



Apelação Cível nº 0211752-89.2014.8.19.0001

Apelante: HELCIO PEREIRA MENDES DE OLIVEIRA

Apelante: RICARDO NORMANDO MARQUES

Apelado 1: DANILO BOTELHO DOS SANTOS

Apelado 2: NAVARRO, BOTELHO & NAHON ADVOGADOS

Apelado 3: JOÃO JÚLIO CAESAR

Apelado 4: JOAQUIM GONÇALVES RODRIGUEZ DE ARAÚJO

Apelado 5: JOSÉ ALBERTO TABOADA D ALMEIDA PINHEIRO

Apelado 6: ROSANE PEREIRA D ALMEIDA PINHEIRO

Apelado 7: PATRÍCIA VIEIRA COELHO DE ARAÚJO

Apelado 8: ESPÓLIO DE LUIZ FILIPE RODRIGUES DE ARAÚJO rep/Inv. PATRÍCIA VIEIRA COELHO DE ARAÚJO

RELATORA: DESEMBARGADORA DENISE NICOLL SIMÕES

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE CORRETAGEM. VENDA DE IMÓVEL. DOCUMENTO ASSINADO CONFIRMANDO A EXISTÊNCIA DE INTERMEDIÇÃO DOS AUTORES NA CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 725 E 726 do CC. Ação ordinária na qual os Autores pugnam pela condenação da parte ré ao pagamento de comissão de corretagem decorrente de compra e venda de imóvel. Prolatada sentença de improcedência, insurgem-se os Demandantes da decisão. Autores que sustentam que apesar de terem intermediado e participado da compra e venda de terreno do Porto Maravilha, não receberam a comissão que lhes era devida. Em sua defesa a parte ré sustenta, em síntese, que a verba não é devida uma vez que não houve participação dos Demandantes. Documentação acostada aos autos que confirma, de forma categórica, que houve intermediação pelos Autores. Parte ré que elaborou dois documentos – termos de quitação – assinando ambos, efetuando o pagamento de comissão de corretagem a um dos Autores. Art. 408 do CPC. Tratando-se de documento particular elaborado e assinado pela parte, presume-se como verdadeiro o conteúdo nela inserido. Reconhecida a participação de ambos os Autores. Remuneração devida ao Autor que não assinou o termo de quitação junto a parte ré. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**



Apelação Cível nº 0211752-89.2014.8.19.0001

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de apelação cível nº **0211752-89.2014.8.19.0001 ACORDAM**, por **UNANIMIDADE** de votos, os Desembargadores que compõem esta E. 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **CONHECER E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto que segue.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação da sentença de improcedência nos autos da ação de cobrança movida por **HELICIO PEREIRA MENDES DE OLIVEIRA** e **RICARDO NORMANDO MARQUES** em face de **DANILO BOTELHO DOS SANTOS** e outros.

Narra a parte autora, em síntese, que o Réu João Julio no final do ano de 2010, procurou o Autor Ricardo, corretor de imóveis, com o objetivo de vender imóvel de propriedade de Hans Automóveis Ltda, da qual é sócio majoritário.

Por esse motivo, o Autor Ricardo procurou o Autor Hécio, que também é corretor de imóveis e possuía contato com o Réu Danilo, advogado da Odebrecht com a intenção de oferecer o imóvel a essa construtora.

Informa que foram realizados dois encontros para negociação do imóvel. Que ao primeiro compareceram os dois Autores bem como os Réus Danilo e João Júlio. Relata que o Réu Danilo, advogado da Construtora, informou que a compra do imóvel seria um negócio promissor tendo em vista a revitalização da área portuária do Rio de Janeiro. Aduz que no segundo encontro compareceram também o Réu Joaquim, sócio da empresa Hans Automóveis.

Alega que a partir daí, tanto o Réu Danilo quanto o Réu João Júlio, não mais retornaram aos chamados dos Autores, que posteriormente vieram a saber por terceiros que o imóvel teria sido vendido a uma empresa do Grupo Odebrecht.



Apelação Cível nº 0211752-89.2014.8.19.0001

Afirma que após diversas tentativas, o Autor Ricardo conseguiu contato com o Réu Danilo, demonstrando descontentamento pelo rompimento do acordo (verbal) realizado entre ele e a comissão, 5% do valor da venda.

