



Apelação Cível nº 0006420-27.2016.8.19.0011

Apelante: Vera Lucia Maria da Silva

Apelado: Mais Imóveis Urbanismo Ltda.

Relatora: Desembargadora Maria Isabel Paes Gonçalves

ACÓRDÃO

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA. CERCEAMENTO DE DEFESA. PROVA TESTEMUNHAL POR CARTA PRECATÓRIA. SUCESSIVAS TENTATIVAS DE CUMPRIMENTO. AUSÊNCIA DE COOPERAÇÃO DA PARTE INTERESSADA. INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO. RESULTADO ÚTIL DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. SALDO REMANESCENTE DEVIDO. DANO MORAL À PESSOA JURÍDICA. AUSÊNCIA DE PROVA DE LESÃO À HONRA OBJETIVA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta pela ré contra sentença que, em ação de cobrança cumulada com indenização por danos morais ajuizada por empresa do ramo imobiliário, reconheceu o direito da autora ao recebimento do saldo remanescente da comissão de corretagem e condenou a demandada ao pagamento de compensação por danos morais. A apelante sustenta a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, em razão da ausência de oitiva de testemunha residente no Estado do Amazonas, e, no mérito, afirma que a corretora não executou integralmente a intermediação, pois teria assumido o compromisso de acompanhar a regularização documental do imóvel e a liberação do financiamento bancário.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há quatro questões em discussão: (i) definir se o encerramento da instrução sem a oitiva da

testemunha indicada pela ré configura cerceamento de defesa e nulidade da sentença; (ii) estabelecer se a aproximação das partes e a celebração do compromisso de compra e venda tornam exigível o saldo remanescente da comissão de corretagem; (iii) determinar se o inadimplemento contratual ocasionou dano à honra objetiva da empresa autora; e (iv) verificar os efeitos do parcial provimento do recurso sobre a distribuição dos ônus sucumbenciais e sobre a majoração dos honorários advocatícios recursais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O cerceamento de defesa não se configura quando o juízo mantém a instrução aberta por vários anos, expede, reitera e renova cartas precatórias e adota sucessivas providências destinadas à produção da prova testemunhal requerida pela própria parte.
4. As dificuldades administrativas e operacionais enfrentadas no processamento da carta precatória não acarretam nulidade quando o juízo emprega as medidas razoavelmente exigíveis para superar os entraves surgidos durante a instrução.
5. A parte interessada contribui para a frustração da prova quando deixa de regularizar integralmente as custas exigidas pelo juízo deprecado, fornece endereço no qual a testemunha não é localizada e não comparece, juntamente com seu advogado, à audiência de prosseguimento da instrução, apesar de regularmente intimada.
6. A decretação de nulidade processual exige demonstração de prejuízo concreto, não bastando a alegação genérica de que a prova testemunhal seria essencial, sem indicação dos fatos relevantes que somente poderiam ser comprovados pelo depoimento não colhido.
7. A comissão de corretagem torna-se devida quando a atuação do corretor produz o resultado previsto no contrato de mediação, consistente na aproximação entre vendedor e comprador e na condução das negociações até a formalização da proposta e a celebração do compromisso de compra e venda.
8. A obrigação típica de corretagem não abrange serviços próprios de despachante, relacionados à regularização documental do imóvel e à liberação de

- financiamento bancário, quando inexistente previsão contratual que atribua essas atividades à corretora.
9. A celebração do negócio jurídico entre as partes aproximadas pela imobiliária e o pagamento parcial da comissão corroboram a efetiva prestação do serviço de intermediação e o reconhecimento da obrigação remuneratória pela contratante.
10. O dano moral da pessoa jurídica não decorre automaticamente do inadimplemento contratual, pois depende de prova concreta de lesão à honra objetiva, ao bom nome, à reputação ou à credibilidade comercial perante terceiros.
11. A ausência de pagamento de parcela da remuneração contratada produz consequência patrimonial própria do inadimplemento e não autoriza compensação por dano moral quando inexistem circunstâncias excepcionais que ultrapassem a esfera contratual.
12. A rejeição integral de um dos pedidos autônomos formulados na petição inicial, preservado o acolhimento da pretensão de cobrança, configura sucumbência recíproca, nos termos do artigo 86, caput, do Código de Processo Civil, impondo a redistribuição dos respectivos ônus, vedada a compensação dos honorários advocatícios.

