



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
16ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 – Porto Alegre/RS – CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5146475-06.2022.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Corretagem

RELATORA: DESEMBARGADORA JUCELANA LURDES PEREIRA DOS SANTOS

APELANTE: JP ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA (AUTOR)

APELADO: MARCIA MADURE FERREIRA (RÉU)

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por **JP ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA.** contra a sentença que julgou improcedentes os pedidos da ação de cobrança da comissão de corretagem ajuizada contra **MÁRCIA MADURE FERREIRA**, nos seguintes termos (evento 60, SENT1):

"Isso posto, julgo IMPROCEDENTE o pedido contido na presente ação ajuizada por JP ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA - ME em desfavor de MÁRCIA MADURE FERREIRA, forte no artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Diante da sucumbência, condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios em favor do procurador da parte ré, que fixo em 10% sobre o valor atribuído à causa, devidamente atualizado, pelo IGP-M, desde a data do ajuizamento, com juros de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado, forte no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, considerando o zelo profissional, a complexidade da matéria e o tempo de tramitação da lide."

Opostos embargos declaratórios pela recorrente, foram rejeitados (evento 71, DESPADEC1).

Em suas razões, postula a reforma da sentença para reconhecer o seu direito à **comissão de corretagem** sobre o valor da transação realizada para a demandada (6% de R\$700.000,00). Isso porque, embora não tenha feito a intermediação até o final, foi quem realizou a aproximação inicial dos contratantes. Aliás, depois da cobrança extrajudicialmente enviada à demandada, ela **ofertou uma comissão** de 2% sobre o valor da venda, reforçando a utilidade dos serviços prestados pela recorrente. Assim, subsidiariamente, requer a condenação da recorrida na comissão ofertada extrajudicialmente. Por fim, pede a **reanálise das provas** (evento 78, APELAÇÃO01).

Apresentadas as contrarrazões, defendeu a manutenção do julgado (evento 81, CONTRAZAP1).

Foi observado o disposto nos artigos 931 e 934 do CPC.

É o relatório.

VOTO

Presentes os requisitos legais de admissibilidade, conheço do recurso.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
16ª Câmara Cível

É incontroversa a **aproximação inicial** realizada pela autora, entre a demandada (vendedora) e os terceiros (compradores), objetivando a venda do imóvel situado na Av. Salgado Filho, 6.863, condomínio Cantegril, em Viamão/RS. Também não se discute que, após o contato inicial, os serviços da imobiliária cessaram, sendo que - *meses depois* - a demandada e os compradores concluíram a venda diretamente, pelo valor de R\$700.000,00 (evento 16, OUT2).

Assim, é necessário traçar a cronologia dos fatos para analisar a extensão dos trabalhos realizados, bem como, eventual comissão devida.

Embora não tenha sido a autora quem concluiu a venda, foi ela quem efetuou a **aproximação inicial** dos contratantes. Portanto - *mesmo que tenha deixado as negociações logo no início* - indiscutivelmente foi o seu trabalho quem possibilitou que os adquirentes tomassem conhecimento do imóvel, bem como, pudessem conhecer a proprietária do bem para - *tempos depois* - retomarem as negociações diretamente.

Nestas condições, é impositivo condenar a demandada na comissão, porque ela se beneficiou do serviço prestado pela autora.

Aliás, a parte inicial do *caput* do art. 726 do CC não condiciona a remuneração ao acompanhamento integral das negociações pelo corretor. Ao contrário, é claro ao disciplinar que nenhuma remuneração será devida - *apenas* - quando o negócio jurídico for iniciado e concluído diretamente entre as partes. Ou seja, sem qualquer participação do corretor

Todavia, para o caso, as negociações foram iniciadas pela corretora, atraindo o direito à comissão:

"Art. 726. Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor; [...]."

Some-se a isso que o direito à comissão está em consonância com a jurisprudência do STJ e deste Colegiado:

"[...] para que seja devida a comissão, basta a aproximação das partes [...] A participação efetiva do corretor na negociação do contrato é circunstância que não desempenha, via de regra, papel essencial no adimplemento de sua prestação. Portanto, esse auxílio, posterior à aproximação e até a celebração do contrato, não pode ser colocado como condição para o pagamento da comissão devida pelas comitentes" (REsp 1.072.397/RS, Relatora Min. NANCY ANDRIGHI, DJe 9.10.2009).

Por outro lado, a remuneração não é devida na integralidade (6%), porquanto esta quantia só seria exigível no caso de uma atuação integral. Todavia, tratando-se de uma intermediação parcial (aproximação das partes), a comissão deve ser condizente com a extensão dos serviços prestados.

Some-se a isso que a demandada se propôs, como sinal de boa-fé, pagar a comissão de 2% sobre o valor da alienação. Oferta recusada pela autora (evento 1, OUT9).



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
16ª Câmara Cível

Diante disso é flagrante que a autora perdeu a chance de fazer um acerto, sem depender do PJ, evitando o ajuizamento desta demanda os gastos com o processo, pois o valor ofertado se mostrava atrativo, especialmente, quando comparado à pequena extensão do serviço prestado.

Neste contexto, diante da menor complexidade do trabalho desenvolvido pela autora (apresentação inicial), mostra-se razoável e proporcional condenar a demandada ao pagamento da comissão equivalente a 2% sobre o valor da alienação (R\$700.000,00), cujo valor será atualizado pelo IGP-M, desde a conclusão da venda (09.05.2022), com juros de mora de 1% ao mês, desde a citação.

No que diz respeito à **prova testemunhal**, foi ouvida a corretora que trabalhou na negociação, além dos adquirentes do imóvel. Cada um deles corroborou a versão da parte que o arrolou. Por esta razão, as narrativas são antagonicamente opostas e não se sobrepõem às conclusões anteriormente exaradas (evento 53, TERMOAUD1).

Todos os dispositivos suscitados se consideram incluídos nesta decisão, conforme art. 1.025 do CPC, para fins de **prequestionamento**. E a oposição de embargos na tentativa de rediscutir o mérito será considerada protelatória e de má-fé, sujeita às sanções legais.

Ante o resultado do julgamento, não é caso de majorar a sucumbência nesta instância (jurisprudência em tese nº 129, item 4, do STJ). Todavia, dado o novo decaimento das partes, redistribuo as custas e honorários fixados na sentença (10% sobre o valor atualizado da causa), na proporção de 80% ao encargo da autora e 20% ao encargo da demandada, conforme o art. 86 do CPC.

Assim, voto no sentido de **dar parcial provimento** ao recurso, para condenar a demandada na comissão de corretagem equivalente a 2% sobre o valor da transação, corrigida pelo IGP-M desde a conclusão da venda (09.05.2022), com juros de mora de 1% ao mês, desde a citação.

Documento assinado eletronicamente por **JUCELANA LURDES PEREIRA DOS SANTOS, Desembargadora Relatora**, em 21/3/2024, às 18:9:36, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20005223537v8** e o código CRC **5c7b5e93**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): JUCELANA LURDES PEREIRA DOS SANTOS

Data e Hora: 21/3/2024, às 18:9:36

5146475-06.2022.8.21.0001

20005223537.V8