Ante tal situação, o Réu Danilo – em nome da sociedade de advogados do qual é administrador – a Ré “Navarro, Botelho, Nahon e Kloh advogados”, pagou ao Autor Ricardo a quantia de R\$ 100.000,00, emitindo recibo no qual reconhece que houve intermediação dos Autores na venda do imóvel.

Em fevereiro de 2014, após diversas buscas, o Autor Helcio obteve uma certidão junto ao 2º Registro e Imóvel que comprova que em 14/04/2011 foi averbada a alteração societária de Hans Automóveis Ltda., proprietária do imóvel, para Hans Automóveis S.A. a qual, por sua vez, foi incorporada pela JFH Empreendimentos e Participações Ltda., conforme averbação na mesma data (14/04/2011).

Em seguida, por força de desincorporação, nos termos da escritura lavrada em 15/08/2011 e registrada em 02/01/2012, o imóvel foi transferido para os sócios da JFH, os mesmos da Hans Automóveis: Réu João Júlio Caesar; Réu Joaquim Gonçalves Rodriguez de Araújo; Réu Luiz Filipe Rodrigues de Araújo; Réu José Alberto Taboada D’Almeida Pinheiro; e a Ré Rosane Pereira D’Almeida Pinheiro.

Ocorre que em 13/05/2011, antes da desincorporação mencionada, os sócios prometeram vender o imóvel à ASKELLA Empreendimentos Imobiliários S. A. (sociedade com propósito específico do Grupo Odebrecht) pelo preço de R\$ 49.990.000,00. Nessa escritura foi ajustado, na cláusula 2.2, que ela não seria apresentada para registro antes dos outorgantes transferirem para seus nomes o imóvel objeto da promessa de venda.

Com o registro da desincorporação da sociedade JFH em 02/01/2012, com a conseqüente transferência da propriedade para os nomes dos outorgantes da escritura de promessa de compra e venda, foi registrada em 21/06/2012 a promessa referida e efetuada a venda definitiva em 25/01/2013, por escritura registrada em 14/08/2013.

Nessa escritura, com o falecimento de Luiz Filipe Rodrigues de Araújo, metade do que lhe pertencia foi vendido por seu espólio, em virtude de alvará judicial, e a outra metade por sua viúva, com quem era casado pela comunhão universal de bens.



Apelação Cível nº 0211752-89.2014.8.19.0001

Com base nesse relato, sustenta a parte autora que o Réu Danilo juntamente com os Réus João Júlio e Joaquim, ludibriaram os Autores, pois receberam a comissão de corretagem pela venda do imóvel.

Defende ser devida a quantia equivalente a 5% da venda do imóvel já que quem efetivamente vendeu à ASKELLA o imóvel foi a Hans Automóveis ou JFF Empreendimentos, empresas que já não existem mais, mas das quais os Réus João Júlio e Joaquim são sucessores.

Pugna pela gratuidade de justiça bem como a condenação dos Réus Danilo, João Julio, Joaquim e “Navarro Botelho Nahon e Kloh Advogados” ao pagamento a título de comissão de corretagem, 5% do valor da venda do imóvel objeto das escrituras de promessa e de venda lavradas em 13/5/2011 e 25/1/2013, descrito como Lote nº 1, do PA 44.695, situado na Avenida Cidade de Lima, onde figuram os prédios nº 86,102,132 e 166, cuja importância deverá ser corrigido monetariamente desde a data da efetivação da promessa de compra e venda, com incidência de juros de mora.

Requer, ainda, a condenação dos demais Réus ao pagamento de 5% do valor da venda do imóvel objeto das escrituras de promessa e de venda lavradas em 13/5/2011 e 25/1/2013, descrito como Lote nº 1, do PA 44.695, situado na Avenida Cidade de Lima, onde figuram os prédios nº 86,102,132 e 166, corrigido monetariamente desde a data da efetivação da promessa de compra e venda, com incidência de juros de mora, na proporção da quantia que receberam pela referida venda.

Dos documentos acostados, destacam-se cópia do compromisso de repartição de comissão, confissão de dívida e quitação (index 000019), compromisso de compra e venda (index 000022 e 000031).

Decisão indeferindo a gratuidade de justiça (index 000087). Interposição de dois recursos de embargos de declaração pelos Autores que restaram rejeitados (index 000097 e index 000117).