IV. DISPOSITIVO E TESE

14. Recurso parcialmente provido.
- Tese de julgamento:* 1. O encerramento da instrução não configura cerceamento de defesa quando o juízo adota sucessivas providências para a produção da prova testemunhal, a parte interessada contribui para a frustração da diligência e não demonstra prejuízo concreto. 2. A aproximação das partes e a celebração do negócio jurídico previsto no contrato de mediação asseguram ao corretor o direito à comissão, ainda que não lhe tenham sido atribuídas obrigações posteriores próprias de despachante. 3. O inadimplemento contratual não gera dano moral à pessoa jurídica sem prova de lesão concreta à sua honra objetiva, reputação ou credibilidade comercial. 4. A rejeição integral de um dos pedidos autônomos formulados na petição inicial, preservado o acolhimento da pretensão de cobrança, configura sucumbência recíproca, nos termos do artigo 86,

caput, do Código de Processo Civil, impondo a redistribuição dos respectivos ônus, vedada a compensação dos honorários advocatícios. 5. O parcial provimento do recurso afasta a majoração dos honorários advocatícios recursais prevista no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 725; CPC, arts. 85, § 11, e 86, parágrafo único.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas nº 7, 211 e 227; STJ, AgInt no AREsp nº 3.055.460/GO, Rel. Min. Humberto Martins, Terceira Turma, j. 30.06.2026, DJEN 03.07.2026; STJ, REsp nº 1.822.640/SC, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 12.11.2019, DJe 19.11.2019.

Vistos, relatados e discutidos este recurso de Apelação Cível n. 0006420-27.2016.8.19.0011, em que é apelante VERA LUCIA MARIA DA SILVA e apelado MAIS IMÓVEIS URBANISMO LTDA..

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto da Relatora.

Trata-se de recurso de apelação interposto por VERA LUCIA MARIA DA SILVA em face da sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Cabo Frio que, nos autos da ação de cobrança de comissão de corretagem ajuizada por MAIS IMÓVEIS URBANISMO LTDA., julgou procedentes os pedidos para condenar a ré ao pagamento da quantia de R\$ 9.250,00 (nove mil duzentos e cinquenta reais), correspondente ao saldo remanescente da comissão de corretagem contratada, acrescida de correção monetária e juros legais, bem como ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios:

.....
“A hipótese é de ação de cobrança de comissão de corretagem, devida por força da atuação do autor na aproximação das partes para negociação dos imóveis.

O contrato de corretagem, previsto no artigo 722 e seguintes do Código Civil, também denominado de contrato de mediação, é o negócio jurídico em que uma das partes se obriga para com outra a aproximar interessados e obter a

conclusão de negócios, sem qualquer tipo de subordinação e mediante uma remuneração previamente ajustada.

Assim, a função do corretor (mediador) é a de aproximar pessoas, orientando as partes em tudo que seja útil para a conclusão do negócio.

O contrato de corretagem é bilateral, acarreta obrigações tanto do cliente, como do mediador; é acessório, visa à conclusão do contrato principal; é aleatório, depende da realização do negócio; é oneroso, está sujeito a remuneração; e é consensual, porque formado da vontade das partes, sem necessitar de formalidade especial.

Depreende-se das características do contrato de corretagem que o corretor somente tem direito à remuneração se houver a conclusão do negócio jurídico.

Assim, inexistem dúvidas de que a remuneração do corretor depende do sucesso de sua intervenção.

Passamos, assim, à análise do pleito autoral, se faz jus ao recebimento da comissão diante da compra e venda realizada. Em relação ao contrato de corretagem, como mencionado anteriormente, o mesmo não exige forma legal, sendo admissível até mesmo a contratação verbal.

Neste sentido, pelo que se extrai dos documentos que acompanham a exordial, além dos depoimentos, não há dúvida quanto à aproximação realizada pelos corretores, inclusive constam contratos assinados pelas partes. Após a apresentação, a negociação continuou posteriormente.

