

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

35º Câmara

APELAÇÃO S/ REVISÃO  
Nº 1031227- 0/3Comarca de SÃO PAULO 40.V.CÍVEL  
Processo 37645/05APTE CMW PLANEJAMENTO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA  
APDO CARLOS ALBERTO BALBINO VIDOTTOTRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA  
REGISTRADO(A) SOB Nº

\*01967384\*

## A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos,  
os desembargadores desta turma julgadora da Seção  
de Direito Privado do Tribunal de Justiça, de  
conformidade com o relatório e o voto do relator, que  
ficam fazendo parte integrante deste julgado, nesta data,  
deram provimento ao recurso, por votação unânime

Turma Julgadora da 35º Câmara  
RELATOR : DES. MELO BUENO  
2º JUIZ : DES. MANOEL JUSTINO BEZERRA FILHO  
3º JUIZ : DES CLOVIS CASTELO  
Juiz Presidente DES MELO BUENO

Data do julgamento . 29/09/08

*meb* -DES. MELO BUENO  
Relator

2

33

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO  
35ª CÂMARA  
APELAÇÃO SEM REVISÃO Nº 1031227-0/3

COMARCA SÃO PAULO

APELANTE CMW PLANEJAMENTO E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

APELADO CARLOS ALBERTO BALBINO VIDOTTO

VOTO Nº 14866

**MEDIAÇÃO – Comissão – Cobrança –**  
**Compra e Venda - Rescisão – Comprador que**  
**assumiu a obrigação de pagar a comissão**  
**mesmo diante de rescisão do negócio**  
**intermediado – Devolução da importância**  
**paga – Impossibilidade – Sentença reformada**  
**– Recurso provido.**

Trata-se de apelação contra r sentença de fls 120/123 que julgou procedente ação de cobrança embasada em intermediação de venda de imóvel, por meio da qual, pretende a apelante a reforma do julgado. Sustentando ilegitimidade de parte, pois a comissão de corretagem devida, como estabelecido contratualmente, é encargo do proprietário-vendedor e não do comprador, afirmado a inexistência de relação contratual entre as partes e que nada recebeu do apelado a título de comissão, não havendo qualquer vínculo entre eles, finalmente, sustenta que o negócio foi concretizado, portanto, a comissão é devida

O recurso (fls 125/132), que é tempestivo, foi preparado e respondido a fls 137/143, pugnando, o apelado, pela imposição de penalidade por litigância de má-fé

É o relatório

selo

A preliminar de ilegitimidade de parte passiva da apelante se confunde com o mérito e com ele será apreciada

O recurso merece acolhida

O apelado ajuizou ação de cobrança em razão de haver contratado a compra de um imóvel, intermediada pela apelante, sustentando que, após a assinatura do contrato inicial, houve rescisão, diante de não haver o empreendimento atingido o número previsto de vendas. A construtora, Gafisa S/A, devolveu os valores por ele pagos, mas a importância paga à apelante, a título de comissão, não lhe foi restituída.

Por sua vez, sustenta a apelante que foi contratada pela empresa Gafisa S/A, para intermediar a venda das unidades do empreendimento imobiliário "Condomínio New Point", mediante pagamento de 2,9% sobre o valor de venda de cada unidade efetivamente comercializada, nos termos do contrato de fls 94/106, havendo autorização para receber a importância devida a título de comissão de corretagem diretamente do comprador. Afirma que quando o apelado pagou a importância reclamada (R\$2 591,17), o fez por conta e ordem da vendedora Gafisa S/A e que tal valor representava, para o apelado, a quitação parcial do preço da venda do imóvel adquirido. Sustenta, ainda que quando da rescisão contratual entre comprador e vendedora foi dada quitação total do valor recebido por ela.

Via de regra o pagamento da comissão pela intermediação é do vendedor no entanto, nada impede que o comprador assuma tal obrigação, como realmente assumiu, fato confessado pela apelante e comprovado pelo apelado (fls 38)

Pois bem, confessando a apelante o recebimento do valor devido pela intermediação e reclamado pelo apelado, resta analisar se o negócio foi ou não concluído, se é devida ou não a devolução do valor pago. Daí conclui-se pela legitimidade da apelante para a presente ação de cobrança.

Com efeito, o apelado firmou contrato de compromisso de venda e compra em 12/10/2003, posteriormente, houve resilição aos 14/7/2004, em virtude de ter o apelado deixado de pagar as parcelas pelas quais se obrigou, havendo devolução da quantia total paga por ele a Gafisa S/A (fls. 45, 48 e 50), com liberação do apelado de adquirir o imóvel, bem como para alienação de pronto, do imóvel objeto da compra e venda.

Para que o corretor tenha direito à comissão, em razão de ser a intermediação um contrato de resultado, necessária a reunião de três requisitos: autorização para mediar, aproximação das partes e resultado útil, realizando-se o negócio por seu intermédio, nas condições sugeridas.

Na lição de Maria Helena Diniz “A mediação consumar-se-á precisamente no momento em que aparecer o acordo de vontade entre os contratantes, mercê da aproximação levada a efeito pelo mediador, quando então estará terminada a sua função”<sup>1</sup>. Portanto o negócio foi concretizado.

Além disso, no documento de fls. 43, juntado pelo apelado, cópia do de fls. 92, juntado pelo apelante, o apelado assume a responsabilidade pelo pagamento da comissão, ainda que o contrato de compromisso de venda e compra seja rescindido, conforme se observa do referido documento: “**DECLARO PARA OS DEVIDOS FINS QUE OS SERVIÇOS DE ASSESSORIA TÉCNICO IMOBILIARIA E OS DE INTERMEDIAÇÃO NA VENDA DA UNIDADE AUTÔNOMA DESCrita FORAM**”

<sup>1</sup> Curso de Direito Civil Brasileiro, 17<sup>a</sup> edição. Saraiva SP, volume 3 2002, p 390.

EFETIVAMENTE PRESTADOS, RESPECTIVAMENTE, PELA CMW PLANEJAMENTO IMOBILIARIO S/C LTDA, WTC PROJETOS E CONSULTORIA IMOBILIARIA S/C LTDA E PELOS PROFISSIONAIS AUTÔNOMOS RETRO NOMEADOS, CUJOS VALORES RECONHEÇO QUE LHE SÃO DEVIDOS E EXIGÍVEIS, INTEGRALMENTE, AINDA QUE O CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA POR MIM FIRMADO, NESTA DATA, E TENDO POR OBJETO AQUELA MESMA UNIDADE AUTÔNOMA VIER, FUTURAMENTE, A SER RESCINDIDO"

Assim, concretizado o negócio e diante do estabelecido entre as partes, independentemente da rescisão contratual ocorrida, a comissão pela correção é devida, não havendo que se falar em devolução da quantia paga. Pois, no caso, houve disposição contratual expressa no sentido de que a comissão é devida, mesmo na hipótese de rescisão

Por outro lado, a imposição de pena por litigância de má-fé, requerida na resposta, pressupõe tema para análise de fatos da causa que encontrem respaldo nas disposições contidas em pelo menos um dos incisos do artigo 17 do Código de Processo Civil, sendo certo que o recurso do apelante não pode ser considerado protelatório, não estando caracterizada, portanto, a litigância de má-fé

Deste modo, merece acolhida o inconformismo da apelante, reformando-se a r sentença recorrida, para julgar improcedente a ação, invertendo-se o ônus da sucumbência

Ante o exposto, **dou provimento** ao recurso

*Fernando Melo Bueno Filho*

**FERNANDO MELO BUENO FILHO**  
Desembargador Relator