



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1003817-51.2019.8.26.0079

Registro: 2021.0000824915

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003817-51.2019.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que é apelante RODRIGO MACHADO MARQUES ME, é apelado BONS ARES HOTEL LTDA..

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 sem voto), RENATO SARTORELLI E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 7 de outubro de 2021.

ANTONIO NASCIMENTO
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 26ª Câmara de Direito Privado
 Apelação Cível nº 1003817-51.2019.8.26.0079

1ª Vara Cível da Comarca de Botucatu/SP

Apelante: RODRIGO MACHADO MARQUES ME

Apelado: BONS ARES HOTEL LTDA

MM. Juiz de Direito: Dr. MARCUS VINICIUS BACHIEGA

VOTO Nº 30.201

APELAÇÃO CÍVEL – MEDIAÇÃO – COMISSÃO DE CORRETAGEM – AUSÊNCIA DE CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO – VERBA INDEVIDA. O mediador só faz jus à remuneração se concluir, com sucesso, o negócio intermediado. Obrigação de resultado (aproximação útil das partes) não evidenciada. Elemento dos autos que revelam a venda do bem que seria objeto da permuta indicada, mas sem qualquer participação do autor. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

A sentença de fls. 353/354 julgou **improcedente** a **ação de cobrança** de comissão proposta por **Rodrigo Machado Marques Me** contra **Bons Ares Hotel Ltda**. Diante da sucumbência, o autor foi condenado a arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade.

Irresignado, o demandante interpôs, a fls. 357/371, recurso de apelação. Assinala que não houve falha na prestação dos serviços, sustentando que a hipoteca que incidia sobre o bem já havia sido baixada. Afirma que o contrato de fls. 109/114 comprova a obrigação do réu pelo pagamento da comissão, aduzindo ser devida a remuneração pela aproximação útil dos contratantes, ainda que tenha havido ulterior rescisão do contrato.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1003817-51.2019.8.26.0079

Requer, portanto, o julgamento de procedência do pedido a fim de que seja remunerado pelos serviços efetivamente prestados.

O recurso é tempestivo e preenche os requisitos legais para sua admissibilidade. Contrarrazões a fls. 375/383.

É o relatório.

Cuida-se de **ação de cobrança** de comissão, aduzindo o autor, em síntese, que houve a aproximação útil das partes, de modo que faz jus à percepção da comissão pela intermediação imobiliária.

Sem razão, contudo.

Contrato bilateral, acessório, consensual, oneroso e aleatório, com tipificação nos artigos 722 a 729 do Cód. Civil, o contrato de corretagem se exaure com a exitosa aproximação das partes interessadas na conclusão do negócio jurídico.

O pressuposto mais elementar da comissão de corretagem consiste na aproximação útil entre comprador e vendedor. Entende-se por aproximação útil aquela que leva à conclusão do negócio em razão direta da interferência do corretor. E vale lembrar que a intermediação é contrato de resultado (Cód. Civil, art. 725)¹.

¹Art. 725. A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1003817-51.2019.8.26.0079

Por isso, para que o corretor faça jus à comissão pelos serviços de intermediação é necessária a conjugação de três requisitos: **a)** autorização para mediar; **b)** aproximação das partes; e **c)** resultado útil, realizando-se o negócio nas condições propostas em razão de sua interferência. Disso resulta que o mediador só faz jus à remuneração, se concluir, com sucesso, o negócio intermediado.

O mediador vende o resultado útil do seu trabalho, vale dizer, somente fará jus à comissão por corretagem, se o negócio for concluído por força do serviço prestado, conforme a melhor doutrina e jurisprudência. Não comprovado que o negócio realizado tenha sido concluído em razão direta do seu trabalho, a improcedência da ação é de rigor.

Nos termos do art. 723 do Cód. Civil, exige-se do corretor diligência e prudência no negócio, com a prestação de todas as informações necessárias para a sua realização. Em outras palavras, a função do corretor não é a de simples aproximação das partes. Ele também deve cuidar para que o negócio possa ser levado a efeito e para tanto deve prestar informações sobre os riscos do negócio, documentação do imóvel e outros fatores que podem influir na execução do contrato.

No que se refere ao contrato de prestação de serviços de fls. 109/114, bem como à procuração pública outorgada pelos alienantes ao autor, cuida-se de questão negocial cujos efeitos se estendem unicamente às partes da contenda, não prejudicando terceiros (*res inter alio acta*).

O fato é que o imóvel pertencente a Maria do Carmo Figueiredo Pupo e Olavo de Figueiredo Pupo, que seria objeto da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1003817-51.2019.8.26.0079

permuta noticiada pelo autor, foi alienado pelos proprietários a terceiro – Plano Empreendimentos Imobiliários Ltda (fls. 230/233) e não ao hotel requerido, e sem qualquer ingerência do autor, tampouco sob nenhuma obrigação do apelado.

Dessa maneira, não demonstrada, nos lides do processo, a exitosa aproximação das partes capitaneada pela apelante, não há se falar em pagamento da corretagem.

Finalmente, dando cumprimento ao disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoram-se os honorários de sucumbência para 12% sobre o valor da causa, observada a gratuidade.

Postas estas premissas, **nega-se provimento** ao recurso.

Antonio (Benedito do) Nascimento
RELATOR