

**P O D E R   J U D I C I Á R I O**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1001943-59.2018.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Comum - Corretagem</b>
Requerente:	<b>Renato Aparecido Meneguelli Garcia</b>
Requerido:	<b>Hermando de Souza Ribeiro e outro</b>

**RENATO APARECIDO MENEGUELLI GARCIA** pediu a condenação de **HERMANDO DE SOUZA RIBEIRO** e **NEUSA MARIA CASARIN RIBEIRO** ao pagamento da importância de R\$ 89.100,00 a título de honorários de corretagem. Alegou, para tanto, que, pelo fato de ter conseguido um comprador para o terreno até então pertencente aos réus, fora estabelecida uma cláusula no contrato de compra e venda do imóvel prevendo o pagamento de uma comissão no importe de 3% do valor do negócio. Ocorre que os réus excluíram referida cláusula do instrumento contratual e se negaram a adimplir qualquer valor pelos serviços que lhes foram prestados.

Os réus foram citados e contestaram os pedidos, aduzindo em preliminar a indevida concessão do benefício da gratuidade processual ao autor. No mérito, afirmaram que o autor jamais se identificara como corretor de imóveis durante as negociações, não tendo prestado nenhum auxílio nas reuniões realizadas até a conclusão do negócio. Defenderam, ainda, que não houve promessa de pagamento de comissão de corretagem, mas apenas discussão sobre eventual interesse do autor na intermediação das vendas dos apartamentos que seriam construídos no local.

Em réplica, o autor insistiu nos termos iniciais.

Na decisão de saneamento do processo, manteve-se o benefício da justiça gratuita em favor do autor e deferiu-se a produção de prova testemunhal e documental.

Foram ouvidas três testemunhas na audiência de instrução e julgamento.

Encerrada a instrução, as partes apresentaram suas alegações finais, cotejando as provas e ratificando suas teses.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Pleiteia o autor a percepção de remuneração pela suposta intermediação de venda de imóvel, em benefício dos réus vendedores.

Sobre o tema, Silvio de Salvo Venosa elucida que *"na corretagem, um agente comete a outrem a obtenção de um resultado útil de certo negócio. A conduta esperada é no sentido de que o corretor faça aproximação entre um terceiro e o comitente. A mediação é exaurida com a conclusão do negócio entre estes, graças à atividade do corretor"* (Direito Civil, Contratos em espécie, 3ª edição, Editora Jurídico Atlas, p. 564).

É contrato *não solene*, acrescenta Carlos Roberto Gonçalves, *pois não exige forma especial. Basta o acordo de vontades, que se prova por qualquer meio. Destarte, pode concretizar-se "por meios diversos, como, por exemplo, entendimento verbal direto entre o comitente e o corretor, telefone, correspondência escrita, computador, fax e outras formas de comunicação"* (Direito Civil Brasileiro, Ed. Saraiva, vol. III, 4ª ed., pág.446, referindo Antonio Carlos Mathias Coltro).

A propósito, é também oportuno lembrar a lição do Des. Antonio Carlos Mathias Coltro, a respeito da comissão que merece o corretor, pelo fato de aproximar as partes e tornar possível a conclusão de um negócio. Pouco importa que o corretor *tenha sido expressamente incumbido de intermediação, bastando que o vendedor não o impeça de atuar, para que nasça o direito à corretagem. Como escrito por Trabucchi e já transcrito neste trabalho, "Embora a relação jurídica entre as partes e mediador surja geralmente de um negócio contratual de mediação (neste sentido é a jurisprudência da Cassação), obrigações e direitos nascem também apenas do fato de que o intermediário tenha eficazmente contribuído para a aproximação das partes na conclusão do negócio. Entendimento diverso implicaria locupletamento não lícito do vendedor, com prejuízo para o corretor* (Contratos Nominados - Doutrina e Jurisprudência, Coord. Yussef Said Cahali, Ed.Saraiva, 1995, pág. 58).

Impende reproduzir trecho do voto proferido pela Ministra Nancy Andrighi no julgamento do REsp 1.339.642 (j. 12.03.2013): *"A pedra angular para a compreensão do fato gerador do direito do corretor à percepção de sua comissão está na definição do que se pode entender por resultado útil de sua atividade. O corretor deve aproximar as partes até o ponto de obter consenso quanto aos elementos essenciais do negócio"*.

