

Processo Nº: 5194767-05.2021.8.09.0029

1. Dados Processo

Juízo.....: 10ª Câmara Cível

Prioridade.....: Metas CNJ

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de
Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Recurso

Data recebimento.....: 22/04/2021 00:00:00

Valor da Causa.....: R\$ 100.000,00

2. Partes Processos:

Polo Ativo

ALTAMIRO JOSÉ DA COSTA

Polo Passivo

SEBASTIÃO CARLOS NAVES

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5194767-05.2021.8.09.0029

COMARCA : **Catalão**

APELANTE : **Sebastião Carlos Naves**

APELADO : **Altamiro José da Costa**

RELATOR : **Élcio Vicente da Silva – Juiz Substituto em 2º Grau.**

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE CORRETAGEM. COBRANÇA DE COMISSÃO. ÔNUS DA PROVA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de cobrança de comissão de corretagem, na qual o autor (corretor) alegou ter intermediado a venda de um imóvel rural de propriedade do réu e seus irmãos. O autor argumentou que, apesar da concretização e posterior desfazimento do negócio pelos vendedores, a comissão era devida. O pedido inicial foi julgado procedente em primeira instância, condenando o réu ao pagamento de R\$100.000,00. O réu apelou da sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) saber se houve cerceamento de defesa pelo indeferimento do depoimento pessoal do autor; (ii) saber se a valoração do depoimento de informante para embasar a condenação configura nulidade da sentença; e (iii) saber se o conjunto probatório é suficiente para demonstrar a efetiva atuação do corretor na intermediação do negócio e, conseqüentemente, o seu direito à comissão de corretagem.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O indeferimento de prova desnecessária não configura cerceamento de defesa, em observância ao princípio do livre convencimento motivado do juiz e à ausência de prejuízo.

4. A valoração de prova produzida por informante não configura nulidade da sentença, pois a questão se confunde com o mérito da controvérsia sobre a existência da corretagem e seu resultado útil.

5. O direito à comissão de corretagem surge com a concretização do negócio, independentemente de seu posterior desfazimento por arrependimento ou inadimplemento das partes.

6. O ônus da prova da efetiva atuação como intermediador e da obtenção do resultado útil recai sobre o corretor (autor), nos termos do art. 373, I, do Código de Processo Civil.

7. No caso concreto, o conjunto probatório é suficiente para demonstrar a atuação do corretor como intermediador do negócio e que a alegada comissão se referia a uma obrigação de pagar pelo apelante, porém, a alteração unilateral da cobrança

de obrigação de entregar coisa certa (imóvel) em obrigação de pagar (quantia) desvirtua a pactuação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso conhecido e provido.

Dispositivos relevantes citados: CC, 722, 725; CPC, arts. 370, 373, I.

Jurisprudências relevantes citadas: TJGO, Terceira Câmara Cível, AC 5774110-86.2023.8.09.0137, Rel. Des. Eliseu José Taveira Vieira, publicado em 07/11/2025; TJGO, Quarta Câmara Cível, AC 5760647-10.2023.8.09.0127, DES^a. NELMA BRANCO FERREIRA PERILO, publicado em 11/12/2025.

VOTO

Presentes os pressupostos recursais extrínsecos (tempestividade, preparo e regularidade formal), bem como os intrínsecos (cabimento, legitimidade, interesse recursal e inexistência de fato impeditivo ou extintivo), razão pela qual conheço do recurso.

Como relatado, trata-se Apelação Cível interposta por Sebastião Carlos Naves contra a sentença (mov. 78) proferida pela Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Catalão, Dra. Nunziata Stefania Valenza Paiva, que, nos autos da ação de Cobrança movida em seu desfavor por Altamiro José da Costa, julgou procedentes os pedidos iniciais, nos seguintes termos:

“(...) Pelo exposto, com fulcro no artigo 487, I, do CPC, JULGO TOTALMENTE PROCEDENTES os pedidos iniciais e, por consequência:

A) CONDENO o requerido ao pagamento de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com correção monetária a partir da assinatura do contrato de compra e venda (30 de novembro de 2020) e incidência de juros legais a partir do trânsito em julgado da sentença, cujos índices são estabelecidos na Lei 14.905/24.