Em seguida, foi prolatada sentença de extinção da ação sem julgamento de mérito, cujo dispositivo ora transcrevo (index 117):



Apelação Cível nº 0211752-89.2014.8.19.0001

“Em face do exposto, JULGO EXTINTO O PROCESSO, sem resolução de mérito, na forma do artigo 267, III c/c XI do Código de Processo Civil, CANCELANDO A DISTRIBUIÇÃO, de acordo com o estabelecido no artigo 257 do Código de Processo Civil.”

Recurso de apelação interposto pelos Autores (index 000120) provido, conferindo ao Autor Helcio a gratuidade e autorizando ao Autor Ricardo o recolhimento das custas ao final (index 000148).

Em sua defesa, os Réus Joaquim e João Júlio alegam em contestação que a intenção de venda do imóvel em questão existia há muito tempo, antes de 2010. Afirmam que muitos corretores procuravam comprador para o local e que não ficavam vinculados a nenhum corretor.

Alegam que o Réu Joaquim no início de 2010 conheceu Werles Lopes da Silva, sócio do Réu Danilo Botelho, que conhecia muito bem o projeto do Porto.

Em certo momento, o Réu Danilo marcou uma reunião na qual estavam presentes Werles, Carlos Noval, Mauro Gen, o Réu João Júlio, o Autor Ricardo e diversos outros corretores. Naquela oportunidade foi dada ciência que o imóvel poderia passar a valer algo em torno de R\$ 40 milhões.

Afirmam que o Réu João Júlio e o Autor Ricardo conheceram o Réu Danilo naquela oportunidade, ao mesmo tempo, e que sequer se recordam do Autor Hélcio participar da reunião.

Aduzem que depois desse encontro, o Autor Ricardo jamais participou de qualquer outra reunião. O que havia ficado subentendido, naquela ocasião era que o Autor Ricardo iria trabalhar a venda em outros potenciais compradores.

Na sequência das tratativas, foram realizadas diversas reuniões somente com o Réu Danilo, até a celebração do Instrumento Particular de Intermediação de Compra e Venda em 20/06/2010 (index 000229). Pelo referido instrumento o escritório do Réu Danilo teria 60 (sessenta) dias para trabalhar a venda do imóvel exclusivamente para a Odebrecht, o que deixaria o Autor Ricardo e os demais corretores livres para prospectarem outros potenciais compradores.



Apelação Cível nº 0211752-89.2014.8.19.0001

Afirmam que em 11/11/2010 foi celebrada opção de compra junto à Odebrecht e após a regularização de pendências do imóvel, o negócio foi firmado em 13/05/2011. Somente após a celebração da promessa de compra e venda o Autor Ricardo reapareceu querendo saber detalhes, sendo então informado da venda bem como do pagamento da comissão à Danilo, na quantia de 3,5% da venda.

Defendem que a partir desse momento o Autor Ricardo passou a se comportar de forma equivocada, alegando ser dele o negócio, fazendo constantes investidas e ameaças. Por esse motivo, o Réu Danilo e o Réu João Julio resolveram negociar com o mesmo. Dessa negociação, foi celebrado compromisso de repartição de comissão e quitação pelo qual ele receberia a quantia de R\$ 100.000,00. Em contrapartida, o Autor Ricardo concordou que o escritório ficaria com a integralidade da comissão, dando quitação ampla e geral para afirmar que não tem nada a reclamar judicial ou extrajudicialmente.

Afirmam que o documento acostado pelos Autores não foi o contrato finalizado, acostando aos autos cópia do contrato com a assinatura do Autor Ricardo bem como duas testemunhas (index 000253).

Pugnam pela improcedência dos pedidos argumentando que jamais contrataram os Autores para alienar o imóvel, que os Autores não contribuíram para a conclusão do negócio e que somente quem intermediou a venda é quem deve receber a comissão (index 000200).

Dos documentos trazidos com a contestação, destacam-se o Contrato de compra e venda do imóvel (index 000229), compromisso de compra e venda (index 000234) bem como o compromisso de repartição de comissão (index 000253).

Por sua vez, os Réus José Alberto, Rosane, Patrícia e Espólio de Luiz Filipe alegam em sua defesa que tinham interesse em alienar o referido imóvel e que eram sócios da Hans Automóveis. Desde 09/12/2000 conforme alteração societária devidamente registrada perante a JUCERJA, o imóvel estava incorporado na JFH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, sendo a acusação acerca de manobra societária totalmente descabida.

