



**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 Físico nº: 0003870-48.2016.8.26.0566  
 Classe - Assunto Procedimento Sumário - Comissão  
 Requerente: FORTALEZA IMÓVEIS ITUIUTABA LTDA e outro  
 Requerido: Santa Lúcia Empreendimentos e Participações Ltda e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Alex Ricardo dos Santos Tavares  
 Processo Físico nº: 0003870-48.2016.8.26.0566  
 Classe - Assunto Procedimento Sumário - Comissão  
 Requerente: FORTALEZA IMÓVEIS ITUIUTABA LTDA e outro  
 Requerido: Santa Lúcia Empreendimentos e Participações Ltda e outro  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). Alex Ricardo dos Santos Tavares

Vistos.

Os autores Fortaleza Imóveis Ituiutaba Ltda e outros propuseram a presente ação contra as rés Santa Lúcia Empreendimentos e Participação Ltda e Buzetti e Fúria Ltda, pedindo: condenação no valor de R\$ 960.000,00, em razão da intermediação realizada para permuta dos imóveis pertencentes aos réus, sendo que, conforme cláusula décima primeira do Instrumento particular de Contrato de promessa de permuta de quotas de capital social de futuras sociedades empresárias limitadas, são devidos R\$ 360.000,00 pela segunda ré e R\$ 600.000,00 pela primeira ré.

A ré Santa Lúcia, em contestação de folhas 103/108, pede a improcedência do pedido, porque o negócio não foi concluído, devendo ser observada a cláusula 11.4 do contrato celebrado entre as partes, bem como a cláusula 11.5 do mesmo contrato.

A ré Buzetti e Fúria Ltda, em contestação de folhas 137/142, pede a improcedência do pedido, porque a permuta do imóveis não foi realizada.

Réplica dos autores às folhas 160/166.

Relatei. Decido.

A prova oral é impertinente para solução da lide, ante as teses apresentadas pelas partes. Além disso, a questão contratual, devendo o contrato ser observado.

Pois bem.

As rés admitem que contrataram os autores para intermediação do contrato de permuta. Confirmam o trabalho realizado. Mas, discordam do pagamento, porque o contrato prevê que o referido pagamento ocorreria com a concretização do negócio.

Os autores, por sua vez, em réplica, mais especificamente no último parágrafo de folhas 162, aduzem que não podem ser prejudicados pelo desentendimento entre as rés na concretização do negócio, não podendo refletir nos seus serviços prestados, mormente quando cumprirem integralmente as obrigações contratuais.

O contrato realizado entre as partes estabelece (folhas 66/67): 11.1 Reconhecem as partes permutantes que a presente transação foi intermediada exclusivamente pelos intermediários, conjunta e solidariamente, sem a participação de qualquer outro profissional. (...). 11.4 Segunda permutante pagará aos intermediários o



**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**

valor certo, previamente ajustado e definitivo de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) a título de comissão pela intermediação, não sendo devido aos intermediários qualquer outro valor a qualquer título por conta do negócio objeto do contrato, a serem pagos da seguinte forma: metade (1/2) na data do cumprimento e aprovação pelas permutantes das terceiras condições precedentes; e metade (1/2) no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de formalização da permuta objeto deste contrato. 11.5 Caso a permuta de quotas de capital social prevista neste contrato não seja efetivada por qualquer razão, inclusive no caso de resolução do contrato por não implementação das condições precedentes estabelecidas, nenhum valor será devido aos intermediários pelas partes permutantes".

A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes (CC 725).

