

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1005575-30.2017.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Comum - Corretagem</b>
Requerente:	<b>Maria Aires Serviços Imobiliários Ltda</b>
Requerido:	<b>Françuele Alexandre de Medeiros</b>

MARIA AIRES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA pediu a condenação de FRANÇUELE ALEXANDRE DE MEDEIROS ao pagamento da importância de R\$ 11.100,00 a título de honorários de corretagem. Alegou, para tanto, que celebrou com o réu contrato para administração do imóvel situado à Rua Raimundo Corrêa, 1018, casa 04-b, Condomínio Marabá, nesta cidade, ficando pactuado que, na hipótese de alienação do imóvel ao locatário, o réu seria obrigado a pagar 6% do valor da venda. Apesar de tal previsão, o réu vendeu o imóvel ao locatário por R\$ 185.000,00, mas não lhe pagou a comissão.

Citado, o réu contestou o pedido, aduzindo em preliminar a incompetência deste juízo para conhecer do pedido. Quanto ao mérito, sustentou que a autora não prestou serviço de corretagem, em nada contribuindo para a concretização do negócio. Além disso, formulou pedido contraposto pleiteando a condenação da autora ao pagamento de indenização pelos danos morais causados.

Em réplica, a autora insistiu nos termos iniciais.

Rejeitou-se a arguição de incompetência.

O réu juntou alguns documentos visando comprovar a sua situação de hipossuficiência econômica.

Este juízo proferiu sentença rejeitando o pedido da autora.

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Interposto recurso de apelação, o E. Tribunal de Justiça anulou a sentença, haja vista a indispensabilidade da etapa probatória.

Na audiência de instrução e julgamento, colheu-se o depoimento pessoal do réu e inquiriram-se quatro testemunhas.

Encerrada a instrução processual, as partes apresentaram suas alegações finais, cotejando as provas e ratificando suas teses.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Além de proprietário de um terreno avaliado em R\$ 300.000,00 (fl. 92), o réu recebeu uma quantia elevada pela alienação de um imóvel nesta cidade, o que, por si só, indica aptidão para atender as despesas da lide. Indefiro a gratuidade processual.

Na interpretação deste juízo, a pretensão da autora está amparada não na prestação de serviços de intermediação imobiliária para o réu, mas, sim, na suposta obrigação deste, de pagar uma comissão pela venda por sujeição à cláusula prevista em contrato de administração prevendo que *Caso o imóvel objeto deste contrato seja vendido ao locatário, o proprietário obriga-se a pagar 6% (seis-por-cento) do valor da venda à administradora, uma vez que o imóvel foi apresentado ao locatário por meio dos serviços realizados por esta.*

Na circunstância com que construída a tese, a autora extraiu a conclusão de que, pelo fato de administrar a locação, caso o locatário adquira o imóvel, no decorrer do vínculo, estará o proprietário obrigado a pagar-lhe a verba de corretagem, ainda que ela própria, corretora, não contribua para o processo de venda ou, por outras palavras, tenha contribuído apenas com a introdução da pessoa no imóvel, no início da locação. Esquece-se de que o proprietário tem o dever jurídico de oferecer o prédio ao locatário.

Note-se a inexistência de qualquer relato, na petição inicial, de atividades realizadas por ela, autora, na aproximação das partes, em busca da concretização de compra e venda. Ficou muito claro para este juízo que pretende-se aplicar cláusula contratual obrigando o pagamento e não que uma remuneração por intermediação. Por isso a dispensa da produção de outras provas e o julgamento antecipado da lide.

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

É possível que interpretação superior, pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, dê ao pedido solução diversa daquela que este juízo continua refletindo, com a devida vênia.

Pleiteia a autora a condenação do réu ao pagamento da comissão de corretagem devida em razão da intermediação na venda do imóvel.

Sobre o tema, Silvio de Salvo Venosa ensina que *"na corretagem, um agente comete a outrem a obtenção de um resultado útil de certo negócio. A conduta esperada é no sentido de que o corretor faça aproximação entre um terceiro e o comitente. A mediação é exaurida com a conclusão do negócio entre estes, graças à atividade do corretor"* (Direito Civil, Contratos em espécie, 3ª edição, Editora Jurídico Atlas, p. 564).

Impende reproduzir trecho do voto proferido pela Ministra Nancy Andrighi no julgamento do REsp 1.339.642 (j. 12.03.2013): *"A pedra angular para a compreensão do fato gerador do direito do corretor à percepção de sua comissão está na definição do que se pode entender por resultado útil de sua atividade. O corretor deve aproximar as partes até o ponto de obter consenso quanto aos elementos essenciais do negócio"*.

No presente caso, nada indica que a autora tenha contribuído efetivamente para a concretização do negócio entre o réu e a locatária. Aliás, a própria autora confirmou na petição inicial que somente tomou conhecimento da alienação após receber uma notificação enviada pelo réu.

Lembra-se que era indispensável o locador comunicar à locatária a alienação do imóvel locado, haja vista o direito de preferência trazido no art. 27 da Lei nº 8.245/91, de modo que o contato entre ela, locatária, e o réu ocorreria independentemente do imóvel estar sob a administração da autora. A locatária poderia exercer o direito de preferência na compra, sem qualquer interferência da administradora da locação, o que bem revela o caráter abusivo da cláusula estabelecendo direito à remuneração.