B) CONDENO o requerido ao pagamento de custas processuais e em honorários advocatícios, estes fixados em 15% do valor da condenação.

Transitada em julgado e nada sendo requerido, CERTIFIQUE-SE e ARQUIVE-SE com baixa, averbando-se as custas se for o caso. (...)”.

Para melhor compreensão, rememora-se que a ação originária tem por objeto a cobrança de comissão de corretagem pactuada no repasse de um lote

no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais), decorrente da intermediação realizada pelo autor na venda de um imóvel rural denominado Fazenda Jaraguá, de propriedade do réu e de seus três irmãos.

Sustenta o autor, Altamiro José da Costa, que o negócio foi efetivamente concretizado, com a celebração do contrato de compra e venda e a imissão dos compradores na posse do imóvel; contudo, posteriormente os vendedores desistiram da avença, circunstância que impediu o pagamento da comissão devida pela intermediação.

A demanda foi inicialmente ajuizada em face dos quatro irmãos coproprietários do bem. Entretanto, diante das dificuldades para a citação de todos os demandados, o autor/apelado requereu a desistência da ação em relação à Sra. Sílvia Maria Naves, ao Sr. Silvano Naves e ao Sr. Witer Naves, pedido que foi homologado por sentença parcial (mov. 35), prosseguindo o feito apenas em relação ao réu Sebastião Carlos Naves.

O feito foi regularmente processado com a citação do réu que apresentou contestação de forma intempestiva (mov. 43), razão pela qual foi decretada sua revelia.

Posteriormente, foi realizada audiência de instrução e julgamento (mov. 69), ocasião em que foram ouvidos, na qualidade de informantes, o promitente comprador do imóvel, Sr. João Fábio Pereira da Silva, bem como o Sr. Witer Neves, irmão do réu.

Seguidamente sobreveio a sentença ora atacada e foram opostos Embargos de Declaração (mov. 83), que foram rejeitados (mov. 89), advindo o Apelo que ora se aprecia.

De pronto, analisa-se as preliminares aventadas.

Do cerceamento de defesa – depoimento pessoal

Sustenta o apelante que houve cerceamento de defesa em razão do indeferimento do depoimento pessoal do autor, afirmando que essa prova seria indispensável para esclarecer pontos relevantes da controvérsia.

A alegação, contudo, não merece acolhida.

Isto porque, conforme dispõe o artigo 370 do Código de Processo Civil, compete ao magistrado, na condição de destinatário da prova, determinar as diligências necessárias à instrução do processo, podendo indeferir aquelas que considerar inúteis ou meramente protelatórias.

Na hipótese vertente, verifica-se que a magistrada *a quo* fundamentou expressamente o indeferimento da prova requerida, consignando que o conjunto documental já existente, aliado à prova oral a ser produzida, é suficiente para a formação de seu convencimento, como se observa nas movimentações 69 e 73 dos autos.

De fato, a controvérsia posta em julgamento – consistente na verificação da intermediação realizada pelo apelante/autor e do consequente direito à comissão de corretagem – pode ser adequadamente esclarecida por outros meios

de prova, notadamente documentos e depoimentos colhidos em audiência, o que torna dispensável o depoimento pessoal do demandante.

Além disso, para que seja reconhecida nulidade processual é indispensável a demonstração de efetivo prejuízo à parte que a alega, em observância ao princípio do *pas de nullité sans grief* (não há nulidade sem prejuízo), o que não se verifica no caso em análise.

Assim, não demonstrado prejuízo concreto à defesa do recorrente, rejeita-se a preliminar de cerceamento de defesa.

Da alegada nulidade por valoração da prova produzida por informante.

