

15ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível nº 0156124-37.2022.8.19.0001

Apelantes: JOSE ROBERTO GOMES CORREA MACEDO e CLAUDIA DA SILVA DIAS MACEDO

Apelada: ENJOY CONSULTORIA E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e OUTROS

Relatora, vencida: Des. Marília de Castro Neves Vieira

CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA. NEGATIVA DE PAGAMENTO AO FUNDAMETNO DE QUE O NEGÓCIO JURIDICO FOI CONCLUIDO POR OUTRA CORRETOR.

I.CASO EM EXAME

1.Cuida-se de ação de cobrança de corretagem pela venda de imóvel. Apelação cível objetivando a reforma da sentença que julgou procedente o pedido.

II.QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2.A questão em discussão consiste em saber se o polo autor atuou na intermediação e concretização do contrato de compra e venda do imóvel objeto da lide.

3.Se os réus devem pagar a comissão de corretagem aos autores em razão da concretização do negócio jurídico de compra e venda por outra empresa.

III.RAZÕES DE DECIDIR

4.A hipótese dos autos revela aqueles casos em que mais de um corretor se encontra envolvido na intermediação da venda do imóvel, prática comum no mercado imobiliário.

5.Inexistência de contrato de exclusividade. Indevido o pagamento de comissão de corretagem ao polo autor se outra empresa corretora realizou a venda do imóvel, por se tratar de obrigação de resultado.

IV.DISPOSITIVO E TESE

6.Provimento do recurso para julgamento de improcedência do pedido. Inversão da sucumbência.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0156124-37.2022.8.19.0001 em que são Apelantes JOSE ROBERTO GOMES CORREA MACEDO e CLAUDIA DA SILVA DIAS MACEDO e Apelados ENJOY CONSULTORIA E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e OUTROS.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a 15ª Câmara de Direito Privado, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no julgamento do presente recurso, na forma da certidão lavrada pela Secretaria da Câmara.

Ação de cobrança visando o pagamento de comissão de corretagem pela intermediação na compra e venda de imóvel dos réus.

Para tanto, alegam os autores que foram contratados pelos réus para promover a venda de um imóvel, ajustando a comissão de 5% sobre o valor da venda, realizando a divulgação, aproximaram os pretendentes compradores que chegaram a apresentar uma proposta.

Após as tratativas os réus informaram que não tinham mais interesse na venda e, passados dois meses tomaram conhecimento que a venda foi concretizada com os mesmos pretendentes sem qualquer comunicação aos autores.

Em defesa os réus aduzem, em apertada síntese, inexistência de exclusividade na intermediação e por isso o imóvel foi anunciado por diversas corretoras e a melhor proposta foi da Julio Bogoricin que aceitou ajustar o valor da comissão.

Sentença nas fls. 275. Ressaltou S.Exa. que restou demonstrado que os compradores foram captados pelos autores, visitaram o imóvel por sua intermediação e apresentaram proposta formal, evidenciando que a aproximação entre as partes, elemento essencial da corretagem, foi efetivamente realizada pelos autores. Ressaltou que a posterior conclusão da venda, ainda que sem a participação direta dos autores, não compre o nexo causal estabelecido entre sua atuação e a concretização do negócio.

Julgou, de conseguinte, procedente o pedido, condenando os réus no pagamento da comissão de corretagem de 5% sobre o valor da venda, com correção da data da lavratura da escritura e juros a contar da citação inicial.

Imputou aos réus a sucumbência, com honorária de 10% do valor da condenação.

Apelo dos réus nas fls. 283, assenta que o depoimento do comprador do imóvel comprova a inexistência de má-fé por parte dos réus, o que foi ignorado pelo juízo singular, em flagrante erro de julgamento. Renova as teses defensivas perseguindo a reversão do julgado.

Vieram as contrarrazões.

Este, o relatório.

A controvérsia resume-se em aferir se os autores têm ou não direito à percepção da comissão de corretagem. Alegam que efetuaram as tratativas para a venda, mostrando o imóvel aos pretendentes e, afinal, o negócio foi concluído por outra empresa de corretagem.

O contrato de corretagem pressupõe a aproximação, intermediação e conclusão do negócio, com participação ativa do corretor para que se efetive a compra e venda do imóvel.

É efetivamente um contrato de resultado e esse resultado tem a ver com o resultado útil da aproximação entre alienante e adquirente.

É certo que o polo autor atuou para que o negócio chegasse a seu termo, mostrando o imóvel a possíveis compradores, tentando reduzir o valor de venda etc. Mas não logrou concluir o negócio jurídico. Este foi realizado por outro corretor.

Dispõe o artigo 722 do Código Civil, *in verbis*:

Artigo 722 - Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.

O art. 3º da Lei nº 6.530/78, que regulamenta especificamente a profissão do corretor de imóveis, dispõe:

Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

O que se verifica na hipótese dos autos é um daqueles casos em que mais de um corretor se apresenta como intermediário à venda do imóvel, não existindo contrato de exclusividade. Num primeiro momento a parte autora

mostrou o imóvel aos pretendentes, iniciou tratativas com os proprietários para negociação do preço, mas não chegaram a um acordo.

Como é do conhecimento geral, essa prática é comum no mercado imobiliário.

