



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000400072

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016386-08.2021.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante INOVE SOLUÇÕES EM IMOVEIS LTDA (TW IMÓVEIS), são apelados PAULO LEITE BASTOS SERENA e CAROLINE GONÇALVES DALOCO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO n.º 1016386-08.2021.8.26.0114

APELANTE: Inove Soluções em Imóveis Ltda.

APELADOS: Paulo Leite Bastos Serena e Caroline Gonçalves Daloco

COMARCA: Campinas – 5ª Vara Cível

Corretagem. Ação de cobrança de comissão. Imobiliária que alega ter intermediado compra e venda, do qual foi excluída pelos compradores. Alegação de que o corretor que realizou a intermediação seria sócio da Autora. Ausência de provas da legitimidade ativa da autora. Documentos que demonstram que a intermediação foi realizada por corretor vinculado a outra imobiliária. Impossibilidade de pleitear direito alheio em nome próprio. Ilegitimidade ativa reconhecida. Recurso desprovido.

VOTO n.º: 50.802

Trata-se de apelação interposta contra sentença que, em ação de cobrança de comissão de corretagem, acolheu a preliminar de ilegitimidade ativa e julgou extinto o processo sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil. O magistrado, Doutor Paulo César Batista dos Santos, entendeu que a imobiliária não comprovou a relação contratual entre o corretor que realizava tratativas, nem que havia relação contratual com os vendedores. Condenou a Autora ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação.

Sustenta a Apelante que foi contratada por meio de seu representante legal Thiago Caria Lessa para localizar e intermediar a compra de imóvel na cidade de Campinas em 31 de agosto de 2018, e que, em 19/8/2021, descobriu que a Ré Carolina Daloco vendeu ao réu Paulo Leite o imóvel localizado à Casa C-06 do Mont Blanc Résidence, Campinas - SP, por R\$ 3.200.000,00. Alega que os réus descumpriram o contratado, excluindo sua participação no negócio, prejudicando seu direito à comissão. Pugnou pela procedência da ação com condenação dos réus no pagamento da quantia de R\$ 192.000,00. A Apelante defende que Thiago Moraes era o nome de casado do senhor Thiago Caria da Silva Lessa, isto é, ambos são a mesma pessoa, sócio da Apelante, e que a Santiago Imóveis (empresa com a qual a Autora tinha contrato de parceria de intermediação imobiliária) é um “hub” de negócios. Argumenta também que mensagens de WhatsApp não impugnadas pelos Apelados demonstram que a negociação do imóvel objeto da lide teve início com um dos sócios da Apelante e continuou com o outro sócio, demonstrando que o negócio foi efetivamente intermediado pela Autora.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

Afasto a preliminar de intempestividade do recurso. Conforme certidão de publicação de fls. 404, a sentença

foi disponibilizada no Diário da Justiça Eletrônico em 07/10/2024, considerando-se publicada em 09/10/2024, iniciando-se o prazo recursal em 10/10/2024. O recurso de apelação foi interposto em 03/10/2024 (fls. 376), portanto, dentro do prazo legal de 15 dias úteis previsto no art. 1.003, § 5º, do CPC.

A Autora alegou ter sido contratada, por intermédio de seu representante legal Thiago Caria Lessa, para localizar e intermediar a compra de imóvel na cidade de Campinas em 31 de agosto de 2018. Afirmou que, em 19/08/2021, descobriu que a Ré Caroline Daloco vendeu ao Réu Paulo Leite o imóvel localizado na Casa C-06 do Mont Blanc Résidence pelo valor de R\$ 3.200.000,00. Sustentou que os Réus descumpriram o contrato, excluindo sua participação no negócio, e por isso faria jus à comissão no valor de R\$ 192.000,00.

A intermediação do imóvel objeto da lide, segundo os Réus, foi realizada por Thiago Moraes, que, embora a Apelante alegue ser a mesma pessoa que Thiago Caria da Silva Lessa (seu sócio), isso não prova.

Não há prova de que a Apelante tenha sido contratada para intermediar a venda do imóvel. Os documentos juntados e as comunicações entre as partes demonstram que toda a negociação ocorreu por intermédio do corretor Thiago Moraes, que se apresentava como representante da Santiago Imóveis, e não da Inove Soluções em Imóveis Ltda.

A alegação da Apelante de que Thiago Moraes seria o nome de casado de Thiago Caria da Silva Lessa, e que ambos seriam a mesma pessoa e sócio da empresa recorrente, não encontra respaldo probatório suficiente. Não foi trazido aos autos qualquer documento oficial que comprove que se trata da mesma pessoa, como certidão de casamento ou documento de identidade. A mera alegação, sem comprovação documental, não é suficiente para estabelecer essa identidade.

Tampouco comprovou a existência de um contrato de parceria entre ela e a Santiago Imóveis. Não há qualquer contrato, acordo ou documento que evidencie essa suposta parceria comercial. O argumento de que a Santiago Imóveis seria um "hub de negócios" não é suficiente para estabelecer uma relação formal entre as empresas.

Nem a intermediação atribuída a Thiago Moraes está suficientemente comprovada.

A distinção entre as pessoas jurídicas fica evidente nos documentos juntados aos autos, que demonstram que possuem CNPJs diferentes, inscrições no CRECI distintas e responsáveis técnicos diferentes. A Santiago Imóveis tem como responsável técnico o Sr. Antonio Rodrigues Santiago Filho (fl. 183), enquanto a Inove Soluções em Imóveis Ltda possui outra composição societária.

Ademais, é relevante destacar que, conforme as mensagens de WhatsApp, o corretor Thiago se apresentava como funcionário da Santiago Imóveis (fl. 182), e os documentos do próprio autor demonstram que as ofertas estavam estampadas pela Santiago Imóveis (fls. 29/40), e não pela empresa Apelante. Em nenhum momento das conversas há menção à Inove Soluções em Imóveis Ltda.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso, com elevação dos honorários advocatícios para 15% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §11 do CPC.

Pedro Baccarat

Relator