Neste sentido:

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO POR CORRETAGEM. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROVA INEQUÍVOCA DA INTERMEDIÇÃO REALIZADA. APRESENTAÇÃO DAS PARTES VENDEDOR/COMPRADOR POR MEIO DO GERENTE DE VENDAS DA CORRETORA IMOBILIÁRIA E DE CORRETORA CREDENCIADA. RESULTADO ÚTIL DA MEDIAÇÃO ATINGIDO. POSTERIOR EFETIVAÇÃO DA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONCLUSÃO DO NEGÓCIO

JURÍDICO SEM A CIÊNCIA DA CORRETORA. RELEVANTE PAPEL NO SUCESSO DO NEGÓCIO. COMISSÃO DEVIDA. SENTENÇA MANTIDA.

Trata-se de ação de cobrança por meio da qual se objetiva o pagamento de comissão de corretagem, em razão de intermediação na venda de imóvel.

O propósito recursal é definir se é devida a comissão de corretagem na hipótese em que a corretora participou da aproximação inicial entre o promitente-vendedor do imóvel à imobiliária, bem como ao promitente-comprador.

Negócio que foi concluído com o intermédio do gerente de vendas da imobiliária, tendo somente este sido beneficiado com a comissão de corretagem, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Apartamento vendido pelo montante de R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais).

Tendo em vista que a comissão total devida é de 6% do valor de venda do imóvel (R\$ 4.200.000,00), de acordo com a orientação do Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI (fl. 106), e que a imobiliária faz jus a 44,50% do valor total e, ainda, levando em conta que já foram pagos R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ao corretor Isaac, o juízo a quo foi extremamente correto em aplicar a condenação no valor de R\$ 39.860,00 (trinta e nove mil, oitocentos e sessenta reais), sendo ainda cauteloso em não onerar os réus acima do percentual mencionado.

Incontroverso o direito de recebimento de comissão de corretagem, ainda que a corretora não tenha acompanhado as negociações até a sua efetiva concretização.

Recurso ao qual se nega provimento.

(TJ-RJ - APL: 00493895820148190001, Relator: Des(a). Wilson do Nascimento Reis, Data de Julgamento: 19/02/2020, Vigésima Sexta Câmara Cível).

O contrato de corretagem é disciplinado pelos arts. 722 e seguintes do Código Civil. Trata-se de contrato de resultado, pelo qual o corretor se obriga a aproximar as partes e criar as condições para a celebração do negócio, fazendo jus à remuneração quando atinge esse resultado, mesmo que a avença não venha a se consumir por arrependimento das partes.

O art. 725 do Código Civil é categórico ao dispor:

"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."

Desse modo, o direito à comissão não depende da lavratura da escritura ou da efetiva transmissão da propriedade, bastando que a atuação do corretor culmine na aproximação das partes e na celebração do negócio em condições ajustadas, ainda que este não se conclua por motivo alheio à sua conduta.

O relato das partes e os depoimentos em juízo estão em consonância com o que usualmente ocorre nas negociações de compra e venda de imóveis realizadas com a interveniência de empresa de corretagem.

Superada a controvérsia quanto à existência do contrato de corretagem entre as partes, passa-se à análise do cabimento da comissão de corretagem.

Deste modo, percebe-se claramente que o comprador, bem como o vendedor, tinham consciência de que foram os corretores vinculados à empresa autora quem apresentaram o imóvel, sendo concluído o negócio tempos depois.

Portanto, os honorários são devidos.

Com relação à indenização por danos morais, reputo razoável o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Posto isso, julgo PROCEDENTE EM PARTE OS PEDIDOS formulados pelos autores, extinguindo o processo com fundamento no art. 487, inciso I, do CPC, para:

Condenar o réu ao pagamento do valor restante de R\$ 9.250,00 (nove mil duzentos e cinquenta reais), referente à comissão de corretagem devida pelos serviços de intermediação imobiliária prestados pela autora, valor que deverá ser corrigido monetariamente pelo IPCA a partir da data do ajuizamento da ação e acrescido de juros de mora



conforme a fórmula de cálculo prevista no art. 406, §§ 1º e 3º, do Código Civil.

Condenar a parte ré, ainda, ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescido de juros de 1% ao mês a contar da citação e correção monetária a contar desta data.

Condeno a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

P. I.

Com o trânsito em julgado, o cumprimento da obrigação e certificado o integral recolhimento das custas, dê-se baixa e arquivem-se.