No caso os pretendentes compradores, tempos depois procuraram outra empresa que ainda mantinha a oferta do imóvel para venda, iniciaram as tratativas com os réus, ajustaram o valor da venda e da comissão de corretagem, afinal concluído o negócio jurídico de compra e venda.

Com efeito, não havia contrato escrito e de exclusividade, assim aquele que concluisse a negociação faria jus à comissão de corretagem.

Não havendo contrato de exclusividade entre o vendedor e o corretor, não tem a parte autora direito ao pagamento de comissão de corretagem se o negócio de compra e venda foi realizado por outro corretor.

Neste sentido a jurisprudência desta Corte:

0809411-18.2022.8.19.0209 - APELAÇÃO

Des(a). EDUARDO ABREU BIONDI - Julgamento:
11/12/2024 - DECIMA QUINTA CAMARA DE
DIREITO PRIVADO (ANTIGA 20ª CÂMARA CÍVEL)

EMENTA1: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELO DA PARTE AUTORA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. 1. Parte autora que pretende receber comissão de corretagem por ter realizado a intermediação entre vendedor e compradores, e colaborado para a conclusão do negócio, ainda que efetivado por outro corretor. Sentença de improcedência. Apelo do demandante. 2. Contrato de corretagem. Obrigação de resultado. Direito à comissão quando o corretor promove a aproximação entre as partes e obtém a concretização do negócio. 3. Ausência de exclusividade. Conjunto probatório que demonstra negociação paralela com outro corretor ocorrida antes da visita ao imóvel agendada com o autor. 4. Apelante que não comprovou ter tido papel causal na concretização da venda, ônus que lhe incumbia, na forma do art. 373, I do CPC. Inaplicabilidade do art. 728 do Código Civil. 5. Prova concreta de que a venda do imóvel se deu por intermédio de outro

corretor a quem se pagou a comissão. Precedentes Jurisprudenciais. 6. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

0948155-98.2023.8.19.0001 - APELAÇÃO

Des(a). JEAN ALBERT DE SOUZA SAADI -
Julgamento: 19/03/2025 - SEGUNDA CAMARA DE
DIREITO PRIVADO (ANTIGA 3ª CÂMARA CÍVEL)

EMENTA. DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM DECORRENTE DA VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PROVA NO SENTIDO DE QUE O DEMANDANTE TENHA ATUADO COMO MEDIADOR DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL OBJETO DA LIDE. DESPROVIMENTO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação, objetivando reforma da sentença que julgou improcedente o pedido do autor. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em saber se: (i) há prova nos autos no sentido de que o demandante tenha atuado como mediador do contrato de compra e venda do imóvel objeto da lide; e (ii) restou configurado o dever da empresa ré em pagar comissão de corretagem ao recorrente, em razão da venda do imóvel discutido nos autos. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Ausência de prova no sentido de que o apelante tenha atuado como mediador do contrato de compra e venda do imóvel objeto da lide, o que daria ensejo ao pagamento de remuneração. 4. Documentos juntados pela demandada que indicam que outro corretor atuou como intermediador para assinatura do contrato de compra e venda, recebendo a comissão devida. 5. Contrato de Credenciamento Associativo firmado entre as partes que foi celebrado sem cláusula de exclusividade, de modo que inexistia qualquer óbice para que outros corretores promovessem a venda do imóvel cadastrado na empresa recorrida. IV. DISPOSITIVO E TESE 6. Recurso conhecido e desprovido. Tese de Julgamento: Dever da ré ao pagamento de comissão de corretagem que somente se configura diante da comprovação de que o ajuste tenha se realizado em decorrência da atuação do profissional. _____ Dispositivo relevante citado: CC, art. 725.

0020629-86.2016.8.19.0209 - APELAÇÃO

Des(a). ANTONIO CARLOS ARRABIDA PAES -
Julgamento: 12/11/2024 - DECIMA CAMARA DE
DIREITO PRIVADO (ANTIGA 1ª CÂMARA CÍVEL)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. PARTE AUTORA QUE NÃO COMPROVA MINIMAMENTE O FATO CONSTITUTIVO DE SEU DIREITO. APLICAÇÃO DO ARTIGO 373, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. COMPRA E VENDA NÃO CONCRETIZADA POR INTERMEDIÇÃO DO AUTOR. IMÓVEL ANUNCIADO POR MAIS DE UMA CORRETORA. APLICAÇÃO DOS ARTIGOS 722 A 729 DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE CONTRATO DE EXCLUSIVIDADE. PARTE RÉ QUE TRAZ AOS AUTOS RECIBO COMPROVANDO QUE A COMISSÃO DE CORRETAGEM PAGA A TERCEIRO- CORRETOR QUE NEGOCIOU E CONCRETIZOU A VENDA. COMPRADORES QUE BUSCARAM O OUTRO ANÚNCIO E CONSEGUIRAM MELHOR PREÇO. IMPROVIMENTO AO RECURSO.

P O R I S S O, a Turma Julgadora, sem discrepância, provê o recurso para julgamento de improcedência do pedido. Inversão da sucumbência, fixado o valor da causa como base de cálculo da verba honorária.

Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2026

Marília de Castro Neves Vieira
Desembargadora Relator