



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000998884

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008005-25.2021.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que são apelantes JOSÉ ANTONIO HETTE JUNIOR e VANESSA ABDALA MARCONDES HETTE, é apelado OSHIRO IMÓVEIS LTDA.

ACORDAM, em 28ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CESAR LACERDA (Presidente) E CESAR LUIZ DE ALMEIDA.

São Paulo, 7 de dezembro de 2021.

BERENICE MARCONDES CESAR

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Apelação Cível - nº 1008005-25.2021.8.26.0562

**Apelantes/Réus: JOSE ANTONIO HETTE JUNIOR e VANESSA
ABDALA MARCONDES HETTE**

Apelada/Autora: OSHIRO IMOVEIS

MM. Juiz de Direito: Claudio Teixeira Villar

Comarca de Santos — 2ª Vara Cível

Voto nº 37847

AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. Negócio de compra e venda de imóvel dos Réus realizado mediante atuação de outro corretor. Ausência de contrato escrito e de cláusula ou convenção de exclusividade de venda pela Autora. Impossibilidade de presunção de má-fé no direito brasileiro e ausência de qualquer prova nesse sentido. RECURSO DOS RÉUS PROVIDO.

Trata-se de “ação de cobrança de comissão de corretagem” (e-fls. 01/08) ajuizada por OSHIRO IMOVEIS contra JOSE ANTONIO HETTE JUNIOR e VANESSA ABDALA MARCONDES HETTE, **julgada procedente** pela r. sentença (e-fls. 181/183), cujo relatório adoto, condenando os Réus ao pagamento de comissão de corretagem no valor de R\$ 22.800,00, com correção monetária, desde a data da venda do imóvel, e juros de mora de 1% ao mês, desde à citação, arcando também com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios de sucumbência fixados em 10% sobre o valor atualizado do débito .

Inconformados, os Réus interpuseram o presente recurso de apelação (e-fls. 186/202), suscitando preliminar de cerceamento de defesa, pela impossibilidade de produção de prova oral, inclusive oitiva da corretora de imóveis que efetivou o negócio entre os Réus e a adquirente,



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

e, no mérito, aduzindo que não há contrato escrito nem pacto de exclusividade em favor da Autora, sendo que, meses após desistência inicial do negócio, a compra e venda foi realizada com intervenção profissional de outra corretora, que inclusive recebeu os valores decorrentes da comissão de corretagem. Não se podendo cogitar, pois, da prestação de tais serviços pela Autora. Ainda, alternativamente, suscitaram o excesso do valor cominado na r. sentença prolatada.

O recurso foi regularmente processado (e-fls. 241) e, intimada, a Autora apresentou suas contrarrazões (e-fls. 244/251).

É o relatório.

Trata-se de recurso de apelação contra r. sentença que julgou procedente ação de cobrança de comissão de corretagem.

Restaram incontroversos nos autos os seguintes fatos: (a) a Autora atuou como corretora de imóveis, sem contrato escrito ou exclusividade, no sentido de aproximar os Réus de compradora para seu imóvel, inclusive (b) redigindo proposta de compra e venda em 16.ABR.2018, (c) havendo desistência do negócio antes da assinatura do contrato de compra e venda definitivo, sendo que (d) os Réus venderam o mesmo bem a terceira adquirente apresentada pela Autora, em 30.JUL.2018.

Acontece que o negócio jurídico se efetivou perante outro corretor de imóveis e, assim sendo, inexistente o direito da Autora de receber comissão, principalmente pela inexistência de cláusula de exclusividade na venda pela Autora.

Ora, a Autora, em sua réplica (e-fls. 95/103) admite que não efetivou o negócio jurídico entre os Réus e a Terceira adquirente, mas que outro corretor de imóveis aproximou as partes e concluiu o negócio. Inexistindo qualquer vínculo jurídico de exclusividade da Autora na realização da venda. Aduz simplesmente que não se poderia considerar devida exclusividade porque “os requeridos poderiam ter vendido o imóvel para qualquer pessoa” (e-fls. 98), o que, contudo, não impugna a inexistência de exclusividade na prestação de serviços



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

de corretagem.

A prestação de serviços de corretagem, pois, deve resultar em aproximação útil entre as partes que pretendem efetivar compra e venda de imóveis, ou seja, o trabalho do corretor deve ter influência direta nas tratativas e conclusão do negócio relativo ao bem imóvel. E, nas circunstâncias dos autos, tem-se que tal efeito útil foi obtido por outro profissional de corretagem, meses após a frustrada atuação da Autora. Logo, não se pode conferir à Apelada o direito de receber comissão por serviço que não logrou sua finalidade jurídica.

Nesse sentido, ademais, observe-se precedente deste E. Tribunal de Justiça:

“COMISSÃO DE CORRETAGEM. AÇÃO DE COBRANÇA. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Comissão de corretagem que possui como pressuposto elementar a aproximação útil, isto é, aquela determinante, de modo direto e imediato, à celebração do negócio. Aproximação das partes e tratativas iniciais para locação de imóvel cessadas pela desistência do pretenso locatário. Autor que, todavia, tinha ciência de que o Grupo Madero havia desistido apenas momentaneamente do negócio e não mais buscou as partes a fim de participar das novas tratativas, demonstrando desinteresse. **Trabalho que não se restringe à mera aproximação das partes, dependendo também da participação efetiva do profissional. Locação do imóvel concretizada diretamente entre as partes meses depois e em circunstâncias fáticas diversas. Ausência de prova de que do trabalho do autor tenha resultado o consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio. Risco que é da essência da atividade medianeira. Descabimento do pagamento de comissão de corretagem ao autor.** Precedentes. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.” (Apelação cível nº 1008692-26.2020.8.26.0048, 27ª Câm. de Dir. Privado, rel. Des. Alfredo Attié, j. 14.SET.2021). (destacou-se).

Ainda, a alegação de que se deve considerar os Réus em má-fé na realização do negócio jurídico afronta o ordenamento jurídico brasileiro, que não permite presunção de má-fé e, além disso, não há sequer indício de ocorrência da alegada má-fé na hipótese dos autos, mesmo porque se tornou



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

fato incontroverso entre as partes que os Réus efetivamente pagaram comissão de corretagem ao outro corretor, que realizou o negócio.

Assim, o presente recurso merece provimento, para reforma integral da r. sentença proferida, com a improcedência da ação de cobrança e a condenação da Autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios de sucumbência devidos aos Réus e fixados, nos termos do art. 85, § 2º c/c § 11, ambos do Código de Processo Civil, em 12% sobre o valor atualizado da causa.

Ante o exposto, **CONHEÇO** e **DOU PROVIMENTO** ao recurso de apelação interposto pelos Réus, para **REFORMAR** a r. sentença, **JULGAR IMPROCEDENTE** a ação ajuizada e **CONDENAR** a Autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios de sucumbência fixados em 12% sobre o valor atualizado da causa.

Por fim, no caso de interposição de **embargos de declaração** contra a presente decisão colegiada, ficam as **partes intimadas**, desde logo, para que se manifestem no próprio recurso acerca de eventual **oposição ao julgamento virtual**, nos moldes do artigo 1º, da Resolução nº 549/2011, com a redação alterada pela Resolução nº 772/2017, do Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, **advertindo** que, no **silêncio**, o recurso será **automaticamente** incluído no **julgamento virtual**, ressalvando que no recurso de embargos de declaração não cabe sustentação oral.

Berenice Marcondes Cesar
Relatora