aquiescência da alienante com a apresentação do adquirente e intermediação (art. 373, do Código de Processo Civil);

- Desistência dos vendedores antes da conclusão do negócio – ausência de exaurimento da obrigação.

RECURSO IMPROVIDO

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 161/164, cujo relatório se adota, que julgou o pedido **IMPROCEDENTE** o pedido. Diante da sucumbência, condenou a autora ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, fixados em R\$10.000,00.

Irresignada, a parte autora apelou.

Aduziu o autor, em suma, que sua atuação influenciou diretamente o negócio, fato confirmado pelas testemunhas em audiência.

Processado o apelo, vieram contrarrazões, tendo os autos vindo a este Tribunal.

É o relatório.

Trata-se de ação de cobrança de comissão de corretagem, julgada improcedente.

VOTO 46275

Pois bem.

A corretagem – contrato nominado previsto pelo vigente Código Civil em seus artigos 722 a 729 – conforme lecionam ROSA MARIA NERY e NELSON NERY (in *Código de Processo Civil Comentado e legislação extravagante*. – 10. ed. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007, p. 626) “*é um contrato de resultado, porque visa a prestação do resultado e não simples prestação de energia*”. Referidos autores ainda destacam que o recebimento da comissão ou corretagem dependerá do efeito útil do negócio, correndo o corretor a álea de não ser compensado por seu esforços caso não aproxime com sucesso as partes do negócio que se propôs a mediar. Não prevê a lei qualquer forma específica para a contratação, podendo se dar de maneira escrita ou verbal.

Na lição de Maria Helena Diniz, “*o corretor tem direito à remuneração se aproximou as partes e elas acordaram no negócio, mesmo que, posteriormente, se modifiquem as condições ou o negócio venha a ser rescindido ou desfeito, inclusive por arrependimento de qualquer dos contratantes*” (Código civil anotado. 15ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2010. Página 518).

Aqui, **não há contrato de comissão de corretagem entre as partes**. O autor alega que apresentou o comprador, Sr. Antonio Viais, à fazenda dos requeridos. Contudo, as provas dos autos - notadamente a prova testemunhal e os documentos acostados – que o corretor apenas manteve contato informal com o comprador, afastando qualquer relação entre o autor e as requeridas.

Esclarece-se que a venda da fazenda foi intermediada por outro corretor, Sr. Arlindo Garcia.

Logo, indevida a comissão de corretagem.

Destarte, a sentença da R. Primeira Instância deve ser prestigiada, por seus próprios e bem lançados fundamentos. Para tanto, valho-me do artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça. Referido dispositivo estabelece que “*Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”.

O COLENO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA tem prestigiado este

VOTO 46275

entendimento quando predominantemente reconhece *"a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum"* (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Destarte, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Diante do art. 85, §11 do CPC, majoro os honorários advocatícios recursais para 15% sobre o valor da causa.

Maria Lúcia Pizzotti

Relatora