



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo  
31ª Câmara de Direito Privado**

**Registro: 2014.0000689703**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0149498-50.2012.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, é apelado JAMIM GHENDOV (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores FRANCISCO CASCONI (Presidente) e PAULO AYROSA.

São Paulo, 28 de outubro de 2014.

**ADILSON DE ARAUJO  
RELATOR  
ASSINATURA ELETRÔNICA**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**  
**31ª Câmara de Direito Privado**

2

**Apelação com Revisão nº 0149498-50.2012.8.26.0100**  
**Comarca: São Paulo — 36ª Vara Cível do Foro Central**  
**Juiz (a) : Aluísio Moreira Bueno**  
**Apelante: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA**  
**S/A (ré)**  
**Apelado : JAMIM GHENDOV (autor)**

**Voto nº 17.580**

**APELAÇÃO. CORRETAGEM. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIAÇÃO NA COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO. PROCEDÊNCIA. NECESSIDADE. INTELECCÃO DO ART. 725 DO CÓDIGO CIVIL. IMPROVIDO O APELO DA RÉ.** O acervo probatório coligido nestes autos é robusto em fornecer um seguro juízo de certeza no sentido da procedência do pedido do autor.

Trata-se de ação de cobrança de comissão de corretagem ajuizada por **JAMIM GHENDOV** em face de **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, sob a alegação de que intermediou a compra e venda dos imóveis descritos, sem, contudo, receber a devida remuneração pelos serviços efetivamente prestados (fls. 02/17).

Por r. sentença, cujo relatório adoto, declarada a fls. 680, julgou-se procedente a ação para condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 787.000,00, corrigida monetariamente pela Tabela Prática do TJSP a partir da conclusão do negócio e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação até a



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**  
**31<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado**

3

efetiva liquidação. Sucumbente, a ré foi condenada, ainda, a suportar o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor total da condenação (fls. 662/669).

O autor opôs embargos de declaração (fls. 674/675), que foram acolhidos para sanar o apontado erro material (fls. 680).

Inconformada, insurge-se a ré batendo-se pela reforma da r. sentença. Alega, em síntese, que o MM. Juiz decidiu contrariamente ao Direito e às provas dos autos. Aduz que os serviços prestados pelo acionante não tiveram êxito; este não atuou com exclusividade; a adquirente foi a empresa ADOKE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.; após diversas negociações e tratativas firmaram um Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações; e, que foi paga a comissão de corretagem à empresa FBS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. Evoca o depoimento das testemunhas; impugna o de outras. Alude à prova documental — troca de e-mail's. Por fim, subsidiariamente, diz que o valor da condenação é exagerado, pois, na pior das hipóteses, deveria ser condenado a pagar R\$ 350.000,00, ou seja, valor igual ao que foi pago à FBS. Traz jurisprudência. Quer, portanto, o acolhimento do recurso, para o fim de se reformar a r. sentença, nos termos pleiteados, com inversão do ônus sucumbencial (fls. 683/704).

Preparado (fls. 705/706), o recurso de apelação foi recebido (fls. 709), processado e contrariado (fls. 713/728).

**É o relatório.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**  
**31<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado**

4

A existência da relação jurídica, outrora estabelecida entre as partes, de mandante e mandatário, consistente na intermediação do negócio de compra e venda dos imóveis descritos na petição inicial, resulta incontroversa, porquanto demonstrada nos autos e, além disso, em momento nenhum foi infirmada por estes.

Observe-se que as questões postas ao crivo do douto sentenciante cingiam-se a matéria preponderantemente de direito, sendo que mesmo os aspectos fáticos da demanda se encontravam suficientemente elucidados com as provas documentais trazidas autos, prescindindo, assim, de eventual dilação probatória.

O contrato de corretagem pode ser documental ou verbal. Segundo Orlando Gomes, a mediação “*consiste na atividade do corretor em aproximar pessoas que desejam contratar, pondo-as em contato*” (“Contratos”, Ed. Forense, 12<sup>a</sup> ed., pág. 427).

Decerto, o contrato de corretagem ostenta a natureza de negócio de resultado. Não é menos certo, todavia, que este, a despeito das assertivas sem a correspondente prova da ré, efetivamente foi alcançado graças à atuação de intermediação do autor.

Aliás, a ré não nega que o acionante prestou os referidos serviços no ano de 2010. Entretanto, busca elidir sua responsabilidade para com aquele, dizendo que seu labor (do corretor) não foi exitoso.

Como se sabe, as relações negociais



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**  
**31ª Câmara de Direito Privado**

5

desse jaez prescindem da formalização de contrato escrito, bastando a confirmação de que o corretor tenha atuado na aproximação eficaz das partes, ou seja, tenha ocorrido sua intermediação na realização da avença de compra e venda. E esta, como do acervo probatório coligido nos autos se constata, não foi idoneamente negada pela ré, aqui recorrente.

À obviedade, na espécie, trata-se de negócio de expressivo porte, o que, por si só, requeria a consecução de várias rodadas de negociações e muitas reuniões, de modo a se chegar ao preço ideal que satisfizesse a todos os envolvidos na venda e compra dos imóveis.

Anote-se, a par disso, que a despeito da assertiva da ré de que as partes desistiram do negócio em razão da ausência de consenso sobre o preço, o fato é que o negócio foi fechado, posteriormente, por preço maior, por uma das filiais da ré.

