



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1003134-76.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Corretagem**
 Requerente: **Rubens dos Santos Neto**
 Requerido: **Paulo Roberto Bergamasco e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

RUBENS DOS SANTOS NETO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Paulo Roberto Bergamasco e Adriana Cornachione, também qualificado, alegando tenha intermediado a negociação e venda do imóvel residencial situado na rua *Ray Wesley Herrick*, nº 1501, Condomínio *Village Damha I*, São Carlos, de propriedade dos réus que, não obstante o tenham efetivamente vendido pelo valor de R\$ 1.300.000,00 ao Sr. *Orlando Trevisan*, com quem havia antes aproximado as partes, estariam se negando a pagar a comissão de 6% a que teria direito nos termos do que regula o art. 725 do Código Civil, à vista do que requereu a condenação dos réus ao pagamento da referida comissão no valor de R\$ 78.000,00, acrescido de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária a partir da realização do negócio, custas processuais e honorários de advogado fixados em 20% sobre o valor da condenação.

Os réus contestaram o pedido alegando ilegitimidade da parte na medida em que o contrato de intermediação teria sido firmado com a empresa *Imobiliária Cardinali* e não com a pessoa do autor, cuja atuação teria se dado enquanto preposto da empresa, sem direito, portanto, a receber a comissão de corretagem, passando daí a admitir, no mérito, tenham efetivamente realizado a negociação de venda do imóvel, que, entretanto, não teria sido concluída no momento da atuação da imobiliária corretora, mas sim posteriormente, quando os pretensos compradores voltaram, em março de 2016, para tratar novamente do assunto, concluindo a compra sem qualquer intermediação, prova do que a escritura de compra e venda outorgada somente em 01 de março de 2016, vários meses após a cessação das negociações intermediadas pelo autor, aduzindo que o comprador, Sr. *Orlando*, já seria seu conhecido antes mesmo do trabalho de divulgação da Imobiliária ou de seus prepostos, porquanto suas fossem domiciliadas nas vizinhanças do imóvel negociado, sendo assim as primeiras a tratar da negociação, de modo a concluir pela improcedência da ação.

O autor replicou sustentando tenha efetivamente atuado como corretor contratado pelos réus, a quem teria procurado ao tomar conhecimento do interesse na venda do imóvel, inclusive porque já tinha no Sr. *Orlando Trevisan* o potencial comprador, de modo que aproximou as partes para realização do negócio e, em consequência, teria direito ao recebimento da comissão, o qual não pode ser suprimido pelo simples fato de que tenha atuado com a colaboração da *Imobiliária Cardinalli*, em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

cujas dependências ocupou espaço para atender as partes envolvidas no negócio, reiterando os termos da inicial.

Os réus impugnaram o documento firmado pela *Imobiliária Cardinalli*, alegando que procuraram aquela empresa para a intermediação de negócio e que em momento algum teriam sido informados dos termos da relação existente entre a imobiliária e o autor, a qual não poderia ser "aplicável" (sic.) à relação aqui discutida.

É o relatório.

DECIDO.

Com o devido respeito aos réus não há se falar em ilegitimidade ativa, atento a que a própria *Imobiliária Cardinalli* nega sua participação como corretora no negócio discutido (*vide fls. 110*).

O fato de que a eles, réus, fosse desconhecida a relação entre o autor e a imobiliária não serve a afastar o direito à persecução da pretensão de receber a comissão de corretagem.

É que os réus efetivamente não pagaram essa discutida comissão à *Imobiliária Cardinalli*, de modo que se esta empresa vem aos autos declarar-se não envolvida na relação jurídica combatida, evidente não possam os vendedores/contratantes, ora réus, que não pagaram valor algum àquela, buscar furtar-se à discussão frente à pessoa de quem efetivamente atuou como corretor amparado num suposto direito em favor daquele a quem também nada pagaram.

Afasta-se assim a preliminar.

No mérito, o que se vê é que os réus não negam que a aproximação deles com a pessoa do comprador se deu a partir do trabalho do autor, buscando numa suposta desistência temporal do negócio a exclusão do direito daquele.

Porém, conforme entendimento pacífico em nossos Tribunais, cumpre destacar que, ainda que o negócio tenha sido celebrado posteriormente ao primeiro contato e apresentação do imóvel pelo corretor às partes envolvidas, havendo "*mediação útil*", ou seja, desde que as partes assim reciprocamente apresentadas pelo corretor venham a concretizar o negócio, aplicável o disposto no art. 725 do Código Civil, de modo a ser devida ao corretor a remuneração consistente na comissão de corretagem.

Veja-se, a propósito, a ementa: "*Corretagem. Aproximação comprovada. Irrelevante ser o contrato de corretagem por prazo determinado e conter cláusula excepcionando a exclusividade se a efetivação do negócio jurídico se deu diretamente entre as partes aproximadas. Inteligência dos artigos 725 e 726 do Código Civil. Apelo improvido*" (cf. Ap. nº 1009191-04.2016.8.26.0451 - 34ª Câmara de Direito Privado - 17/10/2017¹).

O direito do autor ao recebimento da comissão, portanto, é indiscutível.

Veja-se ainda, nem mesmo a versão paralelamente apresentada pelos réus, de que a aproximação teria ocorrido antes mesmo da contratação da imobiliária, por conta de contatos com as filhas do comprador, que residiam no condomínio onde localizado o imóvel, pode ser admitida.

Ocorre que tal versão acaba completamente esvaziada de credibilidade a partir do comportamento *confessado* dos próprios réus, que admitem ter contratado a

¹ <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsgr/resultado>



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Imobiliária Cardinalli para a intermediação, o que não faria qualquer sentido se acaso já tivessem eles conhecimento de que o Sr. *Orlando* era potencial comprador do imóvel.

Essa versão, aliás, atenta contra a prova documental firmada pelos próprios réus (*vide fls. 12/15*).

E depois, nos termos do que já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, “*não se sustenta o argumento de que a divulgação da venda ocorreu através de vizinhos*”, uma vez que “*a comprovação da finalização do negócio por outro intermediário exigiria prova documental, inexistente no caso*”, valendo ainda acrescentar, para se admitir o argumento de finalização do negócio a partir de outro intermediário, imprescindível se faria “*a menção quanto ao pagamento de corretagem a outro intermediário*” (*cf. Ap. nº 1014906-53.2014.8.26.0562 - 29ª Câmara de Direito Privado TJSP - 08/11/2017* ²).

Rejeitadas as versões apresentadas pelos réus, cumpre acolhida a demanda em sua totalidade, inclusive porque os réus não negam que o valor da venda tenha mesmo sido de R\$ 1.300.000,00, conforme apontado na inicial.

Cumpra, portanto, aos réus arcar com o pagamento do valor reclamado, de R\$ 78.000,00 a título de comissão de corretagem, o qual deverá ser acrescido de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data do negócio, 1º de março de 2016, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO o(a) réu Paulo Roberto Bergamasco e Adriana Cornachione a pagar a(o) autor(a) RUBENS DOS SANTOS NETO a importância de R\$ 78.000,00 (*setenta e oito mil reais*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar de março de 2016, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, e CONDENO os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Publique-se e Intime-se.

São Carlos, 28 de novembro de 2017.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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

² <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsgr/resultado>