É nitidamente abusiva tal estipulação, constituindo obrigação iníqua, que coloca o consumidor em desvantagem exagerada (art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor). Nota-se que o consumidor fica obrigado a pagar uma comissão sem que haja a prestação de um serviço correspondente, ou seja, uma atuação efetiva da corretora na obtenção do resultado útil por ele pretendido. E efetivamente em nada se beneficiou de serviço da autora, seja na aproximação das partes, vendedor e comprador, seja na condução de tratativas para a venda, seja na elaboração de documentos.

Refiro precedentes do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

"Comissão de corretagem - Contrato de locação intermediado por imobiliária, no qual consta cláusula prevendo o pagamento de comissão de corretagem para a hipótese de venda do bem - Não tem razão de ser a pretensão de receber comissão de corretagem prevista para negócio futuro e incerto, apenas por ter feito constar cláusula a respeito, em contrato sem relação com a venda, elaborado pela própria beneficiária da comissão, quando sua participação efetiva na venda não aconteceu - Ausência, ademais, de indicação de quem seria o responsável pelo pagamento Inexistência de solidariedade, que não se presume - Acordo firmado entre o espólio do vendedor e a imobiliária, que aceitou receber parte do valor cobrado, não produz efeitos em relação aos compradores Pedido improcedente - Recurso não provido." (Apelação nº 0019434-41.2011.8.26.0114, 29ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Silvia Rocha, j. 24/09/2014).

"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. Litigância de má-fé por parte da autora, porém, não caracterizada. Penalidades afastadas. Sentença reformada neste ponto. Recurso provido em parte." (Apelação nº 0122193-71.2010.8.26.0000, 34ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Hélio Nogueira, j. 23/09/2013).

Consigna-se, ainda, que a prova oral produzida corrobora a conclusão ora estabelecida, de inexistência de contribuição da autora na venda do imóvel. Com feito, o réu confirmou que o negócio fora concretizado mediante a intermediação da Imobiliária Predial, para a qual, inclusive, pagara comissão (fl. 156).

Cristiane Aparecida Pontes, compradora do imóvel, assim narrou em juízo: *"Eu era locatária e o contrato de locação era intermediado pela Imobiliária Maria Aires. Eu tinha a intenção de adquirir o imóvel, mas não tinha condição de fazê-lo porque não consegui vender outro imóvel. Consegui recursos para aquisição mediante auxílio financeiro de meu pai. Foi ele quem tomou a frente da negociação. A casa estava sendo oferecida a venda pela*

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

*Imobiliária Predial com a qual o meu pai mantinha relações. Meu pai tem casas de aluguel e trabalha com a Predial há mais de 40 anos. Por esse motivo resolvemos comprar a casa pela Predial. Nesse procedimento de aquisição do imóvel não houve trâmite com a requerente Maria Aires Serviços Imobiliários. Houve contato direto com o proprietário Françuele, o qual inclusive levou documento a Imobiliária Maria Aires no qual foi colhida assinatura” (fl. 173).*

Ademais, conforme depoimento da própria funcionária da autora ao tempo dos fatos (fl. 158), a locatária não se interessou em adquirir o imóvel quando o bem lhe foi oferecido na imobiliária, tendo o negócio sido efetivado algum tempo depois, sem a participação da sua empregadora.

Portanto, tem-se que a atuação da autora se restringiu à prestação dos serviços de administração do imóvel para o qual foi contratada e já remunerada, não podendo exigir o pagamento de comissão por serviço diverso, de corretagem, que efetivamente não prestou. Nesse sentido:

"MEDIAÇÃO. Corretagem. Venda de imóvel. Aproximação entre as partes não comprovada. Negócio não concretizado. Corretagem indevida. Apelação não provida." (TJSP, Apelação nº 0057831-94.2009.8.26.0000, 36ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Sá Moreira de Oliveira, j. 22/05/2014).

"Apelação Cível. Corretagem. Ação de cobrança de comissão de corretagem. Sentença de improcedência. Apelo da autora. Pretensão da imobiliária de cobrança do valor da comissão de corretagem. Participação da imobiliária na primeira negociação com as partes. Negócio que não se concretizou naquela ocasião em razão do desacordo do locador com a imobiliária que desejava administrar o imóvel enquanto locado. Negócio realizado tempos depois, sem a participação da imobiliária. Comissão de corretagem indevida. Recurso desprovido." (TJSP, Apelação nº 1013006-53.2015.8.26.0577, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Moraes Pucci, j. 02/04/2018).

Não se conhece do pedido contraposto apresentado na contestação, à falta de previsão na legislação processual civil e à falta de pressupostos de admissibilidade da reconvenção, especificamente o pagamento da taxa judiciária.

**P O D E R   J U D I C I Á R I O****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760


Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Diante do exposto, rejeito o pedido e condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono do réu, fixados em 12% sobre o valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

Não conheço do pedido contraposto.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 25 de julho de 2018.



**Carlos Castilho Aguiar França**  
**Juiz de Direito**

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