Aliás, a este respeito, com solar clareza, o douto magistrado cravou:

“Ensina o eminentе doutrinador Luiz Antonio Scavone Júnior:

*'Sendo com exclusividade ou não, se o agente responsável pelo imóvel dispensar o corretor e, ao depois, firmar contrato por conta própria, pagará a comissão. São casos em que o negócio só foi possível, só teve origem em razão dos esforços empreendidos pelo corretor, de tal sorte que é ilícita a dispensa com o intuito de economizar a comissão que é justa pelo seu trabalho'.*

**Resta evidente a presença de simulação relativa, pois a ADOKE possuía capital social muito inferior aos negócios por ela celebrados.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**  
**31<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado**

6

Ademais, o sócio proprietário da FBS (fls. 604/605) não soube dizer porque recebeu comissão da Even, já que a ADOKE haveria adquirido os imóveis, logo, esta deveria tê-la pago a comissão e não aquela.

(...).

O documento de fls. 590/591 é apto a demonstrar que a ré pagou à FBS comissão pelo fato de a ADOKE haver comprado os imóveis. É patente a simulação para se furtar ao cumprimento da obrigação de adimplir o contrato de corretagem pactuado entre autor e réu, objetivando induzir em erro o Poder Judiciário no sentido de que o resultado (compra dos imóveis) se dera sem a participação do autor.

Destarte, se, na expressão consagrada na doutrina e na jurisprudência, o resultado útil do trabalho for obtido, concluindo-se o negócio, há direito a comissão, mesmo que posterior à dispensa do corretor original" (fls. 666/667, grifei).

Dispõe o art. 725, do atual Código Civil, sem grifos no original, *in verbis*:

**Art. 725** – A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.

Ensina ARNOLDO WALD, sem grifos no original, que:

"A corretagem é considerada obrigação de resultado, tendo o corretor direito à remuneração ajustada quando houve a conclusão do negócio. (...). art. 725 ..." (Obrigações e Contratos, Ed. Saraiva, 17<sup>a</sup> ed., 2006, págs. 555/556).

Além dos fundamentos acima



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**  
**31<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado**

7

alinhados, não é ocioso lembrar que a Colenda Quarta Turma, do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em recente decisão da lavra do eminente Ministro RAUL ARAÚJO, acompanhado dos Ministros MARIA ISABEL GALLOTTI, ALDIR PASSARINHO JÚNIOR, JOÃO OTÁVIO DE NORONHA e LUÍS FELIPE SALOMÃO, após mencionar precedentes da Corte em sentido contrário, sem grifos no original, fundamentaram:

“Não se olvida, tampouco se discorda, desse entendimento jurisprudencial. Todavia, não se pode perder de vista que a realização de um negócio jurídico de compra e venda de imóvel é um ato complexo, desmembrando-se em diversas fases — incluindo, por exemplo, as fases de simples negociação, de celebração de contrato de promessa de compra e venda ou de pagamento de arras —, até alcançar sua conclusão, com a transmissão do imóvel, por intermédio do registro civil do título imobiliário no respectivo Cartório de Registro, nos termos do art. 1.227 do Código Civil de 2002. Assim, somente com a análise, no caso concreto, de cada uma dessas fases, que é possível aferir se a atuação do corretor foi capaz de produzir um 'resultado útil', para fins de percepção da remuneração de que trata o art. 725 do Código Civil de 2002.

(...).

Desse modo, se havia documento válido a corroborar o negócio jurídico, não obstante seu posterior desfazimento, é salutar reconhecer que a corretora alcançou o 'resultado útil' da avença. Afastar, pois, o direito à percepção de comissão de corretagem, referendando a escusa do ora recorrente em cumprir a ordem de pagamento constante do título de crédito, seria, por meios transversos, o mesmo que autorizar o exercício abusivo do direito de rescisão contratual. Por certo, a qualquer contratante é dado arrepender-se de um negócio jurídico, mas deverá arcar com as consequências de eventual rescisão, resarcindo eventuais prejuízos causados ao outro contratante ou a terceiros, bem como pagando as remunerações devidas, inclusive a título de comissão de corretagem.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**  
**31<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado**

8

Com efeito, embora o serviço de corretagem somente se aperfeiçoe quando o negócio é concretizado, dado o risco inerente à atividade, não se pode perder de vista que, nos negócios imobiliários —os quais dependem de registro do ato negocial no Cartório de Registro de Imóveis para fins de transferência e aquisição da propriedade e de outros direitos reais (CC/2002, arts. 1.227, 1.245 e 1.246) —, a intermediação da corretora pode encerrar-se antes da conclusão da fase de registro imobiliário. Por certo, quando as partes firmam, de algum modo, atos, com mediação da corretora, que geram obrigatoriedade legal de proceder-se ao registro imobiliário, tal como ocorre no caso de celebração de promessa de compra e venda ou de pagamento de sinal, torna-se devida a percepção de comissão de corretagem, mormente quando eventual desfazimento do negócio não decorrer de ato praticado pela corretora' (REsp. nº 1.228.180/RS, STJ, 4<sup>a</sup> Turma, Rel. Min. RAUL ARAÚJO, j. em 17/3/2011).

Com muito mais razão, na espécie, a comissão de corretagem se torna devida ao autor, aqui apelado.

Descabido, ademais, o pleito subsidiário, que clama pela redução da remuneração para a quantia de R\$ 350.000,00, correspondente àquela que diz ter efetuado a título de remuneração à FBS. Aliás, oportuno, *in casu*, o brocardo que exorta: *qui sciens in debitum solvit, donare videtur* (quem conscientemente paga o que não deve, parece doar).

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso de apelação da ré.

**ADILSON DE ARAUJO**  
**Relator**