



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2016.0000482731**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1025263-86.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelado EBC - SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, são apelantes AKIYOSHI HONDA e VITORIA KIYOKO WATARAI HONDA.

**ACORDAM**, em 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) e CLAUDIO HAMILTON.

São Paulo, 7 de julho de 2016

**MARCONDES D'ANGELO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

**Recurso de apelação n° 1025263-86.2015.8.26.0100.**

**Comarca: São Paulo – Foro Central Cível.**

**26ª Vara Cível.**

**Prolator ( a ): Juiz Rodrigo Nogueira.**

**Apelante ( s ): Akiyoshi Honda e Vitória Kiyoko Watarai Honda.**

**Apelado ( s ): EBC – Soluções Imobiliárias Limitada.**

**VOTO N° 38.012/2016.**

**RECURSO – APELAÇÃO CÍVEL – INTERMEDIÇÃO - COMISSÃO DE CORRETAGEM – AÇÃO DE COBRANÇA.** Ação que busca a cobrança de comissão proveniente de intermediação em compra e venda de bem imóvel. 1) A corretagem consiste em contrato de risco e requer resultado útil do trabalho realizado. Assim, o mediador só tem direito à comissão se for o negócio efetivamente concluído, bem como demonstrados a aproximação das partes e acatamento das condições ofertadas. 2) Hipótese na qual o negócio não foi concretizado. Embora firmado compromisso de compra e venda, a negociação que não se concretizou por ausência de apresentação de documentos necessários. Autora que foi previamente cientificada da condição do imóvel, que possuía caução constituída em favor de terceiro, conforme averbação. Resultado útil na realização do negócio não obtido. Comissão de corretagem não devida. Procedência. Sentença reformada. Recurso de apelação integralmente provido para julgar a ação improcedente, melhor dispostas as verbas sucumbenciais.

Vistos.

*Trata-se de ação de cobrança movida por EBC – Soluções Imobiliárias Limitada contra Akiyoshi Honda e Vitória Kiyoko Watarai Honda, sustentando a primeira nomeada ter prestado serviço de corretagem imobiliária aos requeridos, tendo por objeto o apartamento n° 163, do edifício situado à Alameda Casa Branca, 749, Jardim Paulista, nesta Capital de São Paulo. Destaca que o bem foi vendido por R\$ 1.803.000,00 ( um milhão, oitocentos e três mil reais ), sendo subscrito contrato de compromisso de compra e venda, rescindido em virtude de razões burocráticas. Diante deste quadro, uma vez que realizou o serviço de intermediação contratado, tendo aproximado os demandados do*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*comprador, defende ser devida a verba referente a corretagem. Busca a procedência da ação, nos exatos termos da inicial.*

*A respeitável sentença de folhas 263 usque 265, cujo relatório se adota, julgou procedente o pedido para condenar os demandados a pagar para a autora R\$ 69.522,92 ( sessenta e nove mil, quinhentos e vinte e dois reais e noventa e dois centavos ), acrescido de correção monetária com base na Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, desde o ajuizamento da ação, bem como de juros de mora de 01% ( um por cento ) ao mês, a contar da citação. Em virtude do princípio da sucumbência, impôs aos vencidos o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios da parte adversa, estes arbitrados em 10% ( dez por cento ) sobre o valor da condenação.*

*Inconformado, recorrem om requeridos pretendendo a reforma do julgado ( folhas 269/288 ). Alegam, em estreita súmula, ser equivocada a respeitável sentença, pois embora tenha tido conhecimento do interessado no imóvel por trabalho de intermediação efetuado pela autora, o negócio não se realizou. Afirmam, ainda, que a autora ao buscar um comprador para o seu imóvel, foi cientificada acerca de ônus que recaía sobre a unidade e vagas autônomas de garagem, consistente em caução constituída em favor de terceiro, consoante demonstram as averbações constantes na respectiva matrícula, fato que foi determinante para a não concretização no negócio. Logo, considerando a ausência de resultado útil decorrente do serviço prestado, bem como a falha na prestação do serviço, vez que ofertado o bem à comprador que não acatou às peculiaridades do contrato, defendem que não é devido qualquer pagamento à título de comissão de corretagem. Requerem o acolhimento da ação, com a improcedência da demanda.*