Cabo Frio, 23/02/2026.

Sheila Draxler Pereira de Souza
Juiz Titular.”

.....

Em suas razões recursais, a apelante suscita nulidade da sentença por cerceamento de defesa, ao argumento de que lhe foi indevidamente obstada a produção de prova testemunhal reputada essencial ao deslinde da controvérsia.

Afirma que a oitiva da testemunha Gabriel de Lima e Silva, regularmente arrolada, não se realizou por circunstâncias alheias à sua vontade, relacionadas ao cumprimento da carta precatória, tendo o juízo de origem encerrado a instrução e proferido sentença sem oportunizar a efetiva produção da prova, em afronta aos princípios do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal.

Defende que a prova testemunhal era indispensável para demonstrar que a imobiliária não cumpriu integralmente as obrigações assumidas na intermediação da venda do imóvel, razão pela qual requer a anulação da sentença, com o retorno dos autos à origem para reabertura da fase instrutória.

Subsidiariamente, pugna pela reforma da sentença, sustentando que a autora não se desincumbiu do ônus de comprovar o fato constitutivo de seu direito, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.



Aduz que a condenação foi fundada em elementos probatórios insuficientes e unilaterais, incapazes de demonstrar a efetiva prestação dos serviços de corretagem nos moldes contratados e o alegado inadimplemento da recorrente, motivo pelo qual requer a improcedência integral dos pedidos formulados na inicial.

Sem apresentação de contrarrazões, apesar da devida intimação.

Certidão de tempestividade e do devido preparo do recurso.

Manifestação da douta Procuradoria, pela não intervenção no feito.

É o Relatório.

Cinge-se a controvérsia trazida ao segundo grau de jurisdição à verificação da alegada nulidade da sentença por cerceamento de defesa e, caso superada a preliminar, ao exame da procedência da pretensão de cobrança do saldo remanescente da comissão de corretagem, bem como da condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

Trata-se, na origem, de ação ajuizada por empresa do ramo imobiliário que sustenta haver promovido a aproximação entre a proprietária de imóvel e o comprador, conduzindo as negociações que culminaram na celebração do negócio jurídico, razão pela qual pretende receber o saldo da remuneração contratualmente ajustada, ao passo que a ré afirma que a intermediação não foi integralmente executada, sustentando que a corretora teria assumido o compromisso de acompanhar a operação até a completa regularização documental do imóvel e a liberação do financiamento bancário, circunstância que, segundo sua versão, impediria a exigibilidade da comissão.

Antes do exame das questões de mérito propriamente ditas, mostra-se indispensável contextualizar a evolução da marcha processual, tendo em vista que a preliminar recursal está integralmente fundada na alegação de supressão da fase instrutória.

Embora a presente demanda tenha sido distribuída em abril de 2016, a sentença somente foi proferida em fevereiro de 2026, após nove anos, aproximadamente, de tramitação, período em que o feito permaneceu sucessivamente sobrestado para viabilizar a oitiva da testemunha arrolada pela ré, residente no Estado do Amazonas, mediante expedição, reiteração e renovação de cartas precatórias, sucessivas diligências entre os Juízos deprecante e deprecado, tentativas de regularização do cumprimento do ato e redesignações da audiência de instrução, circunstâncias que evidenciam, desde logo, não se tratar de hipótese de encerramento prematuro da instrução, mas de prolongada atuação jurisdicional voltada justamente à efetiva produção da prova requerida pela própria recorrente.



Sob essa perspectiva, a alegação de cerceamento de defesa não encontra amparo no conjunto probatório, porquanto o Juízo de origem, em momento algum, indeferiu a produção da prova testemunhal postulada pela recorrente. Ao revés, a instrução permaneceu aberta durante extenso período justamente para viabilizar a colheita do depoimento da testemunha Gabriel de Lima e Silva, tendo sido determinadas sucessivas providências para o cumprimento da carta precatória, inclusive com a expedição de novos expedientes e a adoção de medidas voltadas à superação dos entraves surgidos durante sua tramitação.

Com efeito, o histórico processual evidencia que a primeira carta precatória foi expedida, reenviada ao Juízo deprecado quando constatada a necessidade de complementação documental e, posteriormente, diante das dificuldades surgidas em seu processamento, o magistrado de origem determinou nova expedição do expediente, acolhendo requerimento formulado pela própria ré, circunstância que afasta qualquer alegação de desinteresse jurisdicional na efetiva produção da prova.