Explica ROSA MARIA DE ANDRADE NERY e NELSON NERY JÚNIOR, Instituições de Direito Civil, Volume III, Contratos, 2016: "O recebimento da ["comissão" ou "corretagem" vai depender do "efeito útil" do negócio. Ao corretor corre a álea de não obter a compensação de seus esforços, se não atinge os efeitos úteis do contrato, aproximando-se com sucesso as partes do negócio que se propôs a mediar, salvo na hipótese da segunda parte do CC 725. (...). Como a corretagem é modalidade de contrato de resultado, porque visa a prestação do resultado e não simples prestação de energia, antes de concluído o contrato pode o comitente, sem nenhuma obrigação de reembolso, resilir unilateralmente o negócio, de mesma forma que pode o mediador, sem nenhuma obrigação de perdas e danos, negar-se a continuar sua tarefa, salvo estipulação em contrário e salvo, evidentemente, conduta fraudulenta ou simulada das partes contra o corretor e salvo intenção deliberada de o mediador, com a cessação de sua atividade, voltar-se para prejudicar o comitente. A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes (CC 725). (...)."

Segundo o entendimento firmado no STJ, o arrependimento, que justificaria o pagamento da remuneração do corretor (CC 725 2ª parte, não se confunde com a desistência do negócio.

Com efeito, a permuta não foi realizada, ante a desistência da ré Santa Lúcia, pelos motivos declinados às folhas 105, segundo parágrafo.

Não há indício de que o negócio foi realizado à revelia dos autores, ou seja, que as rés procederam com fraude para evitar o pagamento da corretagem.

Assim, não concluído o negócio, nos termos das cláusulas contratuais, considerando ainda que a obrigação é de resultado, o pagamento da comissão não pode ser exigido, o que implica na improcedência do pedido.

Nesse sentido: "Prestação de serviços. Corretagem. Cobrança. Contrato particular de compromisso de compra e venda de terreno. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Interesse de agir configurado. Obrigação de resultado do corretor que não restou evidenciada nos autos. Negócio intermediado não consumado. Comissão indevida. Desistência que não se confunde com arrependimento. Cláusula resolutiva que não se concretizou. Sentença reformada. Preliminar rejeitada. Recurso provido, para julgar improcedente a demanda. (Relator(a): Bonilha Filho; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 28/07/2016; Data de registro:



**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**

29/07/2016)".

Por oportuno, transcrevo trecho da jurisprudência acima: "(...).Em outras palavras, o corretor faz *jus* à comissão apenas, quando, tendo aproximado as partes interessadas obter o resultado útil. Daí resulta que, se o negócio não se conclui, o mediador fica sem qualquer remuneração. Destaca-se que não basta a formação do vínculo jurídico entre as partes aproximadas pelo corretor, contudo é necessário que o negócio efetivamente se concretize, sem a desistência por um dos contratantes, e que haja prova de ter contratado ou outros elementos de convicção. Diante dos fatos, embora a autora tenha alegado ter participado das tratativas de intenção de venda do imóvel, não restou demonstrado nos autos que tenha ocorrida a compra e venda imobiliária. No entanto, impõe-se reconhecer que a autora tinha ciência de todos os termos do compromisso de compra e venda celebrado entre as partes, inclusive das chamadas cláusulas resolutivas, que deveriam ser superadas, para que fosse possível a celebração do contrato definitivo e, em consequência, surgisse o direito da autora ao recebimento de sua comissão.(...)"

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Condene os autores no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% sobre o valor da causa, divididos proporcionalmente entre os réus, com atualização monetária desde a distribuição da ação e juros de mora a contar do trânsito em julgado. P.R.I.C. São Carlos, 02 de agosto de 2016.DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA.

Com efeito, a permuta não foi realizada, ante a desistência da ré Santa Lúcia, conforme motivos declinados às folhas 105, segundo parágrafo.

Não há indício de que o negócio foi realizado à revelia dos autores, ou seja, que as rés procederam com fraude para evitar o pagamento da corretagem.

Assim, não concluído o negócio, nos termos das cláusulas contratuais, considerando ainda que a obrigação é de resultado, o pagamento da comissão não pode ser exigido, o que implica na improcedência do pedido.

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Condene os autores no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% sobre o valor da causa, divididos proporcionalmente entre os réus, com atualização monetária desde a distribuição da ação e juros de mora a contar do trânsito em julgado. P.R.I.C. São Carlos, 02 de agosto de 2016.DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA