



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1012203-69.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
 Requerente: **ANDRE LUIS RODRIGUES DA SILVA**
 Requerido: **ARMANDO PRADO FERREIRA e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Letícia Lemos Rossi**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença.

D E C I D O.

Trata-se de ação em que o autor almeja o recebimento de comissão de corretagem, alegando que na qualidade de corretor intermediou compra e venda de um imóvel pertencente aos réus.

Afirma que o imóvel foi vendido pelo preço de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), fazendo jus a uma comissão de 8% do valor, o que totaliza R\$ 8.000,00.

Consta dos autos cópia do instrumento particular de compra e venda do imóvel dos réus (fls. 6/12), bem como recibo de pagamento da importância de R\$ 10.000,00 (fl. 18).

Todavia, conforme relato da testemunha ouvida, filho dos réus, que depôs na qualidade de informante, o negócio não chegou a se concluir, uma vez que sequer foi solicitado financiado do imóvel à Caixa Econômica Federal. Ainda, afirma que o recibo fora assinado sem que os réus recebessem a quantia.

De fato, não há nos autos prova da efetiva compra e venda reclamada pelo autor.

Os réus apresentaram escritura do imóvel (fls. 64/66), datada de 15 de janeiro de 2016, atestando que o bem não fora transferido. Tampouco houve o registro de promessa de compra e venda.

Por sua vez, o Ofício de fls. 111, emitido pela Caixa Econômica Federal, em resposta a questionamento deste juízo, confirma que "não foram encontrados quaisquer indícios de documentos ou análise de crédito em nome de **Ômega Consultoria Imobiliária** ou de **André Luiz Rodrigues da Silva**".

Pois bem. O art. 725 do Código Civil, ao disciplinar o contrato de corretagem, estatui que o corretor de imóveis só tem direito à comissão se seu trabalho produzir o resultado esperado pelo contratante.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Não basta, portanto, apresentar o imóvel, aproximar as partes e colher propostas, antes é imprescindível que o intermediário, mediante a obtenção do consenso, leve as partes a celebrarem o negócio almejado por quem o contratou.

Mesmo após o pagamento do sinal, se o negócio não se concretiza em razão da não obtenção de financiamento bancário e, no caso, ficou demonstrado que sequer houve o pedido perante a Caixa Econômica Federal, não há falar em arrependimento das partes e não é devida a comissão.

Assim, à míngua de qualquer comprovação de que a promessa de compra e venda tenha se efetivado com a transferência da propriedade do imóvel dos réus, não como acolher o pedido.

Nesse sentido:

Cobrança de comissão de corretagem. Compromisso de compra e venda assinado com o pagamento de sinal. Negócio não concluído. Para a obtenção da comissão não bastava o adiantamento do sinal, mas que se efetivasse a compra e venda. Ação improcedente. Recurso provido. (TJSP; Apelação 1004165-93.2016.8.26.0299; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jandira - 2ª Vara; Data do Julgamento: 28/07/2017; Data de Registro: 28/07/2017)

Ação de Cobrança. Comissão de corretagem. 1. As razões não se mostram dissociadas ao que foi decidido na sentença. Recurso conhecido. 2. Para que a comissão seja devida, é preciso que o corretor obtenha resultado positivo, nos termos do art. 725 do Código Civil, já que não basta que ele preste os seus serviços, participe de suas tratativas e aproxime os interessados na realização de um negócio, sem que haja ao final a efetiva conclusão do negócio. 3. No caso em tela, em que pese a apelada tenha atuado na intermediação das partes interessadas pela venda do imóvel, tendo havido a assinatura de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, é certo que o negócio jurídico não chegou a ser concluído, porque a promitente compradora não conseguiu obter financiamento junto à instituição financeira, o que obrigou os apelados a desistirem dessa primeira tentativa de venda (...) (TJSP; Apelação 4005032-58.2013.8.26.0002; Relator (a): Kenarik Boujikian; Órgão Julgador: 12ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2015; Data de Registro: 01/08/2015)

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação e deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

P.I.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

São Carlos, 04 de setembro de 2017.

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