Não se ignora que o processamento da carta precatória enfrentou obstáculos administrativos e operacionais, decorrentes, inclusive, de intercorrências verificadas perante o Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas. Também é possível constatar a existência de inconsistências materiais relacionadas à tramitação do expediente, bem como sucessivas comunicações entre os órgãos jurisdicionais destinadas ao saneamento dessas ocorrências. Entretanto, nenhuma dessas circunstâncias conduz, por si só, ao reconhecimento da nulidade pretendida, sobretudo porque o juízo de origem adotou todas as providências razoavelmente exigíveis para superar os entraves surgidos durante a instrução.

Por outro lado, também não se pode desconsiderar que a própria recorrente contribuiu de maneira significativa para o insucesso da diligência. Após requerer a expedição de nova carta precatória, formular pedido de gratuidade de justiça e posteriormente desistir do benefício para preservar sua esfera patrimonial, assumiu expressamente o compromisso de promover o recolhimento das despesas necessárias ao processamento do ato, sendo reiteradamente intimada acerca da necessidade de quitação das custas exigidas pelo juízo deprecado, advertência acompanhada da expressa informação de que a inércia poderia culminar na perda da prova requerida.

Ainda que, posteriormente, tenha sido comprovado o recolhimento das despesas referentes à remessa do expediente pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, remanesceu pendente a regularização das custas indispensáveis ao processamento da carta precatória perante o Estado do Amazonas, fato reiteradamente comunicado pelo juízo deprecado ao juízo de origem. Mesmo diante dessas dificuldades, verifica-se que houve tentativa concreta de localização da testemunha, a qual restou infrutífera em razão de sua não localização no endereço fornecido pela própria recorrente.

Cumprir destacar, por oportuno, que a circunstância decisiva para o encerramento da instrução não decorreu exclusivamente das dificuldades relacionadas ao cumprimento da carta precatória.

Na audiência designada para prosseguimento da instrução, realizada por videoconferência, a ré e seu patrono deixaram de comparecer sem qualquer justificativa previamente apresentada, embora regularmente intimados, oportunidade em que o juízo registrou a impossibilidade de produção da prova testemunhal diante da frustração da diligência realizada pelo juízo deprecado e declarou encerrada a fase instrutória, abrindo prazo comum para apresentação de alegações finais.

Nesse contexto, mostra-se inviável acolher a tese de cerceamento de defesa, uma vez que não houve indeferimento imotivado de prova nem julgamento antecipado da lide. A instrução permaneceu aberta por vários anos justamente para possibilitar a oitiva da testemunha indicada pela defesa, somente sendo encerrada após sucessivas tentativas de cumprimento da diligência e quando já se mostrava inviável a obtenção do resultado útil pretendido, circunstância que afasta qualquer afronta aos princípios constitucionais do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal.

Também não se verifica demonstração concreta do prejuízo alegado. A recorrente limita-se a afirmar, de maneira genérica, que o depoimento da testemunha seria essencial ao deslinde da controvérsia, deixando de esclarecer quais fatos relevantes somente poderiam ser comprovados por essa prova oral e que permaneceram sem demonstração diante do robusto acervo documental e da prova oral efetivamente produzida em audiência.

Não se desconhece que é firme a orientação jurisprudencial no sentido de que a decretação de nulidade processual exige demonstração inequívoca de prejuízo, o que manifestamente não ocorreu na hipótese. A propósito:

.....
“PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO DE PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL. COISA JULGADA. NULIDADE PROCESSUAL. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. A pretensão de reexame de decisão que, com base nos elementos dos autos, concluiu pela existência de coisa julgada material a impedir a rediscussão sobre a necessidade de prova pericial, encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.
2. A análise da alegada iliquidez do título executivo, quando contraria a conclusão das instâncias ordinárias fundamentada

nas provas dos autos, demanda o reexame fático-probatório, vedado em recurso especial.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a declaração de nulidade processual exige a demonstração de efetivo prejuízo para a parte (princípio pas de nullité sans grief).

4. Aferir a ocorrência de prejuízo concreto decorrente de suposta ausência de intimação de advogados também é providência que esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 3.055.460/GO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 3/7/2026.)”

