

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001966-39.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Corretagem**  
 Requerente: **Roca Imóveis Ltda**  
 Requerido: **Helen Mariana Baldan Cimatti e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

**Vistos.**

**Roca Imóveis Ltda** ajuizou ação de cobrança de honorários de corretagem contra **Helen Mariana Baldan Cimatti** e **Marco Aurélio Cimatti**. Alega, em síntese, que no dia 10 de maio de 2016 o requerido foi até a autora e, por intermédio da preposta Cláudia Santos, autorizou a venda de imóvel situado em São Carlos, sito à Rua Wesley Herrick, 1501, casa 29. O imóvel foi cadastrado e disponibilizado para venda. Em 27 de maio de 2016, Cláudia Santos atendeu Ivo Alexandre Mietto Paris, interessado na compra do bem. Ele fez proposta no valor de R\$ 890.000,00, com pagamento parcial ofertando uma casa, situada na Rua Bernardino Fernandes Nunes, 1707, em São Carlos, pelo valor de R\$ 570.000,00, e o restante em dinheiro, ou seja, R\$ 320.000,00. Ivo autorizara a autora, em maio de 2015, a negociar seu imóvel, justamente o oferecido como parte do pagamento. Houve então aproximação dos interessados para o fechamento do negócio, inclusive com acerto no tocante ao preço e forma de pagamento. Depois de vários contatos telefônicos, as partes informaram que não havia mais interesse na negociação, tendo deixado de comparecer na sede da autora para assinatura do contrato. Ocorre que, posteriormente, a autora tomou conhecimento do negócio firmado entre eles, envolvendo tais bens, mas com valor menor, talvez para diminuir a carga tributária, especialmente o imposto de renda sobre o ganho de capital pelo lucro imobiliário. Discorreu sobre o direito aplicável à espécie. Pediu, ao final, a procedência da ação, para condenação dos réus ao pagamento de 6% de R\$ 890.000,00, correspondentes a R\$ 53.400,00, com os consectários legais. Juntou documentos.

Os réus foram citados e contestaram alegando, em sede preliminar, inépcia



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

da petição inicial, porque não instruída com documentos que comprovassem o alegado, e ilegitimidade passiva do requerido, pois é casado no regime da separação de bens com a requerida, e a simples gestão dos bens não assenta a legitimidade *ad causam*. No mérito, argumentaram que não aceitaram a proposta estampada no documento de fl. 18. Informaram que houve proposta diversa e mais vantajosa por outra imobiliária, Mavin Imóveis e Negócios, realizada em 04 de junho de 2016, no valor de R\$ 890.000,00, consistente em R\$ 320.208 em moeda corrente, um carro no valor de R\$ 59.792,00 e uma casa no Condomínio Dona Eugênia (casa 26), no valor de R\$ 510.000,00. Os compradores, Ivo e Patrícia, buscavam imóvel havia muito tempo junto à Mavin Negócios Imobiliários. Houve estreito contato de Patrícia com o corretor Murilo, que trabalhava naquela empresa. Defenderam que não havia exclusividade na venda do bem, não houve aceite da proposta, e a simples apresentação do imóvel não gera direito à comissão. Ao final, se não extinto processo, pedem a improcedência da ação. Juntaram documentos.

A autora apresentou réplica. Preliminares de inépcia da inicial e ilegitimidade do requerido foram rejeitadas. Audiência de conciliação infrutífera. Audiência de instrução com oitiva de quatro testemunhas. As partes apresentaram alegações finais.

**É o breve relatório.**

**Fundamento e decido.**

O pedido deve ser julgado procedente em parte.

Dispõe o artigo 725, do Código Civil: *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.* Discute-se, entretanto, se a obrigação do corretor é de meio ou de resultado, prevalecendo que se trata de obrigação de resultado. Ademais, sempre se analisa, nessas hipóteses, qual a aproximação útil levada a efeito pelo corretor.

Colhe-se da doutrina de **Cláudio Luiz Bueno de Godoy**, a respeito, a seguinte lição: *Pois a propósito sempre grassou grande divergência sobre se a obrigação que assume o corretor é de meio ou de resultado, portanto se a comissão depende ou não do êxito do negócio final. E, malgrado se tenha firmado tendência em admitir que seja de*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*resultado a obrigação contraída na corretagem, sendo mesmo costume subordinar a percepção da remuneração do corretor ao que se convencionou chamar de aproximação útil a que tenha ele procedido, a dificuldade esteve e está em identificar quando a aproximação, conteúdo de sua prestação, revela-se útil e proveitosa.*

Nota-se, de início, que não houve celebração de contrato de mediação no caso em apreço com a autora. O requerido, na condição de marido e gestor do bem da requerida, limitou-se a assinar uma ficha de captação de imóvel para venda, em 10 de maio de 2016 (fl. 16). Logo, não se pode falar em exclusividade alguma, à falta de previsão contratual expressa. Por isso, nada impedia que ele, marido da proprietária, também requerida, levasse o bem à venda em outra imobiliária, e assim acabou procedendo, como se vê do cadastro de proprietário/titular, firmado em 25 de fevereiro de 2016, junto à imobiliária Mavin.