*Recurso tempestivo, bem preparado ( folhas 289/290 ), regularmente processado e oportunamente respondido ( folhas 293/320 ), subiram os autos.*

***Este é o relatório.***



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*A respeitável sentença recorrida foi proferida em 11 de novembro de 2015 ( disponibilizada no DJE em 30 de novembro de 2015 – folha 268 ) e o recurso de apelação tempestivo protocolizado em 10 de dezembro de 2015 ( folhas 269/288 – propriedades do documento – processo digital ). Preparo recursal às folhas 289/290. Presentes os demais requisitos de admissibilidade, conhece-se do recurso.*

*No que toca as alegações da parte autora, as provas carreadas aos autos apontam a improcedência da demanda ( folhas 269/288 ).*

*A corretagem implica em aproximar com sucesso partes interessadas em realizar determinado negócio, sendo que condições e termos em que o fechamento do termo venha a se realizar decorrem das tratativas dos interessados.. Consiste assim em contrato de risco, e requer o resultado útil do trabalho para justificar o pagamento da verba de comissão.*

*De mais a mais, em regra, o corretor deve ser um técnico habilitado, submetido a uma formação aferida por exames e curso técnicos, o qual não apenas representa um cliente perante algum interessado, mas que também lhe presta assessoria técnica desde a pré-contratação até o término do negócio, auxiliando lhe, quando o caso assim o exigir.*

*Dessa gama de atribuições que são conferidas à atividade do corretor, percebe-se a existência de uma íntima relação de confiança entre o “contratante” e o corretor. É o que dispõe o artigo 723 do Código Civil.*

*No caso, todavia, a prova dos autos não socorre à autora, já que a venda não se efetivou, tendo sido rompido o vínculo iniciado com o comprador, em virtude de razões burocráticas. Senão vejamos.*

*Incontroverso o fato de ter a autora*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*aproximado os requeridos, ora recorrentes, de pessoa interessada em adquirir o imóvel descrito na inicial ( apartamento nº 163, do edifício situado na Alameda Casa Branca, 749, nesta Capital de São Paulo ). Também não há controvérsia quanto à alegação de que a parte autora recebeu autorização dos recorrentes para intermediar a venda de tal bem, tendo iniciado tratativas com os possíveis compradores.*

*Contudo, observa-se que o trabalho realizado pela demandante não alcançou resultado útil, razão pela qual não merece procedência a demanda.*

*Não se olvida o fato de que o negócio foi quase fechado, vez que subscrito compromisso de compra e venda, em documento que apontou terem as partes acertado o preço de R\$ 1.803.000,00 ( um milhão, oitocentos e três mil reais - documento de folhas 26/33 e 95/102 ). Contudo, a venda não se concretizou efetivamente, sendo judicialmente rescindido o compromisso de compra e venda em virtude de peculiaridades da documentação necessária para o caso específico ( prazo para regularização das matrículas, em virtude de caução que pendia sobre o imóvel), conforme se observa às folhas 104/107.*

*Na hipótese, ainda, a recorrida não impugnou a afirmação dos recorrentes de que foi cientificada acerca do ônus que recaía sobre o imóvel, consistente em caução, constituída em favor de pessoa terceira. Ainda que se assim não fosse, tal informação é facilmente verificada pelas averbações constantes na matrícula do bem ( folhas 134.*

*Por se tratar de serviço profissional técnico, especializado, à obviedade, era de se esperar da pessoa jurídica contratada para fazer a intermediação, a realização de um estudo específico com relação ao imóvel objeto da pretendida venda, considerada suas peculiaridades, condições e restrições. O serviço, ainda, deveria ser prestado até a efetiva concretização da venda, o que não correu.*