Aduz o apelante que a sentença é nula por ter atribuído valor probatório ao depoimento do Sr. João Fábio Pereira da Silva, ouvido na qualidade de informante após o acolhimento de contradita, sustentando que esse elemento não pode embasar a condenação.

A questão, entretanto, não configura vício processual apto a ensejar nulidade da sentença. Em verdade, se confunde com o próprio mérito do litígio. Explica-se

O contrato de corretagem encontra definição no artigo 722 do Código Civil, segundo o qual uma pessoa se obriga, mediante remuneração, a obter para outra um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas, sem vínculo de dependência.

Por sua vez, o artigo 725 do mesmo diploma estabelece que a remuneração do corretor é devida quando ele alcança o resultado previsto no contrato de mediação, ainda que o negócio não venha a se concretizar em razão de arrependimento das partes.

Nesse sentido, a jurisprudência deste Tribunal de Justiça é firme ao reconhecer que a remuneração do corretor é devida com a concretização do negócio, independentemente de eventual desfazimento posterior da avença:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE CORRETAGEM. COMISSÃO. INADIMPLENTO DO COMPRADOR. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO. CLÁUSULA CONTRATUAL CONDICIONANTE. ABUSIVIDADE. BOA-FÉ OBJETIVA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação Cível contra sentença que condenou o réu ao pagamento de R\$ 210.000,00, referente ao saldo remanescente de comissão de corretagem. O corretor intermediou a venda de imóvel rural pelo valor de R\$ 9.300.000,00, pactuando comissão de 3% do valor da transação, totalizando R\$ 279.000,00. Houve pagamento parcial de R\$ 69.000,00 no momento da formalização do compromisso de compra e venda. O negócio foi posteriormente desfeito em razão do inadimplemento do promitente comprador. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Definir se é devida a comissão de corretagem quando o negócio imobiliário é desfeito por inadimplemento do comprador, considerando cláusula contratual que condiciona o pagamento do

saldo remanescente à quitação integral do preço pelo adquirente. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O contrato de corretagem caracteriza-se como obrigação de resultado, limitando-se à aproximação das partes e à consecução do negócio almejado entre o comitente e o terceiro contratante. 4. Os arts. 722 e 725 do CC estabelecem que a remuneração é devida ao corretor quando este consegue o resultado previsto no contrato de mediação, ainda que o negócio não se efetive em virtude de arrependimento das partes. 5. O desfazimento posterior da avença por motivo alheio ao contrato de corretagem não é hábil a influir no direito à remuneração resultante da intermediação. 6. O direito do corretor à remuneração nasce com a conclusão do negócio, independentemente de sua execução, vez que o corretor já cumpriu sua obrigação ao aproximar as partes e efetivar o negócio. 7. A cláusula contratual que condiciona o pagamento da comissão a evento futuro e incerto, qual seja, a quitação integral do preço pelo comprador, padece de manifesta abusividade, porquanto viola a boa-fé objetiva prevista nos arts. 113, 421 e 422 do CC. 8. Tal disposição onera demasiadamente uma das partes e transfere indevidamente ao corretor os riscos da inadimplência de terceiro, favorecendo o enriquecimento ilícito do contratante às custas do trabalho alheio. 9. A intervenção do Poder Judiciário nas relações jurídicas entre particulares é possível diante da mitigação do princípio pacta sunt servanda em face de práticas negociais abusivas vedadas pelo ordenamento jurídico, visando restabelecer o equilíbrio contratual. 10. Tanto o arrependimento imotivado quanto o inadimplemento culposos, por configurarem desfazimento posterior à celebração do negócio e alheio à atuação do corretor, não obstam o direito à remuneração. IV. DISPOSITIVO E TESE APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. “O pagamento da comissão ao corretor é devido com a conclusão do negócio intermediado, independentemente do posterior inadimplemento do comprador ou de cláusula contratual que condicione o pagamento à quitação integral do preço, vez que tal disposição viola a boa-fé objetiva e transfere indevidamente ao intermediador os riscos da inadimplência de terceiro.” (...) Referência: (TJGO, Terceira Câmara Cível, AC 5774110-86.2023.8.09.0137, Rel. Des. Eliseu José Taveira Vieira, publicado em 07/11/2025).