Ocorre que os interessados na compra, Ivo Alexandre Mietto Paris e Patrícia Lee Mietto Paris obtiveram conhecimento do imóvel por intermédio do trabalho desenvolvido pela autora. Tanto isso é verdade que eles foram visitar o imóvel, em mais de uma oportunidade, sendo conduzidos por dois corretores de imóveis da autora, Cláudia Maria dos Santos e Ariovaldo Marcelo Galluzzi. Não há dúvida quanto a isso, até porque os compradores não negaram tal fato.

No entanto, ao contrário do que afirmam os corretores da autora, os envolvidos não fecharam o negócio. De fato, consta na inicial apenas uma proposta de compra feita pelos interessados, em 27 de maio de 2017, nada mais (fl. 18). No entanto, a despeito de ter havido uma reunião na sede da autora, o requerido, que representava a esposa, legítima proprietária, não aceitou a proposta, tal como lançada. Observa-se que aludida proposta fazia menção a uma casa de entrada, mais R\$ 320.000,00 em moeda corrente. E nada há de ilícito ou imoral em não se aceitar a proposta nesses termos.

Mas não se pode fechar os olhos para o trabalho desenvolvido pela autora, por intermédio de seus corretores, que contribuiu, de modo útil e proveitoso, para a concretização do negócio junto a outra imobiliária, Mavin, pouquíssimo tempo depois (menos de um mês), em termos muito parecidos (apenas com acréscimo de um veículo na transação).


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Com efeito, os interessados formularam, em 04 de junho de 2016, uma proposta mais interessante de compra. O valor final era o mesmo, qual seja, R\$ 890.000,00, no entanto, esse montante compreendia a casa, por R\$ 510.000,00, valor em moeda corrente, R\$ 320.208,00 e um veículo, por R\$ 59.792,00. A proposta era mais vantajosa aos vendedores e, certamente, tivesse ela sido feita junto à imobiliária autora, não haveria motivos para não se fechar o negócio naquela oportunidade.

Não se está com isso a desmerecer o trabalho desenvolvido por Murilo Augusto Vilela, que é o corretor e proprietário da imobiliária Mavin. Este, de fato, já trabalhava oferecendo imóveis aos interessados antes desse negócios. Aliás, já em agosto de 2015 houve contato de Patrícia, interessada na aquisição de casas daquele padrão, por e-mail (fl. 64). Além disso, não fosse a intermediação levada a efeito com mais eficiência por ele, o negócio não teria sido finalizado. Pelo menos é isso o que se infere da prova colhida, especialmente a oral, a seguir resumida.

Cláudia Maria dos Santos, à época corretora da autora, disse que o requerido esteve na imobiliária várias vezes, com o intuito de vender o bem em questão, além de outros. Ele fez cadastro referente ao imóvel e fizeram o anúncio. O comprador interessado Ivo esteve no imóvel uma vez, e sua mulher esteve mais vezes, em maio de 2016. Eles quiseram comprar o imóvel e formularam proposta, consistente na oferta de uma casa e mais R\$ 320.000,00 em moeda. A testemunha informou que o negócio foi fechado, com a presença de todos os interessados. Não há documento que comprove o alegado, por falta de apresentação dos documentos para finalizar o negócio. Informou que o requerido se reuniu informalmente com a testemunha e ofereceu dinheiro a ela, R\$ 4.000,00, dizendo que fechara o negócio com os mesmos interessados. Revoltou-se com o fato, porque efetivamente trabalhou para a venda do bem.

Ariovaldo Marcelo Galluzzi é corretor da autora e informou que o requerido assinou ficha de captação do imóvel em apreço, para venda por R\$ 890.000,00. Os interessados na compra, Ivo e Patrícia, foram levados ao imóvel. Eles gostaram da casa e fizeram proposta por escrito, consistente na oferta de uma casa, além de R\$ 320.000,00. Os interessados se reuniram nas dependências da autora e ficou resolvido que o negócio estava fechado. Porém, isto não foi formalizado e eles sumiram depois disso. Foi à padaria onde


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

conversou com a testemunha e Cláudia e o requerido falou que fez negócio em outro lugar, oferecendo dinheiro, mas não falou em valores. Eles não aceitaram. Não sabe em que termos foi feito o negócio por intermédio de outra imobiliária.

