



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

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0002353-81.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Hipoteca**
 Requerente: **Severino Antunes Lopes**
 Requerido: **Juracir do Carmo Vancetto e outros**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Aos 28 de abril de 2014, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, o Exmo. Sr.

Dr. **MILTON COUTINHO GORDO.**

Eu,....., esc., digitei e subscrevi.

Processo nº 274/11

VISTOS.

SEVERINO ANTONIO LOPES propôs a presente ação de **COBRANÇA** em face de **JURACIR DO CARMO VANCETTO** e sua esposa **TERESA CRISTINA PERIM VANCETTO; CARLOS VANCETTO NETTO** e sua esposa **BEATRIZ SOMINGUES DE LIMA VANCETTO.**

Alega o requerente que foi procurado, via contato telefônico, pelo correquerido Juracir, propondo a venda de 14 alqueires de terra pelo valor de R\$ 80.000,00 o alqueire. Levou a proposta a um cliente, mais especificamente o Sr. Roberto Hugo Jank Junior, que se mostrava interessado em adquirir terras naquela região a fim de aumentar a pastagem de seu rebanho leiteiro, enquanto proprietário do Laticínio localizado na Fazenda Agrindus. Demonstrando interesse preliminar no negócio, o Sr. Roberto Jank Junior pediu ao requerente um mapa do local a fim de verificar corretamente as confrontações da área. Feito isso foi agendada uma visita no Sítio para uma conversa pessoal com o vendedor, ora correquerido Juracir; conheceram, então, o sítio através de um passeio dentro de



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

uma caminhonete (o requerente, o correquerido, o Sr. Roberto, seu sogro e um amigo). Após a visita, o correquerido Juracir aumentou o valor pedindo R\$ 90.000,00 por alqueire. Mesmo assim, Roberto Jank Jr. fez duas propostas, que não foram aceitas. Passados 10 dias da visita, estranhamente, o requerido pediu de volta alguns documentos, inclusive o mapa da área, dizendo que não iria mais vender os 14 alqueires de terra. O requerente devolveu os documentos, depois de tirar cópias, mas continuou insistindo com ambos para a realização do negócio. Passado um pouco mais de um mês, ficou sabendo que o negócio havia sido realizado diretamente com Roberto Jank Junior, no valor de R\$ 1.200.000,00 pelos 14 alqueires, com a lavratura da escritura pública. Inconformado com a notícia tentou contato com Juracir, sem êxito. Manteve contato com Roberto Jank Junior e comentou sobre o fato de não haver sido paga sua comissão relativa a venda dos 14 alqueires e dele recebeu documento datado de 08/08/2009 constando observação de que o proprietário já havia feito contato prévio sem o corretor, que após a visita o negócio foi interrompido; que retornou após 45 dias por iniciativa do proprietário e que a venda foi realizada em valor e área diferentes da proposta original. Salientou que o Sr. Juracir e sua esposa eram detentores da nua-propriedade do imóvel objeto de discussão da lide, bem como Carlos Vancetto Neto e sua esposa eram detentores do usufruto vitalício do imóvel em questão.

Pleiteia receber dos requeridos o valor de R\$ 83.106,43, a título de comissão, pois intermediou a venda da área rural. Juntou documentos às fls. 22/66.

Devidamente citados, os requeridos apresentaram contestação às fls. 114.

Refutando as alegações contidas na exordial, dizem que jamais se valeram do autor para negociar a área e, assim, não se justifica o recebimento da pretendida comissão. Firmaram o negócio diretamente com



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

Roberto, em conversa realizada em 07 de outubro de 2009, na Fazenda Agrindus, de propriedade daquele com o comparecimento de Juracir e seu pai Carlos: pelos 14 alqueires (destacados da totalidade do sítio) receberam o preço de R\$ 1.200.000,00, concedendo ainda a preferência, no futuro, da aquisição do restante, ou seja, dos quatro alqueires. Pediram a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 146/149.

Instados a produzir provas, o requerente manifestou-se às fls. 151 e 155 e o requerido às fls. 152, ambos requerendo prova oral.

Deferida a prova oral solicitada a fls. 151 e 152, foi colhido depoimento de Roberto Hugo Jank Junior a fls. 192/193; a fls. 208/207 o autor desistiu da oitiva de Fernão Carlos Bracher, que não compareceu à audiência (fls. 205), mas peticionou a fls. 202/203 informando não ter acompanhado o negócio.

Memoriais às fls. 216/217 e 219/223.

Eis o relatório, no que tenho por essencial.

DECIDO.

Segundo informou a única testigo ouvida, **Sr. Roberto Jank Junior, a aproximação entre vendedores e compradores se deu sem qualquer participação do autor.** Representando os adquirentes participou ele próprio ativamente das tratativas.

Em um primeiro momento coube ao próprio administrador da propriedade em que o depoente laborava, Sr. Manoel, levar a seu conhecimento a notícia do interesse dos réus na venda do imóvel.



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

Por questão de valor, a negociação acabou não se concretizando e na sequência, “meses depois”, o autor entrou “em cena” trazendo como proposta “um preço bem mais convidativo” (textual).

Ocorre que mesmo esse valor não foi aceito pelos vendedores: embora tivessem realmente abaixado a proposta inicial, os vendedores insistiam em quantia superior àquela que o autor propusera, que “*não era real*” (textual).

Diante de nova frustração ocorreu o afastamento dos envolvidos e passados mais 60 dias, novamente **procurado pelos proprietários (sem a presença do autor), acordou com eles** o montante utilizado para concretização da avença.

Isso, de modo resumido, aludida testigo já havia consignado no documento carreado a fls. 35, pelo próprio autor.

É de sabença gral que o contrato de corretagem é de resultado, de modo que a simples exibição do imóvel ao interessado pelo intermediador não é o suficiente, havendo necessidade de sua participação durante as tratativas preliminares até a obtenção do resultado útil, orientação ratificada pelo artigo 725 do Código Civil.

No caso, a (frágil) prova produzida pelo autor não foi capaz de demonstrar que o serviço de corretagem foi efetivamente prestado e contribuiu para a conclusão do negócio celebrado entre as partes.

Ao contrário, tanto o contato primeiro como aquele que culminou no “*trato feito*” ocorreram **sem a presença ou mesmo iniciativa do autor**. Mesmo a participação confirmada no curso do evento considerado globalmente, acabou se dando **sem qualquer vínculo com os vendedores e pior, revelando desconhecimento das bases negociais**.



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

Outrossim, remansado álveo jurisprudencial vem exigindo para o acolhimento de pleitos como o examinado a comprovação de que, sem a intermediação, o negócio não teria se efetivado, não sendo ela devida somente pela apresentação do imóvel ao pretenso comprador.

Concluindo: o corretor só faz jus à sua remuneração diante do que se convencionou chamar “**resultado útil**”, ou seja, se provar que o negócio se concretizou nas condições eleitas (pelos contratantes) em razão de sua interferência.

No caso, além de ter ficado provado que o **resultado útil** foi **obtido diretamente pelas partes**, o autor não provou, ainda, ter autorização dos vendedores para negociar o bem.

Nesse sentido em caso similar decidiu o TJSP, por sua 25ª Câmara de Direito Privado, julgando a Apelação 0021643-83.2010.8.26.0577.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pleito inicial.

Sucumbente, arcará o autor com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa.

P.R.I.

São Carlos, 16 de julho de 2014.



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

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito

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