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESULTADO ÚTIL. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Trata-se de apelação cível interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido de cobrança de comissão de corretagem, fundada em contrato de compra e venda de imóvel. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em saber: (i) se o apelante é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, considerando que a negociação foi supostamente conduzida por seu genitor; e (ii) se a comissão é devida, mesmo com o prejuízo financeiro posterior do apelante na revenda dos imóveis recebidos como parte do pagamento. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem está expressamente prevista em cláusula do contrato de compra e venda, devidamente assinado

pelo apelante, não havendo questionamento sobre a validade do documento. 4. O resultado útil da mediação, que gera o direito à comissão, é a aproximação das partes e a celebração do negócio, comprovada pela assinatura do contrato de compra e venda. O prejuízo financeiro posterior do apelante não afasta o direito do corretor à remuneração. IV. DISPOSITIVO E TESE 5. Recurso desprovido. 1. É parte legítima para figurar no polo passivo da ação de cobrança quem anuiu com a cláusula contratual que lhe imputa a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem em contrato de compra e venda. 2. A comissão de corretagem é devida quando o corretor promove a aproximação das partes e a celebração do negócio, ainda que posteriormente o negócio venha a gerar prejuízo financeiro para uma das partes. Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 406, 394, 722, 725; CPC, art. 934. Jurisprudências relevantes citadas: STJ, AgInt no AREsp n. 2.490.025/SC, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024; STJ, AgInt no REsp 1.696.931/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 13/11/2018; TJGO, Apelação Cível 5492825-45.2019.8.09.0024, Rel. Des. Altamiro Garcia Filho, 10ª Câmara Cível, DJe de 07/05/2024; TJGO, Agravo de Instrumento 5699937-96.2023.8.09.0006, Rel. Des. VICENTE LOPES DA ROCHA JÚNIOR, 2ª Câmara Cível, DJe de 19/02/2024; TJGO, Apelação Cível 5033428-34.2022.8.09.0051, Rel. Des. DESEMBARGADOR FERNANDO DE CASTRO MESQUITA, 9ª Câmara Cível, DJe de 20/10/2023. Referência: (TJGO. Quarta Câmara Cível, AC 5760647-10.2023.8.09.0127, DESª. NELMA BRANCO FERREIRA PERILO, publicado em 11/12/2025).

Por outro lado, para que seja fixada corretagem por intermediação, necessário que o Apelado comprove sua efetiva participação a mando do Apelante.

Neste ponto, o Código de Processo Civil disciplinou o ônus da prova, assim dispondo:

“Art. 373. O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.”

Interpreta-se, então, que competia ao autor (Altamiro) comprovar os fatos constitutivos de seu direito (art. 373, I do CPC).

Na espécie, o conjunto probatório revela-se suficiente para demonstrar tanto a atuação do apelado na intermediação do negócio quanto a obtenção do resultado útil.

No que se refere à prova oral produzida em audiência (mov. 69), o depoimento do promitente comprador, Sr. João Fábio Pereira da Silva, ainda que prestado na qualidade de informante.

O informante relatou que foi apresentado ao vendedor pelo autor da ação, que intermediou a negociação e esteve presente durante a visita ao imóvel.

Na verdade, a corretagem está comprovada, no entanto a troca de mensagens comprova a existência da corretagem, porém a forma de pagamento prevista foi entrega de coisa certa, um lote com valor correspondente a R\$100.000. Desse modo, não poderia o autor pedir quantia certa, mudando unilateralmente a natureza da obrigação

Tal percepção é retirada da troca de mensagens, datada de 02/10/2020, que o referido Sr. Witer encaminha proposta de venda aos demais irmãos, consignando expressamente: "Corretor = 1 Lt R\$100.000,00", circunstância que evidencia a existência da intermediação, mas também condiciona a forma de pagamento à obrigação de entregar 1 (um) imóvel.