Reafirmam a narrativa dos Réus João Julio e Joaquim e arguem a ilegitimidade passiva *ad causam*, uma vez que jamais conheceram ou contrataram os Autores. Pugnam pela improcedência dos pedidos, esclarecendo que a comissão já foi



Apelação Cível nº 0211752-89.2014.8.19.0001

paga. Por fim, ressaltam que o Autor Ricardo já deu quitação pelo que entendia devido (index 000257).

Por fim, os Réus Danilo e “Navarro Botelho Nahon e Kloh Advogados” apresentam sua defesa ressaltando que no início de 2010, o Réu Danilo foi procurado por Werles Lopes da Silva, que tinha acabado de conhecer o Réu Joaquim.

Marcada reunião em um shopping na Barra da Tijuca, o Réu Danilo conheceu o Réu João Julio, o Autor Ricardo e o Autor Hércio. No mais, reforça a narrativa dos demais Réus acerca das reuniões bem como da celebração do contrato.

Afirmam que do momento em que o Réu Danilo conheceu o Réu João Julio até a celebração promessa de compra e venda, decorreu mais de um ano, período no qual Danilo esteve presente em todas as reuniões entre os proprietários e a Odebrecht e que os Autores jamais estiveram em nenhuma delas.

No entanto, algum tempo depois o Autor Ricardo reapareceu e passou a insistir com o Réu Danilo que ele deveria participar do recebimento da comissão de corretagem, pois ele era o único habilitado para vender o imóvel.

Aduzem que o Réu Danilo argumentou com o Autor Ricardo que não o conhecia assim como não conhecia Hércio antes desses fatos e que a pessoa que falou do terreno foi Werles, pessoa de sua relação pessoal de longa data. E mais, Werles confirmou que os seus parceiros eram Carlos Noval e Mauro Gen e que estes tinham o contato direto do Réu João Júlio, sem qualquer participação dos Autores Hércio ou Ricardo.

Com o objetivo de evitar embaraços ao negócio, os Réus Danilo e João Júlio decidiram fazer um acordo com o Autor Ricardo, tendo sido acordado que este receberia R\$ 100.000,00 (cem mil reais), conforme compromisso de Repartição de Comissão e Quitação, celebrado em janeiro de 2012 (index 000348). Embora os Autores chamem o documento de mero “recibo”, trata-se de um contrato com quitação.

Refutam todas as alegações autorais e em preliminar arguem falta de interesse de agir do Autor Ricardo bem como ilegitimidade ativa de Hércio. No mérito, afirmam que a alegação de que o terreno só chegou até Danilo por intermédio do Autor Ricardo é falso e nunca foi confirmado pelas demais partes envolvidas no negócio.



Apelação Cível nº 0211752-89.2014.8.19.0001

Aduzem ainda que o contrato de corretagem pressupõe a apresentação das partes, a intermediação na negociação e a conclusão do negócio. Pugnam pela improcedência dos pedidos bem como pela condenação dos Autores em litigância de má-fé. (index 000286).

Réplica (index 000352).

Despacho em provas (index 000381). Petição dos Autores e dos Réus pugnando pelos depoimentos pessoais, oitiva de testemunhas bem como documental suplementar.

Saneador (index 000403):

“(...) Indefiro a prova oral requerida pelas partes, eis que a oitiva de testemunhas e o depoimento pessoal em nada elucidarão o ponto tido por controvertido. Saliento que a narrativa dos fatos, na ótica de cada parte, já se encontra nos autos, mostrando-se desnecessário o depoimento pessoal.

O mesmo se aplica à oitiva de testemunhas, considerando, ainda, que os fatos alegados se deram em 2010/2011.

Defiro, apenas, a produção de prova documental suplementar, requerida pelo primeiro e segundo réus, às e-fls. 395/397, assinalando o prazo cinco dias para a sua juntada, sob pena de perda da prova.

Ultrapassado o prazo assinalado, faculto às partes, também em cinco dias, se manifestarem acerca de eventuais documentos carreados.

Após, Preclusas as vias impugnativas e certificada eventual manifestação, voltem conclusos para sentença”.

Petição do Réu Danilo e do escritório Réu acostando declaração da Odebretch (index 000409).

Autos encaminhados ao Grupo de sentença (index 000416).

