

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****5ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004416-53.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Corretagem**
 Autor: **Eduardo Delfino Imóveis S/S Ltda.**
 Réu: **Casa Deliza Ltda. e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Isaias Gonçalves Rios**

Vistos.

EDUARDO DELFINO IMÓVEIS S/S LIMITADA ajuizou a presente ação de cobrança de corretagem contra **CASA DELIZA LTDA, MARIA CLELIA GRAVINA VERGUEIRO** e **GARDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA**, alegando, em síntese, que é corretor de imóveis, sendo contratada pela primeira requerida para exercer, com exclusividade, a intermediação na compra de dois imóveis localizados em Araraquara, os quais pertenciam à segunda requerida. Ocorre que, após a execução dos serviços contratados, os requeridos não efetuaram o adimplemento de sua comissão estipulada. Alega, ainda, que os réus simularam uma possível situação de arrependimento para fugirem da obrigação de pagar a comissão contratada com a autora, e para esse fim contaram com a participação direta da terceira requerida. Requer, assim, que a ação seja julgada procedente condenando os requeridos ao pagamento da comissão de corretagem no valor de R\$80.000,00.

Devidamente citados, os réus contestaram a ação.

A correquerida Garda sustentou, em resumo, que não houve consenso quanto aos elementos essenciais do negócio; a venda deixou de ser concretizada pelo fato de que a proposta por ela apresentada não previu pagamento à vista, deixando assim de atender à condição indispensável estabelecida pela vendedora. Pede pela improcedência da ação (fls. 103/119).

A correquerida Maria Clelia alegou preliminarmente, ilegitimidade passiva. No mérito, aduz a inexistência de subsunção da oferta do autor às condições apresentadas para o negócio e inexistência de contrato com cláusula de exclusividade. Pede a improcedência da ação (fls. 185/199).

Casa Deliza aduziu, em síntese, a inexistência de contratação da requerente pela ré, bem como a ausência de comprometimento de pagamento de comissão à autora. Pediu a improcedência da ação e a condenação da autora por litigância de má-fé (fls.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

212/227).

A autora replicou (fls. 239/249).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

A hipótese é de julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, I, do CPC.

A preliminar arguida pela corré Maria Clelia se confunde com o mérito e será examinada juntamente com o mesmo.

A ação é parcialmente procedente.

Cediço que a comissão de corretagem é devida em razão da atuação do corretor para obtenção de negócios jurídicos para determinada pessoa física ou jurídica que o contratou para intermediação do negócio jurídico. A respeito, dispõe o artigo 722, do Código Civil, que:

“Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas”.

Verifica-se que o Código Civil condicionou a remuneração do corretor àquilo que se convencionou chamar de aproximação útil e explicitou que o arrependimento das partes não retira do corretor o direito à percepção da comissão. O resultado útil da corretagem está na contribuição do corretor à obtenção de um consenso das partes por ele aproximadas. Havendo tal consenso, eventual desistência do negócio por qualquer das partes, por causa estranha à atividade do corretor, não as isenta da remuneração do trabalho por ele desempenhado. Assim sendo, a comissão somente será devida quando traduzido o consenso obtido com o trabalho útil do corretor pelo aperfeiçoamento regular e, conforme o caso, formal do negócio por ele intermediado.

A prova documental dos autos é segura o suficiente para admitir a efetiva aproximação entre compradora e vendedora.

Os documentos de fls. 41/42 comprovam que foi combinado entre a corré Garda (que foi contratada com exclusividade pela segunda requerida para a realização do negócio) e a autora o pagamento de uma comissão de 2%.

Os documentos de fls. 44/47, por sua vez, demonstram que a autora aproximou a compradora e a vendedora.

Não prospera a alegação das corré Garda e Maria Clelia de que não houve a subsunção da oferta da autora às condições apresentadas para o negócio. De fato, verifica-se que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

os termos da proposta de compra de fls. 59/60 correspondem exatamente aos termos em que o negócio foi concretizado, ou seja, o pagamento foi de R\$2.000.000,00, através de TED (fls. 90/94).

Portanto, em relação à vendedora, representada pela corré Garda, ficou comprovado documentalmente que a autora fez a aproximação entre as partes e que o resultado foi útil. Daí se conclui que a autora tem direito ao recebimento da comissão de 2% sobre o valor da venda. Esta comissão deve ser paga apenas pela vendedora, uma vez que a corré Garda é era mera administradora dos imóveis vendidos e não proprietária dos mesmos.

Da mesma forma, nenhuma comissão pode ser cobrada da corré Casa Deliza, haja vista que a própria proposta de compra indica que a mesma ficaria a cargo dos proprietários dos imóveis, ou seja, da vendedora (fls. 60). E mais, os documentos de fls. 46/47 e 50 demonstram que a autora estava de acordo que a comissão seria paga pela vendedora, embora reclamasse do percentual.

Com efeito, dispõe o artigo 724 do Código Civil que: “A remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.”.

Nos contratos de mediação o usual é que o pagamento da comissão fique a cargo do vendedor, de tal forma que, somente, ficará sob a responsabilidade do comprador, caso haja prova inequívoca. Na hipótese, inexistente prova inequívoca nesse sentido, ao contrário, a prova documental supramencionada é clara no sentido de que o pagamento da comissão de corretagem ficou a cargo, exclusivamente, da vendedora.

A propósito, nesse sentido, é o entendimento jurisprudencial do E. Tribunal de Justiça:

“MEDIAÇÃO - COMISSÃO DE CORRETAGEM - PAGAMENTO - RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR - RECONHECIMENTO. Está obrigada a pagar a corretagem a pessoa que contratou a prestação desta espécie de serviço. A regra é de que a corretagem deve ser paga pelo vendedor e a exceção, pagamento pelo comprador, só pode ser reconhecida com base em prova inequívoca. Inexistência dessa prova na espécie. (Apelação com Revisão n. 648.610-00/8, Relator Romeu Ricupero).

Dentro desse contexto, conclui-se que o trabalho de corretagem da autora alcançou seu resultado útil, porquanto o serviço de corretagem inegavelmente foi desenvolvido a contento, na medida em que o negócio se consolidou (fls. 90/94), devendo a comissão de corretagem, de 2%, ser cobrada, exclusivamente, da vendedora, nos termos da fundamentação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

acima.

Por fim, não cabe a condenação da autora em litigância de má-fé, eis que não há comprovação de que a mesma tenha agido com dolo processual.

Destarte, de rigor a procedência parcial do pedido da autora em relação à corré Maria Clelia e a improcedência da mesma em relação às demais.

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para o fim de condenar a requerida Maria Clelia Gravina Vergueiro a pagar à autora a quantia de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), a título de comissão de corretagem, corrigida monetariamente desde a data da escritura de venda e compra (fls. 90/94), e acrescida dos juros moratórios legais, desde a citação.

Considerando a sucumbência recíproca, vedada a compensação, nos termos do que preceitua o artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, cada parte deverá arcar com metade das custas e despesas processuais, assim como com os honorários advocatícios da parte contrária, os quais fixo em 10% do valor atualizado da condenação.

Em relação às corrés Garda e Casa Deliza, julgo **IMPROCEDENTE** a ação. Em relação a elas, arcará a autora com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação, em favor de cada um dos conjuntos de advogados das correqueridas.

P.I.

Araraquara, 17 de outubro de 2018.

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