



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2019.0000269138

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1074253-79.2013.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado TAPAI SOCIEDADE DE ADVOGADOS, Apelantes [REDACTED], é apelada [REDACTED].

ACORDAM, em 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso dos corréus e deram parcial provimento ao apelo do escritório de advocacia que patrocinou os interesses da autora V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), CELSO PIMENTEL E BERENICE MARCONDES CESAR.

São Paulo, 9 de abril de 2019

CESAR LUIZ DE ALMEIDA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

VOTO Nº 11.469

APELAÇÃO Nº 1074253-79.2013.8.26.0100

APELANTES E RECIPROCAMENTE APELADOS: TAPAI SOCIEDADE DE ADVOGADOS, [REDACTED] e outro

APELADA: [REDACTED]

COMARCA: SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL

JUÍZA: ADRIANA SACHSIDA GARCIA

APELAÇÕES - AÇÃO DE COBRANÇA - COMISSÃO DE CORRETAGEM - AFASTADA A PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL - CORREQUERIDOS QUE FORAM CLARAMENTE INFORMADOS A RESPEITO DO VALOR DEVIDO AOS CORRETORES, OBRIGANDO-SE DE FORMA EXPRESSA À QUITAÇÃO DA QUANTIA - TOTALMENTE POSSÍVEL A TRANSFERÊNCIA DO ENCARGO AOS ADQUIRENTES DO IMÓVEL - INEXISTÊNCIA DE INSCRIÇÃO NO CRECI QUE NÃO INTERFERE NO DIREITO AO RECEBIMENTO DA COMISSÃO - IMPERIOSA A ALTERAÇÃO DOS CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA - SENTENÇA REFORMADA EM PARTE - DESPROVIDO O APELO DOS CORRÉUS E PARCIALMENTE PROVIDO O RECURSO DO ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA QUE PATROCINOU OS INTERESSES DA AUTORA.

Tratam-se de recursos de apelação (fls. 162/172 e 206/223) interpostos nos autos da ação de cobrança contra a r. sentença de fls. 138/144 (disponibilizada no DJE em 02.03.2018 - fls. 146), que julgou procedente o pedido autoral, condenando os correqueridos a pagarem à autora a quantia de R\$ 180.000,00, que deverá ser atualizada desde 29.04.2013 e acrescida de juros de mora a partir da citação.

Ainda condenou os corréus ao pagamento das verbas sucumbenciais, fixando honorários advocatícios em R\$ 5.000,00.

O escritório de advocacia que patrocinou os interesses da autora apela insurgindo-se contra a verba honorária decorrente do decaimento fixada pela MM. Juíza *a quo*. Aponta que o valor arbitrado é irrisório e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

desrespeita os critérios previstos no diploma processual.

Requer o provimento do apelo, reformando-se parte da r. sentença combatida para fixar a verba honorária entre 10% e 20% do valor atualizado da condenação.

Os correqueridos, a seu turno, apelam arguindo a ocorrência de cerceamento de defesa, tendo em vista que pretendiam a produção de prova testemunhal e houve julgamento antecipado do feito. Por esse motivo, requerem a anulação da r. sentença combatida, com retorno dos autos à Vara de origem para instrução do feito.

Aduzem que, à época da aquisição do imóvel, a autora não possuía registro no CRECI e atuava como estagiária. Apontam que outros dois corretores devidamente credenciados intermediaram a realização do negócio e que a requerente exercia irregularmente a profissão, motivo pelo qual não faz jus à remuneração.

Dizem que o nome da autora constou no contrato de compra e venda por exigência do representante legal do vendedor do imóvel e que se viram compelidos a aceitar tal condição para efetivação da avença.

Indicam, ainda, que a comissão da autora, se mantida a condenação, deve ser reduzida em razão da ausência de credenciamento no CRECI.

Pugnam pelo provimento do recurso, reformando-se a r. sentença guerreada para julgar totalmente improcedente a ação, com inversão dos ônus sucumbenciais. Não sendo este o entendimento, esperam a redução da remuneração devida à requerente.

Os recursos foram recebidos em seus regulares efeitos (fls. 247 e 254).

Foram apresentadas contrarrazões a fls. 184/188 e 233/241.

Houve oposição ao julgamento virtual do feito (fls. 245).

É o relatório.

Ab initio, deixo consignado que não prospera a preliminar de cerceamento de defesa deduzida pelos correqueridos.

Destaque-se que o julgamento antecipado da lide não afrontou aos princípios do contraditório e da ampla defesa, pois o Juiz é o destinatário da prova, cumprindo ao Magistrado aferir a necessidade ou não de dilação probatória.

Efetivamente, nos termos do artigo 355, do Código de Processo Civil em vigor, o Juiz conhecerá diretamente do pedido, proferindo sentença de mérito, quando não verificar a necessidade da produção de outras provas.

No caso em tela, os elementos existentes no processado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

(especialmente o contrato de compra e venda de imóvel fls. 30/36) foram suficientes para formar o convencimento da julgadora, mostrando-se irrelevante a produção da prova testemunhal pretendida pelos corréus.