O Juízo da 43ª Vara Cível da Comarca da Capital prolata sentença de improcedência, cujo dispositivo a seguir transcrevo (index 000419):



Apelação Cível nº 0211752-89.2014.8.19.0001

“Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTES todos os pedidos autorais extinguindo o feito na forma do art. 487, I, CPC/15. Condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e ao pagamento de honorários advocatícios na proporção de 10% do valor da causa, para cada réu. A correção monetária no que incidir deverá ser realizada em conformidade com a tabela da CGJ/RJ. Deixo de aplicar as penas por litigância de má-fé uma vez que a questão não ultrapassou o mero exercício do direito de ação. Havendo recurso de apelação contra o presente julgado, certifique-se nos autos quanto a tempestividade e preparo. Intime-se o apelado para apresentar contrarrazões na forma do art. 1.010, §1º, CPC/15. Decorrido o prazo, com ou sem manifestação deste e, devidamente certificado nos autos, remetam-se os autos ao E. Tribunal de Justiça na forma do art. 1.010, §3º, CPC/15. Caso nas contrarrazões haja pedido de reforma de decisão que não pode ser objeto de agravo de instrumento, proceda-se na forma do art. 1.009, § 2º do CPC/15.”

Os Autores interpõem recurso de apelação, salientando que jamais alegaram ter exclusividade para a venda do imóvel. Afirmam que de acordo com o art. 727 do Código Civil ao corretor caberá a atividade consistente em aproximar pessoas interessadas, uma em vender e a outra em compra. Assim, como colocaram os então proprietários em contato com o Réu Danilo para possibilitar a venda do imóvel em questão, é devida a comissão de corretagem. Defendem que sem a sua participação o negócio não teria sido celebrado. Sustentam equívoco do juízo *a quo* ao interpretar que o compromisso de repartição de corretagem como quitação total pelo Autor Ricardo. Pugnam pela reforma integral da sentença com a procedência dos pedidos (index 000425).

Contrarrazões (index 000368).

Decisão desta Relatora determinando que a parte autora regularizasse as custas em 05 dias (index 000475).

Petição dos Autores informando o recolhimento de custas (index 000478).

Certidão atestando que não foram recolhidas a integralidade da taxa judiciária e as custas do recuso de apelação (index 000481).

Petição da parte ré requerendo a extinção da demanda (index 000482).



Apelação Cível nº 0211752-89.2014.8.19.0001

Petição dos Autores com recolhimento em dobro das custas (*index 000486*).

Certidão atestando o correto recolhimento das custas (*index 000490*).

VOTO

Em juízo de admissibilidade, reconheço a presença dos requisitos extrínsecos e intrínsecos, imprescindíveis à interposição do recurso de apelação dos Autores.

Trata-se de ação ordinária na qual os Autores pugnam pela condenação da parte ré ao pagamento de comissão de corretagem decorrente de compra e venda de imóvel. Prolatada sentença de improcedência, insurgem-se os Demandantes da decisão.

Os Autores sustentam que apesar de terem intermediado e participado da compra e venda de terreno do Porto Maravilha, não receberam a comissão que lhes era devida. Em sua defesa a parte ré sustenta, em síntese, que a verba não é devida aos Demandantes, que não intermediaram a celebração do contrato.

Sobre o rema, importante esclarecer inicialmente que o contrato de corretagem é aquele pelo qual uma pessoa se obriga a obter para outra um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas e sem ligação direta em virtude de mandato, prestação de serviços ou qualquer tipo de relação de dependência.

Trata-se de um contrato que define uma obrigação de fazer (obter um ou mais negócios) para outrem, de acordo com as instruções recebidas anteriormente e mediante o pagamento de uma remuneração:

Art. 722. Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.



Apelação Cível nº 0211752-89.2014.8.19.0001

Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.

Parágrafo único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.

O art. 725 do CC estabelece que a remuneração será devida quando o corretor conseguir o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes. O que se remunera é a utilidade da atuação do corretor ao aproximar as partes e o respeito aos deveres que lhe são inerentes. É aí que se encontra a finalidade desse negócio jurídico:

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.

Art. 726. Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor; mas se, por escrito, for ajustada a corretagem com exclusividade, terá o corretor direito à remuneração integral, ainda que realizado o negócio sem a sua mediação, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade.

