

## Vendedores de imóvel devem pagar comissão de corretagem combinada em sacas de soja

A 3ª Câmara Especial de Enfrentamento de Acervos do [Tribunal de Justiça de Santa Catarina](#) manteve a sentença que condenou os vendedores de uma [propriedade rural](#) localizada no Piauí. A ação foi ajuizada por um corretor de imóveis que alegou ter intermediado a negociação da fazenda. Parte da comissão ajustada já havia sido quitada, porém restava ainda um saldo remanescente correspondente a sacas de soja previstas em contrato.



Inicialmente, o autor pediu a condenação dos réus ao pagamento de R\$ 2,99 milhões, que correspondiam em 2020 a 31.523,41 sacas de soja. Pouco mais da metade delas pelo inadimplemento da obrigação principal e a parte restante, a título de juros de mora.

A sentença do juízo da Vara Única da Comarca de Coronel Freitas (SC) deu parcial provimento ao pedido para condenar os réus ao pagamento de comissão de corretagem equivalente a 11.302,10 sacas de soja, valor que será apurado em liquidação de sentença conforme a cotação do grão em maio de 2017.

Em recurso, os vendedores sustentaram [ilegitimidade passiva](#) ao afirmar que eram apenas anuentes do negócio principal. Eles também defenderam a ocorrência de prescrição parcial da cobrança e questionaram a incidência de juros e correção monetária sobre a obrigação.

Ao analisar o recurso, o relator, desembargador substituto Leone Carlos

Martins Júnior, destacou que algumas teses apresentadas pelos apelantes não poderiam ser apreciadas pelo tribunal por configurarem inovação recursal, já que não haviam sido levantadas na contestação apresentada na primeira instância.

### Teoria da asserção

Sobre a alegação de ilegitimidade passiva, o magistrado explicou que, pela teoria da asserção, a legitimidade das partes deve ser examinada a partir das afirmações contidas na petição inicial. Segundo a narrativa apresentada pelo corretor, os vendedores assumiram a obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem, o que justificaria sua permanência no polo passivo da ação.

Em relação à prescrição, o relator afastou a tese dos apelantes e consignou que o prazo prescricional de cinco anos deve ser contado a partir do vencimento da última parcela ajustada entre as partes, ocorrido em 30 de maio de 2017. Como a ação foi ajuizada em julho de 2020, não houve prescrição da pretensão de cobrança.

O relatório também rejeitou os argumentos contra a incidência de juros de mora e correção monetária. Segundo o relator, o inadimplemento de obrigação com vencimento certo constitui automaticamente o devedor em mora, independentemente de previsão contratual expressa.

Ainda conforme a decisão, a conversão da obrigação em dinheiro deverá observar o valor da soja na data do vencimento da última parcela contratual, fixada em maio de 2017, com o afastamento da alegação de enriquecimento indevido decorrente da variação posterior do preço da commodity. *Com informações da assessoria de imprensa do TJ-SC.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão**

**Clique [aqui](#) para ler o voto do relator**

**Processo 0300003-74.2020.8.24.0085**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-jun-13/vendedores-de-imovel-devem-pagar-comissao-de-corretagem-combinada-em-sacas-de-soja/>