Dessa forma, prospera o apelo a fim de promover reforma do julgamento de primeiro grau.

Prejudicadas as demais teses recursais.

Pelas razões expostas, CONHEÇO da Apelação Cível e, no mérito, DOU-LHE provimento para REFORMAR a sentença e JULGAR IMPROCEDENTES os pedidos formulados na inicial, por estes e por seus próprios fundamentos.

Por consequência, inverto o ônus sucumbencial (custas e honorários) fixado em sentença, a fim de atribuí-lo ao Apelado, Altamiro José Da Costa, em favor da Apelante em favor da Apelante.

É como voto.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Élcio Vicente da Silva

Juiz Substituto em Segundo Grau

AGF7-8

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acorda o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, pela Quarta Turma Julgadora de sua Décima Câmara Cível, à unanimidade de votos, em CONHECER do recurso e, no mérito, DAR-LHE provimento, tudo nos termos do voto do (a) Relator (a).

Presidente da sessão, relator (a) e votantes nominados no extrato de ata de julgamento.

A Procuradoria-Geral de Justiça esteve representada pelo membro também indicado no extrato da ata.

Goiânia, datado e assinado eletronicamente.

Élcio Vicente da Silva
Juiz Substituto em Segundo Grau

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
10ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: CÍCERO GOULART DE ASSIS - Data: 24/04/2026 08:55:51

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE CORRETAGEM. COBRANÇA DE COMISSÃO. ONUS DA PROVA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de cobrança de comissão de corretagem, na qual o autor (corretor) alegou ter intermediado a venda de um imóvel rural de propriedade do réu e seus irmãos. O autor argumentou que, apesar da concretização e posterior desfazimento do negócio pelos vendedores, a comissão era devida. O pedido inicial foi julgado procedente em primeira instância, condenando o réu ao pagamento de R\$100.000,00. O réu apelou da sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) saber se houve cerceamento de defesa pelo indeferimento do depoimento pessoal do autor; (ii) saber se a valoração do depoimento de informante para embasar a condenação configura nulidade da sentença; e (iii) saber se o conjunto probatório é suficiente para demonstrar a efetiva atuação do corretor na intermediação do negócio e, conseqüentemente, o seu direito à comissão de corretagem.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O indeferimento de prova desnecessária não configura cerceamento de defesa, em observância ao princípio do livre convencimento motivado do juiz e à ausência de prejuízo.

4. A valoração de prova produzida por informante não configura nulidade da sentença, pois a questão se confunde com o mérito da controvérsia sobre a existência da corretagem e seu resultado útil.

5. O direito à comissão de corretagem surge com a concretização do negócio, independentemente de seu posterior desfazimento por arrependimento ou inadimplemento das partes.

6. O ônus da prova da efetiva atuação como intermediador e da obtenção do resultado útil recai sobre o corretor (autor), nos termos do art. 373, I, do Código de Processo Civil.

7. No caso concreto, o conjunto probatório é suficiente para demonstrar a atuação do corretor como intermediador do negócio e que a alegada comissão se referia a uma obrigação de pagar pelo apelante, porém, a alteração unilateral da cobrança de obrigação de entregar coisa certa (imóvel) em obrigação de pagar (quantia) desvirtua a pactuação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso conhecido e provido.

Dispositivos relevantes citados: CC, 722, 725; CPC, arts. 370, 373, I.

Jurisprudências relevantes citadas: TJGO, Terceira Câmara Cível, AC 5774110-

86.2023.8.09.0137, Rel. Des. Eliseu José Taveira Vieira, publicado em 07/11/2025;
TJGO, Quarta Câmara Cível, AC 5760647-10.2023.8.09.0127, DES^a. NELMA
BRANCO FERREIRA PERILO, publicado em 11/12/2025.

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
10ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: CÍCERO GOULART DE ASSIS - Data: 24/04/2026 08:55:51