No caso dos autos, sustenta a parte autora que foi contratada para intermediar a venda do domínio útil de imóvel localizado na Avenida Cidade de Lima, tendo em vista a revitalização da área portuária do Rio de Janeiro. Afirma que apesar de participarem de algumas reuniões, na hora da celebração do contrato foram afastados, não recebendo qualquer comissão pelo trabalho realizado.

Em contrapartida, a parte ré de maneira unânime nega qualquer participação dos Autores na realização do contrato de compra e venda, afirmando, ainda que nenhum deles conhecia o Autor Helcio.

Ocorre que apesar do discurso da Ré no sentido de que a parte autora não participou da intermediação do contrato ora em análise, é possível constatar que



Apelação Cível nº 0211752-89.2014.8.19.0001

foram acostados aos autos dois documentos elaborados pelo escritório de advocacia Réu e assinados pelo Réu Danilo que confirmam a tese autoral.

Inicialmente, cumpre analisar o teor do documento inserido pela parte autora, no index 000019:

“Compromisso de repartição de comissão, confissão de dívida e quitação

*Navarro, Botelho e NAHON advogados (...)
e Ricardo Normando Marques (...)*

Considerando que

(a) **Ricardo, por meio de HELCIO**, chegou ao escritório com o objetivo de intermediar a venda do imóvel domínio útil do imóvel designado por lote nº 1, do PA nº 44.695, situado na Avenida Cidade de Lima, onde figuram os prédios nos 86, 102, 132, 166, foreiro à União, (...)

(b) *Considerando que os então proprietários do imóvel (JOÃO JULIO CAESAR, JOAQUIM GONÇALVES RODRIGUEZ DE ARAUJO, LUIZ FILIPE RODRIGUEZ DE ARAUJO, JOSÉ ALBERTO TABOADA D'ALMEIDA PINHEIRO) celebraram, em .../.../2010 contrato de intermediação de venda do referido imóvel com o escritório e/ou com a imobiliária pertencente aos sócios do escritório, e que a venda foi ultimada para um cliente indicado por este.*

Escritório/Imobiliária e Ricardo se comprometem nos termos abaixo:

01. **Pela participação na referida venda, Ricardo receberá o valor de R\$ 100.000,00 que serão pagos em 3 (três) parcelas de R\$ 33.333,00 (...)**
02. *Condicionado tão somente ao efetivo pagamento das referidas notas promissórias, Ricardo confere ao escritório, neste ato, a **mais plena, rasa e geral quitação para nada mais reclamar quanto ao recebimento de sua parte da comissão** referente a venda do imóvel descrito no considerado (a) acima. Nesse sentido, concorda expressamente com que o escritório/imobiliária fique com a integralidade da comissão a ser paga.*
03. *A quitação conferida acima abrange ainda todos os ex-proprietários e demais intermediários que participaram do negócio, razão pela qual Ricardo declara não ter nada a reclamar judicial*



Apelação Cível nº 0211752-89.2014.8.19.0001

ou extrajudicialmente de todas as partes envolvidas na alienação do referido imóvel” (grifos nossos)

Saliente-se que este documento, datado em 22 de dezembro de 2011 foi assinado pelo representante da Ré Navarro, Botelho e Nahon, o Réu Danilo.

Por sua vez, a parte ré acostou aos autos outra versão do referido documento, assinado por ambas as partes bem como duas testemunhas. Confira-se:

“Compromisso de repartição de comissão, confissão de dívida e quitação

*Navarro, Botelho e NAHON advogados (...)
e Ricardo Normando Marques (...)*

Considerando que

(a) Ricardo, chegou ao escritório com o objetivo de intermediar a venda do imóvel domínio útil do imóvel designado por lote nº 1, do PA nº 44.695, situado na Avenida Cidade de Lima, onde figuram os prédios nos 86, 102, 132, 166, foreiro à União, (...)

(b) Considerando que os então proprietários do imóvel (JOÃO JULIO CAESAR, JOAQUIM GONÇALVES RODRIGUEZ DE ARAUJO, LUIZ FILIPE RODRIGUEZ DE ARAUJO, JOSÉ ALBERTO TABOADA D’ALMEIDA PINHEIRO) celebraram, em 20/06/2010 **contrato de intermediação de venda do referido imóvel** com o escritório e/ou com a imobiliária pertencente aos sócios do escritório, e que a venda foi ultimada para um cliente indicado por este.

