



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1018985-29.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**  
 Requerente: **Wagner Armiato**  
 Requerido: **Eldurico Antonio Fuzi e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Wagner Armiato propôs a presente ação contra o réu Eldurico Antonio Fuzi e Eunice Sampaio Fuzi, requerendo a condenação destes no pagamento da quantia de R\$ 25.560,00, relativa a comissão de corretagem pela intermediação na venda de um imóvel.

Certidão do oficial de justiça de folhas 39 dá conta do falecimento da corré Eunice Sampaio Fuzi.

Em manifestação de folhas 43, o autor requer a exclusão do polo passivo da corré Eunice Sampaio Fuzi, ante o seu falecimento.

O réu Eldurico Antonio Fuzi, em contestação de folhas 44/63, suscita preliminares de ilegitimidade ativa, falta de interesse de agir e prescrição. No mérito, alega: a) que o autor não praticou qualquer ato de intermediação na compra e venda do imóvel que pudesse justificar o recebimento de comissão de corretagem; b) que o corretor responsável pela intermediação foi Renato Aparecido Meneghelli Garcia, mediante opção de venda com exclusividade e para quem o réu efetuou o pagamento da comissão de corretagem; c) que apesar do autor não ter praticado qualquer ato que justificasse o recebimento da comissão de corretagem, de fato seu nome constou no contrato particular de compromisso de compra e venda, uma vez que o corretor Renato estava com as parcelas do Creci em atraso. Requer, por fim, a condenação do autor por litigância de má-fé.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Réplica de folhas 81/88.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, tratando-se de matéria de direito, orientando-me pelos documentos carreados (CPC, artigo 434).

De início, afasto a preliminar de ilegitimidade ativa, tendo em vista que no instrumento particular de compromisso de compra e venda de folhas 10/15 consta na "cláusula segunda", "parágrafo segundo", que *fica convencionado entre as partes que as despesas relativas à comissão de corretagem devida em função da presente relação de compra e venda, serão de única e exclusiva responsabilidade dos vendedores no importe de 6% (seis) que será paga ao Sr. Wagner Armiato, Creci nº 71.578, inscrito no CPF/MF nº 083.150.048-40, quando da assinatura do Contrato junto a Caixa Econômica Federal (confira folhas 11).*

Afasto a preliminar de falta de interesse de agir por ser matéria de mérito.

Afasto, por fim, a preliminar de prescrição porque, embora o instrumento particular de compromisso de compra e venda conste na cláusula segunda, parágrafo segundo, que a comissão de corretagem seria de responsabilidade dos vendedores quando da assinatura do contrato junto à Caixa Econômica Federal (**confira folhas 11**), a Escritura Pública de Compra e Venda dá conta de que no dia **03/12/2010** o réu vendeu o imóvel pelo preço certo e ajustado de R\$ 400.000,00, tendo os vendedores confessado e declarado que receberam naquele ato, em moeda corrente nacional, o preço total (**confira folhas 17**). Assim, ainda que o imóvel não tenha sido financiado pela Caixa Econômica Federal como consta no instrumento particular de compromisso de compra e venda, o fato é que o negócio foi concretizado em 03/12/2010. A partir de então tem início a contagem do prazo prescricional de 10 (dez) anos.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**Nesse sentido:**

1020219-39.2014.8.26.0224 Apelação. Responsabilidade civil contratual. Compra e venda. Bem imóvel. Pedido de obrigação de fazer prejudicado. Perda superveniente de objeto. Remuneração da comissão de corretagem. **Prescrição não configurada. Não incidência do prazo de três anos do enriquecimento sem causa ou da reparação civil, e sim do de dez anos do art. 205 do CC.** Abusividade da cláusula não reconhecida. Hipótese que não configura venda casada, nos termos do artigo 39, I, do Código de Defesa do Consumidor. Remuneração devida. Atraso na obtenção do financiamento. Conjunto probatório que não demonstrou que a ré contribuiu para tanto. Correção monetária sobre as parcelas que remunera aquele que não recebe o preço à vista. Cobrança admissível. Correção do saldo devedor pelo INCC e substituição pelo IGPM após o término da obra. Regularidade. Danos materiais e morais não configurados. Ausência de ato ilícito (CC, art. 186). Sentença mantida. Recurso improvido (Relator(a): Hamid Bdine; Comarca: Guarulhos; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 10/03/2016; Data de registro: 15/03/2016).

No mérito, pretende o autor que o réu seja condenado no pagamento da comissão de corretagem, no valor de R\$ 25.560,00, devida pela intermediação na compra e venda de imóvel, figurando como vendedores o réu e sua falecida esposa Eunice Sampaio Fuzi, e como compradora Confiança Construção Civil Ltda.

A cláusula segunda, parágrafo segundo, do instrumento particular de compra e venda de folhas 10/15, estabelece: *"Fica convencionado entre as partes que as despesas relativas à comissão de corretagem devida em função da presente relação de compra e venda, serão de única e exclusiva responsabilidade dos vendedores no importe de 6% (seis) que será paga ao Sr. Wagner Armiato, Creci nº 71.578, inscrito no CPF/MF nº 083.150.048-40, quando da assinatura do Contrato junto a Caixa Econômica Federal"* (confira folhas 11).

A alegação do réu de que o autor não praticou qualquer ato de corretagem não é suficiente para ilidir a prova documental colacionada pelo autor, ou seja, o instrumento particular de compromisso de compra e venda, no qual consta o nome do autor como titular do direito à comissão de corretagem (confira folhas 11).


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Por outro lado, as tratativas do réu com o corretor Renato Aparecido Meneghelli Garcia não invalidam as disposições do contrato de compra e venda, o qual é válido, porque não se alegou nenhum vício de consentimento.

Também a declaração firmada pelo proprietário da Confiança Construção Civil Ltda., Ronaldo Morassi, dá conta de que toda a iniciativa, acompanhamento da negociação, documentação, fechamento e aproximação entre a compradora e o vendedor foi feita pelo autor (**confira folhas 90**).

De outra banda, o documento denominado "Opção de Venda", colacionado pelo réu, dando conta da opção de exclusividade feita ao corretor Renato Aparecido Meneghelli Garcia, tem o prazo de validade de 15 dias e data de 02/09/2009, ou seja, muito anterior à venda intermediada pelo autor (**confira folhas 68**).

A declaração de folhas 69/70, subscrita pelo corretor Renato Aparecido Meneghelli Garcia, de que intermediou sozinho a venda da propriedade deve ser analisada com ressalvas, uma vez que tem interesse na causa, já que teria sido o suposto beneficiário do pagamento da comissão de corretagem e teria interesse na improcedência da demanda.

Assim, de rigor a procedência do pedido.

Pelo exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar o réu a pagar ao autor a quantia de R\$ 25.560,00 (vinte e cinco mil quinhentos e sessenta reais), a título de comissão de corretagem, com atualização monetária a partir da data da Escritura Pública de Compra e Venda de folhas 16 (03/12/2010) e juros de mora a partir da citação. Sucumbente, condeno o réu no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% do valor da condenação, ante a refinada petição inicial, em que se consignou os ensinamentos do mestre Orlando Gomes e a doutrina de Silvio Venosa. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. São Carlos, 30 de março de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

2016 **Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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