.....

Ultrapassada a preliminar, igualmente não prospera a insurgência voltada à improcedência da cobrança da comissão de corretagem. Os documentos constantes dos autos demonstram que a autora foi responsável pela aproximação entre a proprietária do imóvel e o comprador, promovendo a apresentação do bem, intermediando as negociações e conduzindo as partes até a formalização da proposta de aquisição e da celebração do compromisso de compra e venda, circunstâncias que caracterizam precisamente o resultado útil exigido pelo artigo 725 do Código Civil para o surgimento do direito à remuneração, *in verbis*:

.....

“Art. 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.”

.....

A prova oral produzida em audiência harmoniza-se com a documentação carreada aos autos e evidencia que a atuação da imobiliária não se limitou à simples indicação do imóvel, alcançando efetiva participação na negociação realizada entre vendedor e comprador. Embora a recorrente sustente que a autora assumira obrigação de acompanhar todas as etapas posteriores relacionadas ao financiamento bancário e à regularização documental do imóvel, não há elemento probatório capaz de demonstrar a existência de ajuste nesse sentido.

Ao revés, a própria documentação revela que os serviços próprios de despachante constituíam atividade distinta da corretagem imobiliária, tendo a recorrente, inclusive, manifestado ciência acerca dessa diferenciação ao declarar que assumiria



determinadas providências relacionadas à conclusão do negócio. Não se mostra juridicamente possível ampliar o conteúdo obrigacional do contrato de corretagem para nele inserir atribuições estranhas à atividade típica do corretor, sobretudo quando inexistente previsão contratual nesse sentido.

Também não merece acolhimento a alegação de que a autora deixou de comprovar a prestação dos serviços contratados. A celebração do negócio jurídico entre as partes aproximadas pela imobiliária, somada ao pagamento parcial da própria comissão de corretagem, constitui elemento probatório de elevada relevância, incompatível com a tese defensiva de inexistência de intermediação ou de inadimplemento da obrigação remuneratória. Se houve pagamento de parcela da comissão, é porque a própria recorrente reconheceu, naquele momento, a existência da obrigação decorrente da atuação da corretora.

A sentença, portanto, examinou adequadamente a prova produzida e concluiu, de forma correta, pela existência do direito ao recebimento do saldo remanescente da comissão de corretagem, inexistindo qualquer elemento apto a infirmar as conclusões alcançadas pelo juízo de origem quanto a esse ponto.

Diversa, entretanto, é a solução quanto à condenação imposta a título de danos morais.

É pacífica jurisprudência do E. STJ, em especial nas suas Turmas de Direito Privado, no sentido de que *“embora as pessoas jurídicas possam sofrer dano moral, nos termos da Súmula 227/STJ, a tutela da sua personalidade restringe-se à proteção de sua honra objetiva, a qual é vulnerada sempre que os ilícitos afetarem seu bom nome, sua fama e reputação”*. Confira-se:

.....
“RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO INOMINADO. APELAÇÃO. DENOMINAÇÃO. EQUÍVOCO. ERRO MATERIAL. INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS. INCIDÊNCIA. FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. PORTABILIDADE DE LINHA TELEFÔNICA MÓVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ÔNUS DA PROVA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DANO MORAL. PESSOA JURÍDICA. ART. 52 DO CC/02. HONRA OBJETIVA. LESÃO A VALORAÇÃO SOCIAL, BOM NOME, CREDIBILIDADE E REPUTAÇÃO. PROVA. INDISPENSABILIDADE. 1. Ação de obrigação de fazer cumulada com compensação de danos morais, devido à transferência, por portabilidade, das linhas telefônicas móveis da recorrente, pessoa jurídica, independentemente de seu prévio pedido ou autorização. (...).