*Isto porque, a necessidade de prazo para o cancelamento da caução que pendia sobre a unidade*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*habitacional fez com que a compra e venda não fosse efetivada, de forma que não é devida a corretagem perseguida. Para que se reconheça devida a verba postulada na inicial, seria necessário, além da comprovação da aproximação das partes, a concretização do negócio, que não houve na hipótese.*

*Nesse sentido julgado recente desta Câmara Julgadora, “in verbis”:*

**COBRANÇA – COMISSÃO DE CORRETAGEM – Corretor que aproximou as partes interessadas na compra e venda de bem imóvel – Desistência posterior dos compradores – Exigência da comissão com fundamento no art. 725 do CC dos compradores do imóvel – Negócio jurídico que, conquanto firmado compromisso de compra e venda, não foi concretizado por desistência dos compradores – Resultado útil na realização do negócio não obtido – Comissão de corretagem indevida - Orientação do Colendo Superior Tribunal de Justiça – Ademais, consta do contrato cláusula impondo aos vendedores a obrigação do pagamento da comissão - Improcedência mantida - Recurso desprovido. ( TJSP – Apelação nº 0001626-41.2013.8.26.0344 – Rel. Des. Cláudio Hamilton – 25ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 10.09.2015 ).**

*No mesmo sentido julgado do Colendo Superior Tribunal de Justiça:*

**CIVIL. CORRETAGEM. COMISSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO. RESULTADO ÚTIL. INEXISTÊNCIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. COMISSÃO INDEVIDA. HIPÓTESE DIVERSA DO ARREPENDIMENTO.**

*1. No regime anterior ao do CC/02, a jurisprudência do STJ se consolidou em reputar de resultado a obrigação assumida pelos corretores, de modo que a não concretização do negócio jurídico iniciado com sua participação não lhe dá direito a remuneração.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

2. Após o CC/02, a disposição contida em seu art. 725, segunda parte, dá novos contornos à discussão, visto que, nas hipóteses de arrependimento das partes, a comissão por corretagem permanece devida. Há, inclusive, precedente do STJ determinando o pagamento de comissão em hipótese de arrependimento.

3. Pelo novo regime, deve-se refletir sobre o que pode ser considerado resultado útil, a partir do trabalho de mediação do corretor. A mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra de determinado bem, não justifica o pagamento de comissão. A desistência, portanto, antes de concretizado o negócio, permanece possível.

4. Num contrato de compra e venda de imóveis é natural que, após o pagamento de pequeno sinal, as partes requisitem certidões umas das outras a fim de verificar a conveniência de efetivamente levarem a efeito o negócio jurídico, tendo em vista os riscos de inadimplemento, de inadequação do imóvel ou mesmo de evicção. Essas providências se encontram no campo das tratativas, e a não realização do negócio por força do conteúdo de uma dessas certidões implica mera desistência, não arrependimento, sendo, assim, inexigível a comissão por corretagem.

5. Recurso especial não provido.

( STJ – Recurso Especial nº 1183314/SP – Rel Ministra Nancy Andrighi – T3 Terceira Turma – Julgado em 18 de outubro de 2011 ).

*Portanto, ausente demonstração da corretagem ou da utilidade dos supostos serviços prestados pela autora, não há que se falar em procedência da cobrança. Por consequência lógica, provimento merece o recurso, para julgar improcedente a ação, extinguindo o feito com espeque no artigo 487, inciso I, do novo Código de Processo Civil.*

*Em virtude do princípio da sucumbência, deverá a autora se responsabilizar pelo pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios da parte adversa estes fixados por equidade em R\$ 4.000,00 ( quatro mil*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*reais ).*

*Ante o exposto, dá-se integral provimento ao recurso de apelação para julgar a ação improcedente, melhor distribuídas as verbas sucumbenciais, nos moldes desta decisão.*

**MARCONDES D'ANGELO**  
**DESEMBARGADOR RELATOR**