No presente caso, não há prova concreta de que o autor tenha sido contratado verbalmente pelos réus para a prestação do serviço de corretagem ou que tenha contribuído de modo eficaz para a aproximação das partes e concretização do negócio. Com efeito, a testemunha Jorge Rossello Salva declarou que, de fato, tomou conhecimento da disponibilidade do imóvel por intermédio do autor, contudo não sabia informar se entre ele e os réus havia alguma relação obrigacional envolvendo o pagamento da comissão de corretagem. Além disso, não apontou ter havido atuação efetiva do autor na aproximação das partes e intermediação do negócio, recordando-se apenas que ele estava presente nas reuniões realizadas. Nem sequer soube dizer como se deu o agendamento da reunião em seu escritório, quem convidou o proprietário do imóvel (fls. 218).

**PODER JUDICIÁRIO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Assim também o testemunho de Victor Hugo Perez Galmes: *"Não sei dizer se Renato atuou na concretização desse negócio entre Vilaurbe e Hermano, ou seja, não sei se atuou como corretor imobiliário. (...) Não recorro se houve alguma intervenção de Renato, nessas tratativas. Lembro que houve uma conversa entre Renato e Jorge, pois o primeiro mostrou interesse em comercializar as unidades no empreendimento que seria lançado"* (fl. 234).

É bem possível que o autor tenha se feito presente em reuniões, na expectativa de comercializar unidades do empreendimento que seria lançado no imóvel em negociação.

Os elementos probatórios não revelam a efetiva prestação do serviço de corretagem em benefício dos réus, não tendo o autor se desincumbido do ônus probatório que lhe cabia (art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil), o que acarreta na rejeição do pedido deduzido.

Note-se a completa ausência de informações a respeito da suposta atuação para a concretização do negócio. Não há certeza de ter sido ele, autor, quem aproximou as partes contratantes, inexistindo, também, mínima informação de participação nas tratativas de venda.

Geralmente o corretor, tenha sido contratado ou não, mas tendo contribuído eficazmente para a conclusão de transação imobiliária, atua eficazmente na aproximação das partes e na condução de propostas até a conclusão do negócio. Ainda que seja eventualmente afastado em algum momento das negociações ou não participe necessariamente de todos os contatos, é essencial atribuir-se a ele algum ato significativo para a concretização do negócio, ou seja, é indispensável atribuir-se a ele o resultado proveitoso para o vendedor, tornando este devedor de uma justa remuneração excludente de hipótese de enriquecimento à custa de trabalho de outrem. No caso concreto, porém, prova não há de que a transação decorreu de atos praticados pelo autor.

Refiro precedentes do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – COMISSÃO DE CORRETAGEM – INTERMEDIÇÃO NÃO COMPROVADA – AUSÊNCIA DE ELEMENTOS SUFICIENTES – COMISSÃO INDEVIDA - A corretagem – contrato nominado previsto pelo vigente Código Civil em seus artigos 722 a 729 – conforme lecionam ROSA MARIA NERY e NELSON NERY (in Código de Processo Civil Comentado e legislação extravagante. – 10. ed. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007, p. 626) "é um contrato de resultado, porque visa a prestação do resultado e não simples prestação de energia" - Apesar de ser possível a contratação verbal é necessário, por óbvio, que haja elementos razoáveis e suficientes que atestem a existência de relação entre as partes; - Não há nos autos qualquer elemento que indique a aproximação das partes. RECURSO IMPROVIDO" (Apelação 1001255-07.2016.8.26.0457, 30ª Câmara de

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Direito Privado, Rel. Des. Maria Lúcia Pizzotti, j. 09/05/2018).

"Cobrança. Mediação. Negócio imobiliário. Relação negada pelo vendedor do imóvel. Ausência de início de prova documental. Prova exclusivamente oral. Insuficiência (CC, art. 227). Prova oral produzida nos autos que não favorece a pretensão do autor. Ônus de prova que pertencia ao autor, nos termos do artigo 333, I, do Código de Processo Civil. Comissão indevida. Recurso improvido." (Apelação nº 0005983-39.2007.8.26.0291, 32ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Hamid Bdine, j. 04/04/2013).

"COMISSÃO DE CORRETAGEM - AUSÊNCIA DE PROVA ESCRITA - APROXIMAÇÃO ENTRE COMPRADOR E VENDEDOR, PELO AUTOR, NÃO VERIFICADA - Autor não desincumbiu de provar o fato constitutivo de seu direito - Depoimento testemunhal não aponta avença e promessa de pagamento a título de comissão de corretagem - Entendimento desta C. 35ª Câmara de Direito Privado - Recurso de apelação não provido." (Apelação nº 0008317-24.2008.8.26.0093, 11ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Rel. Des. Leonel Costa, j. 20/08/2014).

Diante do exposto, **rejeito o pedido** e condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono dos réus fixados em 12% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intinem-se.

São Carlos, 19 de setembro de 2018.

**Carlos Castilho Aguiar França**  
Juiz de Direito

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