Inexiste, pois, razão que justifique a anulação da r. sentença combatida.

Superado esse primeiro tema, passo ao exame das questões de fundo, adiantando que o inconformismo dos correqueridos não merece acolhimento e comporta parcial provimento o apelo interposto pelo escritório que patrocinou os interesses da autora.

Com efeito, por meio de simples exame do instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel (fls. 30/36), devidamente assinado pelos corréus, é possível notar que a requerente atuou como intermediária do negócio firmado.

Não há dúvidas, ademais, de que a remuneração dos corretores que auxiliaram a efetivação da avença ficou a cargo dos adquirentes, o que, aliás, é plenamente aceitável já que os compradores tiveram cristalina informação a respeito da referida quantia (fls. 35/36).

Nos termos do que previu, expressamente, a Cláusula 8.8 (fls. 35): ***“A remuneração dos corretores, não inclusa no preço previsto na Cláusula 2.2, será paga integralmente pelos COMPRADORES na ocasião da outorga da escritura definitiva de venda e compra, e tão somente se a referida escritura for assinada e o negócio plenamente concluído”***. Sic

Claro, portanto, que os correqueridos foram devidamente cientificados a respeito do montante que lhes seria cobrado a título de comissão de corretagem, celebrando, por livre vontade, o instrumento contratual em tela.

Importante pontuar que, por mais que se considere as alegações de que a inclusão da autora no contrato foi exigida pelo vendedor do imóvel, não entrevejo impedimento para que os correqueridos manifestassem eventual discordância antes da celebração do ajuste.

Em caso de impossibilidade de se chegar a um denominador comum, cabia aos corréus, por óbvio, abandonar o negócio. Depois de terem ratificado o pacto, não há como exonerar os adquirentes das obrigações assumidas.

Vale frisar, outrossim, que o instrumento contratual também previu de forma totalmente inteligível o valor devido a cada corretor que atuou no negócio, consignando-se que (fls. 36): ***“[...] se devidamente concluído, a remuneração será paga da seguinte forma: - Rosária Gallo [...], o valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), equivalente a 3% do preço total da compra e venda, por meio de cheque nominal ou TED em conta-corrente de titularidade da corretora, a ser oportunemente***



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

***informada”.* Sic**

Dessa forma, tendo sido categoricamente prevista a quantia devida à requerente em razão de sua contribuição para celebração do ajuste, inviável que o valor correspondente à comissão de corretagem sofra qualquer redução.

Descabido cogitar, igualmente, a tese de que a autora não faz jus ao crédito porque não era inscrita nos quadros definitivos do CRECI quando da celebração da avença.

Como é cediço, a referida situação representa mera irregularidade que não tem o condão de macular o ajuste firmado, mormente porque o Superior Tribunal de Justiça já exarou entendimento no sentido de que é livre o exercício do trabalho, confira-se:

PROCESSO CIVIL. COBRANÇA DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCINDÍVEL A INSCRIÇÃO NO CRECI. INEXISTÊNCIA DE INFRINGÊNCIA AO ART. 401, CPC, UMA UMA VEZ QUE O OBJETIVO PRINCIPAL DA DEMANDA NÃO É PROVAR A EXISTÊNCIA DO CONTRATO EM SI, MAS A DEMONSTRAÇÃO DOS EFEITOS DECORRENTES DO PACTO. 1. É possível a cobrança de valores decorrentes de intermediação exitosa para a venda de imóvel, sendo prescindível a inscrição do autor no CRECI, pois é livre o exercício do trabalho e vedado o enriquecimento ilícito do vendedor [...]. Recurso não conhecido. (REsp 185.823/MG - Ministro Relator LUIS FELIPE SALOMÃO - QUARTA TURMA - j. 14/10/2008).
Sic

Assim sendo, era mesmo imperiosa a procedência da ação, condenando-se os corréus ao pagamento da comissão pretendida pela requerente.

No que se refere, todavia, aos honorários sucumbenciais, a r. sentença comporta alteração.

Conforme bem asseverou o escritório de advocacia recorrente, a verba honorária arbitrada na origem não está em consonância com os ditames processuais vigentes.

Nota-se que o Código de Processo Civil, em seu artigo 85, §2º e §8º, prevê que os honorários devem ser fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico ou da causa, possibilitando apreciação equitativa para arbitramento da verba apenas quando for inestimável/irrisório o proveito econômico obtido ou quando o valor da causa for muito baixo.

Levando-se em conta que o caso *sub judice* não se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

amolda a nenhuma das exceções legais, certo é que os honorários decorrentes do decaimento deveriam ter sido fixados em percentual incidente sobre o valor da condenação, o que não foi observado pela julgadora *a quo*.

Assim, de rigor a reforma parcial do conteúdo decisório emanado da primeira instância, impondo-se aos corréus o dever de arcar com honorários advocatícios ora fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso dos correqueridos e **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao apelo do escritório de advocacia que patrocinou os interesses da autora, alterando o capítulo da r. sentença que versou sobre honorários sucumbenciais, nos exatos termos supracitados.

CESAR LUIZ DE ALMEIDA
Relator