Escritório/Imobiliária e Ricardo se comprometem nos termos abaixo:

01. Pela participação na referida venda, Ricardo receberá o valor de R\$ 100.000,00 que serão pagos em 3 (três) parcelas de R\$ 33.333,00 (...)

02. Condicionado tão somente ao efetivo pagamento das referidas notas promissórias, Ricardo confere ao escritório, neste ato, a mais plena, rasa e geral quitação para nada mais reclamar quanto ao recebimento de sua parte da comissão referente a venda do imóvel descrito no considerado (a) acima.

03. A quitação conferida acima abrange ainda todos os ex-proprietários e seus respectivos cônjuges e herdeiros, bem como



Apelação Cível nº 0211752-89.2014.8.19.0001

os demais intermediários (Werles Lopes da Silva, Carlos Renato Mamede Noval e Mauro Cesar de Azevedo Gen) que participaram do negócio, razão pela qual Ricardo declara não ter nada reclamar judicial ou extrajudicialmente de quaisquer das partes envolvidas na alienação do referido imóvel". (grifos nossos)

Tomando-se por base a existência dos referidos documentos, é **inegável** que os Autores participaram da intermediação da venda do referido imóvel.

Sobre o tema deve-se ter em mente o previsto no art. 408 do CPC/15:

"Art. 408. As declarações constantes do documento particular escrito e assinado ou somente assinado presumem-se verdadeiras em relação ao signatário." (grifos nossos)

Nessa esteira, pela análise do primeiro documento verifica-se que a parte ré reconheceu a participação na intermediação tanto do Autor Ricardo como do Autor Hécio. Os referidos documentos são suficientes para demonstrar que a narrativa dos Réus não pode ser acolhida, sendo imperioso o pagamento do trabalho realizado pelos corretores, de forma proporcional a sua participação no negócio.

Ocorre que o segundo documento – datado em 09 de janeiro de 2012 - além de ser assinado pela parte ré, também foi assinado pelo Autor Ricardo, na qual o mesmo dava plena e geral quitação da sua parte da comissão de corretagem ora em análise.

Assim, restou demonstrado que não há quantia devida ao Demandante Ricardo, que concordou e recebeu a parcela que entendeu cabível referente a sua participação, qual seja, R\$ 100.000,00.

No entanto, o mesmo não pode ser dito em relação ao Autor Hécio, que apesar de ter a sua participação reconhecida pela parte ré no primeiro documento, nada recebeu por esse trabalho.

Note-se, nesse ponto, que a narrativa autoral é no sentido de que os Autores se ajudaram, trabalhando sempre em conjunto para a realização do negócio jurídico, de modo que a remuneração do Autor Hécio deve ser a mesma atribuída ao



Apelação Cível nº 0211752-89.2014.8.19.0001

Autor Ricardo, considerando, ainda, que ambos participaram apenas na fase inicial do negócio.

Impõe-se, portanto, reforma parcial da sentença para reconhecer o direito do Autor Hécio ao pagamento de pagamento de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). A correção monetária deverá incidir da data do termo de quitação assinado por ambas as partes. Os juros de mora incidirão da citação.

Destarte, há que se esclarecer que o pagamento é devido apenas pelos Réus Danilo e NAVARRO, BOTELHO & NAHON ADVOGADOS, já que estes foram os corretores que receberam a comissão pela celebração do negócio jurídico, fato este incontroverso ao longo da instrução processual.

Por tais fundamentos, VOTO NO SENTIDO DE

- NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO EM RELAÇÃO AOS RÉUS JOÃO JULIO, JOAQUIM, JOSÉ ALBERTO, ROSANE, PATRICIA E ESPÓLIO DE LUIZ FILIPE e;

- DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO em relação aos Réus Danilo e NAVARRO, BOTELHO & NAHON ADVOGADOS no pagamento de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ao Autor Hécio. A correção monetária deverá incidir da data do termo de quitação assinado por ambas as partes. Os juros de mora incidirão da citação.

Condeno, por fim, os Réus Danilo e Navarro, Botelho & Nahon Advogados a pagar à título de honorários advocatícios de sucumbência o equivalente a 10% da condenação ora fixada em favor dos patronos dos Autores.

Rio de Janeiro, 08 de outubro de 2019

Desembargadora **DENISE NICOLL SIMÕES**

Relatora