

TJ-SP desobriga casal a pagar comissão a imobiliária por venda de 3º

O ordenamento jurídico brasileiro não permite a presunção de má-fé. Ela deve estar comprovada e não se satisfaz com mero indício da alegada falta de ética, que sequer existe no caso concreto. Além disso, não foi celebrado contrato de exclusividade em favor de imobiliária pela venda de imóvel negociado por terceira pessoa.

Yanalya



Yanalya

Com esta fundamentação, a 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) reformou por unanimidade sentença que condenou um casal a pagar R\$ 22.800 de comissão a uma imobiliária. A quantia se refere à venda de um imóvel intermediada por uma corretora autônoma, sem vínculo com a empresa autora da ação.

O casal recorreu da sentença, prolatada pelo juiz Claudio Teixeira Villar, da 2ª Vara Cível de Santos. Os réus alegaram em suas razões de apelação inexistir contrato escrito e pacto de exclusividade em favor da imobiliária. Meses após a desistência inicial do negócio por parte de uma interessada, a compra e venda foi celebrada com a mesma pessoa.

Porém, o negócio se consumou com a intervenção de outra corretora, a quem foi paga comissão no valor de R\$ 12 mil. "O trabalho do corretor deve ter influência direta nas tratativas e conclusão do negócio relativo ao bem imóvel", destacou a desembargadora Berenice Marcondes Cesar, relatora da apelação.

Berenice se manifestou pelo provimento do recurso do casal, porque "não se pode conferir à apelada o direito de receber comissão por serviço que não logrou sua finalidade jurídica". A relatora ainda destacou a falta de pacto de exclusividade com a imobiliária. Os desembargadores Cesar Lacerda e Cesar Luiz de Almeida seguiram o seu voto.

Além de julgar improcedente a ação de cobrança de comissão por corretagem, o acórdão condenou a imobiliária a pagar as custas e despesas processuais, bem como os honorários advocatícios de sucumbência devidos ao casal, fixados nos termos legais em 12% sobre o valor atualizado da causa.

Visão diferente

Segundo o magistrado, "a aproximação entre os vendedores e a compradora se deu por obra eficaz da autora e, como tal, ela faz jus à remuneração, afinal a venda somente ocorreu por conta da aproximação feita pela autora". Em 16 de abril de 2018, o casal aceitou proposta de compra e venda do imóvel pelo



valor de R\$ 380 mil.

Este documento chegou a ser elaborado, sendo providenciada a expedição de certidões. Porém, a interessada desistiu do negócio antes da assinar o contrato de compra e venda. Conforme a imobiliária, ela foi "ludibriada" porque o casal vendeu o imóvel para a mesma pessoa, no dia 30 de julho de 2018, mediante a intermediação de outra corretora.

Na sentença que condenou os vendedores do imóvel, o juiz aplicou a regra do artigo 724 do Código Civil ("a remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais") e a tabela do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci-SP).

De acordo com Claudio Villar, considerando que a remuneração do corretor é paga por quem vende o imóvel, no índice de 6% sobre o valor do negócio, conforme fixado pela tabela do Creci, a imobiliária faz jus à quantia de R\$ 22.800 pleiteada pela imobiliária na inicial.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

1008005-25.2021.8.26.0562

Date Created

24/12/2021