



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

APELAÇÃO Nº 0300003-74.2020.8.24.0085/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR SUBSTITUTO LEONE CARLOS MARTINS JUNIOR **APELANTE:** ----- (RÉU)
ADVOGADO(A): EMILEIDE GIZELE DOS SANTOS (OAB PR105829) **APELANTE:** ----- (RÉU) **ADVOGADO(A):** EMILEIDE
 GIZELE DOS SANTOS (OAB PR105829) **APELADO:** ----- (AUTOR) **ADVOGADO(A):** ERNANI LINCON DAMAS DA SILVEIRA
 (OAB PR095225) **ADVOGADO(A):** MARLON JOSÉ DE OLIVEIRA (OAB PR016977) **APELADO:** ----- (RÉU) **ADVOGADO(A):**
 ALEXANDRE MAURÍCIO ANDREANI (OAB SC008609) **APELADO:** ----- (RÉU) **ADVOGADO(A):** ALEXANDRE MAURÍCIO
 ANDREANI (OAB SC008609)

EMENTA

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de cobrança ajuizada por corretor de imóveis contra os vendedores e os adquirentes de área rural localizada no Estado do Piauí, objetivando o recebimento do saldo remanescente da comissão de corretagem pela intermediação do negócio, correspondente a sacas de soja, acrescido de encargos moratórios. A sentença julgou improcedentes os pedidos em relação aos adquirentes e parcialmente procedentes em relação aos vendedores, condenando-os ao pagamento da comissão equivalente a 11.302,10 sacas de soja, a ser apurada em liquidação de sentença. Recurso de apelação interposto pelos réus vendedores.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão consistem em saber se: (i) os réus vendedores são partes legítimas para figurar no polo passivo da ação de cobrança de comissão de corretagem; (ii) houve prescrição parcial da pretensão de cobrança de algumas parcelas; (iii) a condição suspensiva prevista no contrato não foi implementada, o que afastaria a exigibilidade da comissão; (iv) a exceção do contrato não cumprido é aplicável em razão do descumprimento de deveres laterais de corretagem imobiliária; (v) os encargos moratórios fixados na sentença — correção monetária pelo INPC e juros de mora de 1% ao mês a partir do vencimento da última parcela — são indevidos ou excessivos, por ausência de pactuação e por se tratar de obrigação relativa a *commodity*; e (vi) subsidiariamente, se os juros e a correção monetária devem incidir a partir da última citação válida.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. As alegações de não implementação da condição suspensiva e de aplicação da exceção do contrato não cumprido constituem inovação recursal, pois não foram suscitadas na contestação. O exame dessas matérias diretamente em grau recursal implicaria supressão de instância, razão pela qual o recurso não é conhecido nessa extensão.

4. O recurso também não é conhecido quanto à alegada incorreção da taxa de conversão, porque os apelantes deixaram de impugnar o fundamento adotado na sentença, que fixou a data de conversão no vencimento da última parcela contratual. A ausência de dialeticidade impede o conhecimento do recurso nesse ponto.

5. A legitimidade passiva dos réus vendedores está presente. Pela teoria da asserção, a legitimidade adcausam é aferida a partir das afirmações da petição inicial, em exame abstrato. Segundo a narrativa inicial, os réus vendedores assumiram a obrigação de pagar a comissão pela intermediação da venda do imóvel, o que é suficiente para reconhecer sua pertinência subjetiva na demanda.

6. A prescrição não ocorreu. O prazo quinquenal previsto no art. 206, § 5º, II, do CC tem como termo inicial o vencimento da última parcela ajustada, ocorrido em 30/05/2017. A ação foi ajuizada em 24/07/2020, antes do decurso do prazo prescricional. O alongamento da dívida por acordo entre as partes desloca o termo inicial para o vencimento da última prestação na nova avença.

7. Os encargos moratórios são devidos independentemente de previsão contratual expressa. O inadimplemento de obrigação positiva, líquida e com vencimento certo constitui o devedor em mora automaticamente, nos termos do art. 397, caput, do CC. Os arts. 395 e 407 do CC impõem ao devedor em mora o pagamento de juros e correção monetária, ainda que não haja pactuação específica. A

conversão em pecúnia pelo valor da soja na data do vencimento já afasta a alegação de dupla incidência da variação do preço do produto.

8. O pedido subsidiário de fixação do termo inicial dos encargos moratórios a partir da última citação válida é improcedente. Tratando-se de obrigação positiva, líquida e com vencimento certo, a mora é *ex re*, constituindo-se automaticamente no termo pactuado, sem necessidade de interpelação judicial ou extrajudicial, nos termos do art. 397, caput, do CC.

IV. DISPOSITIVO

9. Recurso parcialmente conhecido e, nesta extensão, desprovido. Honorários sucumbenciais majorados em 2% em desfavor da parte apelante, com base no art. 85, § 11, do CPC, mantida a base de incidência fixada na sentença.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 206, § 5º, II, 394, 395, 397, caput, e 407; CPC, arts. 85, § 11, e 487, I.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.920.319/SP, Rel. Min. João Otávio de Noronha, 4ª Turma, j. 8/4/2025; STJ, REsp n. 2.092.096/SP, Rel. Min. Nancy Andrichi, 3ª Turma, j. 12/12/2023; TJSC, ApCiv 5002927-48.2024.8.24.0039, Rel. Giancarlo Bremer Nones, 3ª Câmara Especial de Enfrentamento de Acervos, j. 30/01/2026.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 3ª Câmara Especial de Enfrentamento de Acervos do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, a) conhecer em parte do recurso e, nesta, negar-lhe provimento; e b) de ofício, com base no artigo 85, § 11, do CPC, majorar em 2% os honorários de sucumbência fixados em desfavor da parte apelante, mantida a base de incidência adotada na sentença, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 25 de maio de 2026.

Documento eletrônico assinado por **LEONE CARLOS MARTINS JUNIOR, Desembargador Substituto**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **7720765v4** e do código CRC **5ab6553f**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): LEONE CARLOS MARTINS JUNIOR Data e Hora: 25/05/2026, às 13:34:55

0300003-74.2020.8.24.0085

7720765 .V4