9. Os danos morais dizem respeito à atentados à parte afetiva (honra subjetiva) e à parte social da personalidade (honra objetiva). 10. Embora as pessoas jurídicas possam sofrer dano moral, nos termos da Súmula 227/STJ, a tutela da sua personalidade restringe-se à proteção de sua honra objetiva, a qual é vulnerada sempre que os ilícitos afetarem seu bom nome, sua fama e reputação. 11. É impossível ao julgador avaliar a existência e a extensão de danos morais supostamente sofridos pela pessoa jurídica sem qualquer tipo de comprovação, apenas alegando sua existência a partir do cometimento do ato ilícito pelo ofensor (*in re ipsa*). Precedentes. 12. Na hipótese dos autos, a Corte de origem consignou não ter havido prova de que o erro na prestação do serviço de telefonia afetou o funcionamento da atividade exercida pela recorrente ou sua credibilidade no meio em que atua, não tendo ficado, assim, configurada a ofensa à honra objetiva da recorrente. 13. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 14. Recurso especial desprovido”. (REsp 1822640/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2019, DJe 19/11/2019)”.
.....

Com efeito, os danos extrapatrimoniais, fundado na lesão à denominada honra objetiva de pessoa jurídica em decorrência do imbróglio narrado nos autos, não resultam *in re ipsa*, mas demandam a demonstração de que seu bom nome comercial/reputação se viu comprometido a partir de tal fato, e essa prova a parte autora não fez, tanto mais porque se limitou a afirmar que deixou de receber parcela da remuneração contratada, situação que traduz consequência patrimonial inerente ao próprio descumprimento da obrigação assumida pela ré.

Não há demonstração de qualquer circunstância excepcional capaz de evidenciar lesão à honra objetiva, à reputação comercial ou à credibilidade da empresa autora perante terceiros, elementos indispensáveis para justificar a compensação por dano moral em favor de pessoa jurídica.

Além disso, a fundamentação da sentença não explicita quais fatos concretos teriam extrapolado a esfera do mero inadimplemento contratual, restringindo-se a arbitrar o valor indenizatório sem estabelecer o indispensável nexos entre a conduta imputada à ré e eventual lesão extrapatrimonial suportada pela autora.



Nesse cenário, ausente essa demonstração, impõe-se a reforma desse capítulo da decisão, uma vez que o ordenamento jurídico não admite a conversão automática de toda controvérsia contratual em fonte de indenização moral.

Dessa forma, impõe-se a rejeição da preliminar de nulidade suscitada pela apelante, bem como a manutenção da condenação referente ao pagamento do saldo da comissão de corretagem, por encontrar amplo respaldo na prova produzida. De outra parte, merece acolhimento a insurgência apenas para excluir a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, preservando-se, no mais, os fundamentos e a conclusão adotados pelo juízo de origem.

Por derradeiro, o parcial provimento do recurso repercute na distribuição dos ônus sucumbenciais, uma vez que a autora formulou pretensões condenatórias autônomas, consistentes na cobrança do saldo da comissão de corretagem e na reparação por danos morais, obtendo êxito quanto à primeira e sucumbindo integralmente em relação à segunda.

Com efeito, não se está diante de simples redução do montante indenizatório pretendido, mas da rejeição integral de um dos pedidos formulados na petição inicial, circunstância que afasta a configuração de decaimento mínimo e atrai a incidência do artigo 86, caput, do Código de Processo Civil.

Reconhecida, portanto, a sucumbência recíproca, as despesas processuais devem ser distribuídas igualmente entre as partes, na proporção de 50% para cada uma.

Quanto aos honorários advocatícios, a ré responderá pela verba devida ao patrono da autora, calculada sobre o valor da condenação referente ao saldo da comissão de corretagem, enquanto a autora responderá pelos honorários devidos ao patrono da ré, calculados sobre o proveito econômico por esta obtido com o afastamento da condenação por danos morais, correspondente ao valor da respectiva verba excluída, mantido o percentual fixado na sentença e vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil.

À conta de tais fundamentos, voto no sentido de **dar parcial provimento ao recurso**, para afastar a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais e reconhecer a sucumbência recíproca, distribuindo-se as despesas processuais igualmente entre as partes, na proporção de 50% para cada uma. A ré responderá pelos honorários advocatícios devidos ao patrono da autora, calculados sobre o valor da condenação referente ao saldo da comissão de corretagem, e a autora pelos honorários devidos ao patrono da ré, calculados sobre o proveito econômico obtido com a exclusão da condenação por danos morais, mantido o percentual fixado na sentença e vedada a



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
9ª Câmara de Direito Privado



compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, mantida, no mais, a sentença.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargadora **MARIA ISABEL PAES GONÇALVES**
Relatora