Murilo Augusto Vilela é corretor e proprietário da imobiliária Mavin, que anunciou o imóvel dos requeridos. Não presenciou ou tomou conhecimento da negociação feita junto à autora. Mostrou o imóvel em apreço aos interessados na compra, além de outros. Soube que os vendedores também ofertaram o imóvel pela autora depois de finalizada a venda, em junho de 2016. Patrícia fez proposta, oferecendo R\$ 890.000,00, sendo parte em imóvel, que entrou por R\$ 600.000,00 ou R\$ 700.000,00 mais um veículo, além de dinheiro. Não soube precisar os valores. A Patrícia entrou em contato pelo site, em busca de imóveis, mas não lembrou o mês.

Ivo Alexandre Mietto Paris confirmou que chegou a fazer proposta pela Roca, que é a autora. No entanto, o requerido não aceitou a proposta, que abrangia uma casa própria mais R\$ 320.000,00 em dinheiro. Não se falou em valor total. A testemunha e a esposa visitaram o imóvel objeto da lide. Em reunião na Roca, autora, informou-se que a proposta não foi aceita. A partir de então, decidiu parar de negociar com a autora. A negociação acabou sendo feita posteriormente, junto à imobiliária Mavin. A compra se deu de forma menos vantajosa para ele, comprador, pois ofertou um carro para ultimar a transação. A proposta junto à autora foi feita por escrito. A testemunha informou que procurava imóveis por outras imobiliárias. Confirmou ao final a não aceitação da proposta por ele feita.

Patrícia Lee Mietto Paris informou que foi até o imóvel comprado por intermédio de vários corretores, inclusive da autora. Marcelo era quem levava ao imóveis. Fez proposta pela Roca, no dia 28, sábado, embora já tivessem feito proposta pela imobiliária Mavin, no dia 24, envolvendo casa própria mais R\$ 320.000,00. A proposta não foi aceita pelo proprietário. Não finalizaram o negócio, apenas firmaram uma proposta não aceita. A testemunha e seu marido estavam vendo outras casas com outras imobiliárias. As negociações prosseguiram apenas junto à Mavin, cujo corretor fez nova intermediação, mudando a forma de pagamento do preço do bem, para tentar sensibilizar o interessado na venda, inclusive com oferta de um carro, que era avaliado em torno de R\$ 60.000,00. A


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

corretora da autora, Cláudia, sempre insistia que se formalizasse proposta, e a testemunha acabou cedendo. Não ficou de levar documentação alguma na autora, porque o negócio não foi fechado.

Então, na verdade o que se tem é que a autora tem parcela significativa de contribuição para o fechamento do negócio. Anunciou o bem; mostrou-o aos interessados na compra; promoveu reunião para acerto dos detalhes. Apesar disso, o negócio não se concretizou, em razão das condições da proposta dos interessados na compra. De outro lado, os interessados também viram o imóvel por intermédio da imobiliária Mavin e esta, com o trabalho desenvolvido pelo proprietário, acabou por igualmente contribuir de modo decisivo para ultimar a compra e venda, em condições muito próximas das tratativas da autora (acréscimo apenas de um veículo de aproximadamente R\$ 60.000,00), menos de um mês depois (junho de 2016).

Portanto, é razoável que a comissão seja repartida na razão de metade para ambas as imobiliárias que intermediaram de forma útil e proveitosa a compra e venda em análise, restando apenas assentar-se o valor.

No compromisso de compra e venda firmado com a assessoria da outra imobiliária, Mavin, consta apenas que os vendedores responderiam pela comissão (fl. 73), mas não se mencionou valor algum. Também na contestação não se juntou documento comprovando o valor da comissão paga.

Então, estabelece-se como normal e própria dos negócios dessa natureza comissão de 6% do valor da venda do bem, qual seja, R\$ 53.400,00, pois constou no compromisso particular o valor total de R\$ 890.000,00, embora se tenha atribuído outro valor na escritura (R\$ 600.000,00 – fl. 23), matéria estranha ao interesse no deslinde desta causa, mas que será comunicada ao Fisco. E como se reconheceu a contribuição de ambas as imobiliárias, fixando-se o percentual de 3% para cada, alcança-se o valor de R\$ 26.700,00.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, para condenar os requeridos a pagar à autora, a título de comissão de corretagem, R\$ 26.700,00 (vinte e seis mil e setecentos reais), com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar da lavratura da escritura de compra e**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**venda do imóvel, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca, cada parte pagará metade das custas processuais, e considerando que os honorários são direito do advogado, condeno os requeridos ao pagamento honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, e condeno a autora a pagar honorários também de 10% sobre a parcela não acolhida do pedido (que corresponde ao valor da condenação), quantias que estão em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Com o trânsito em julgado, oficie-se à Receita Federal, para apurar eventual sonegação de imposto de renda sobre ganho de capital dos vendedores, em razão do lucro imobiliário parcialmente omitido, instruindo-se com cópia dos documentos de fls. 19/24 e 68/74, além desta sentença e eventual acórdão. Se houver apuração de sonegação tributária, caberá à Receita Federal promover a comunicação aos demais entes tributantes.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 20 de fevereiro de 2018.

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