


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009320-23.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Corretagem**  
 Requerente: **PREDIAL CENTER CORRETORA DE VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA**  
 Requerido: **JOÃO MARCOS BARTOLOMEU DE BARROS**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS.

**PREDIAL CENTER CORRETORA DE VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA** ajuizou a presente **ação de COBRANÇA DE COMISSÃO** em face de **JOÃO MARCOS BARTOLOMEU DE BARROS**, todos devidamente qualificados nos autos.

Sustenta a requerente que, no dia 24/04/2013 celebrou contrato de prestação de serviços para administração de um imóvel do requerido situado na rua Flauzino Marques, nº11, Jardim Alvorada, recebendo deste a opção de locação com a duração de 36 meses a contar da data 15/05/2013 a 15/05/2016. Passados 12 meses o contrato foi interrompido devido à venda do referido imóvel promovida pelo requerido em 29/04/2014 para os locatários do imóvel. Nesse momento foi descumprida uma cláusula prevendo o pagamento a requerente de 6% da transação independentemente de ter intermediado a venda. Requereu a procedência da ação com a condenação do requerido ao pagamento do valor de R\$ 18.000,00 acrescidos de devidos juros e correções, inclusive, custas processuais e honorários advocatícios.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A inicial veio instruída com documentos às fls. 08/22.

Devidamente citado, o requerido apresentou contestação alegando, que o simples fato da requerente adicionar uma clausula abusiva no contrato de administração da locação do imóvel não lhe dá o direito de cobrar comissão sobre a alienação do imóvel; que nenhum corretor representante da requerente procurou pelo requerido para ajudar na comercialização do imóvel. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 47/54.

Pelo despacho de fls. 23/24, audiência de tentativa de conciliação que restou infrutífera.

As partes foram instadas a produzir provas às fls. 76, permanecendo inertes.

**É o relatório.**

**DECIDO** no estado em que se estabilizou a controvérsia por entender completa a cognição.

Não vejo razão para acolher o reclamo inaugural.

A **autora foi contratada** pelo réu especificamente **para administrar a locação do imóvel.**

Inclusive recebeu por tal serviço durante 12 meses, período em que o imóvel permaneceu locado.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A cláusula descrita na portal me parece claramente abusiva, já que **a autora , incontroversamente, não intermediou a venda do bem.**

Pouco ou nada interessa que a locatária foi “*apresentada*” ao réu/locador pela autora. Na sequência desse contato se passaram 12 meses da locação, quando **locador e locatário deliberaram negociar diretamente a venda** (objetivo diverso do contrato de exclusividade de locação).

Outrossim, dos autos não colhemos sequer indícios de que a autora teve alguma participação ou colaboração no segundo negócio jurídico.

Cabe, ainda, ressaltar que segundo dispõe o artigo 722, do CC para a caracterização da Corretagem não pode haver vinculação prévia entre comitente e corretor, o que nos leva a entender como claramente ilegítima a disposição contratual utilizada pela autora.

Ademais, deferir o pleito é prestigiar o enriquecimento sem causa da autora.

Nesse sentido:

(...) cobrança de corretagem prevista no contrato de administração de imóvel. Inexistência de contratação válida. Impossibilidade de vinculação a contrato de prestação de serviços, nos termos do artigo 722 do Código Civil. Norma de ordem pública. Ausência de contratação da ré para intermediar a venda do imóvel. **Atuação da imobiliária que se restringiu a encontrar um locatário** com garantia para ocupar o imóvel de propriedade da embargante (...) – TJSP, Apelação com revisão 3003900-43.2011.8.26.0037, Rel. Des. Hamid Bdine, DJ



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

23/04/2014 - destaquei.

E ainda:

Apelação Cível. Comissão de corretagem. Ação de Cobrança. Sentença de improcedência. Venda de imóvel realizada pelo locador ao locatário. Administradora da locação que alega fazer jus à comissão de corretagem pela alienação do imóvel, conforme disposição do instrumento de mandato outorgado a ela pelo locador. Não acolhimento. **Contribuição da autora limitada à aproximação das partes na concretização da relação locatícia, não participando da formação de suas vontades no tocante à venda do imóvel (...)** – TJSP, Apelação Cível 0122193-71.2010.8.26.0000, Rel. Des. Hélio Nogueira, DJ 23/09/2013 - destaquei

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

\*\*\*\*

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pleito inicial, condenando a autora a pagar as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa.

P.R.I.

São Carlos, 15 de julho de 2015.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**