

**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: **1002821-86.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Comissão**  
 Requerente: **Center Imoveis Ltda**  
 Requerido: **ALEXANDRE RICARDO ZAGATO e outro**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

**PODER JUDICIÁRIO****1ª Vara Cível de São Carlos****Processo nº 1002821-86.2015****VISTOS.**

**CENTER IMÓVEIS LTDA.** ajuizou a presente **ação de COBRANÇA** em face de **ALEXANDRE RICARDO ZAGATO E FLÁVIA CRISTINA BRITO DE SOUZA ZAGATO**, todos devidamente qualificados nos autos.

Aduz a autora ter sido procurada (em 03/12/2012) pelos réus solicitando seus serviços de corretagem na venda de um imóvel de matrícula nº 128.450. Agindo como preposta, a corretora da empresa, Rosa Maria de Assis Gonçalves, captou uma cliente interessada no imóvel, porém em determinado momento as partes (requeridos e suposta interessada no imóvel), repentinamente demonstraram desinteresse no negócio. Passado algum tempo tomou conhecimento que havia ocorrido a venda do imóvel de forma particular sem sua intervenção. Requereu a procedência da ação com a condenação dos requeridos



**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**

ao pagamento correspondente às despesas supramencionadas na exordial. A inicial veio instruída por documentos às fls. 24/41.

Devidamente citados os requeridos apresentaram contestação alegando que: 1) em momento algum procuraram a requerente para realizar a venda do imóvel, pois é comum imobiliárias tentarem cruzar vendas quando tomam ciência do interesse dos donos; 2) que a autora busca direitos com base em uma ficha de cadastro que não serve de prova robusta de contratação de serviços; 3) nunca combinaram a exclusividade da autora. No mais rebateram a inicial e requereram a improcedência total da demanda.

Sobreveio réplica às fls. 81/87.

As partes foram instadas a produção de provas às fls. 89. A autora manifestou interesse na oitiva de testemunhas à fls. 92.

Audiência de instrução às fls. 117/121.

Declarada encerrada a instrução, as partes apresentaram memoriais às fls. 123/126 e 127/129.

**É o relatório.**

**DECIDO.**

O caso se resolve por simples aplicação do art. 726, do Código Civil, pois consoante demonstrado na oitiva de **Fernanda do Carmo Vulcani Pedrin** as tratativas que culminaram na venda do imóvel localizado no condomínio "Parque Residencial Damha II", unidade 327, foram iniciadas e concluídas **diretamente entre vendedores e compradores**, ou seja, sem o



**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**

efetiva intermediação do preposto da autora.

Ao que se logrou apurar, **André Predin**, esposo de Fernanda, é médico na Santa Casa onde conhecia **Alexandre**, enfermeiro e gerente da enfermagem do local. Em conversa com este último **André** ficou sabendo do interesse de **Alexandre** na venda do imóvel e começaram a negociar (nessa negociação foram, inclusive, enviadas fotos da casa por email) e agendaram uma data para visita.

Ocorre que nesse mesmo dia os compradores (André e Fernanda) estavam visitando outras casas no Condomínio Dahma, com uma corretora da autora, de nome Rosa, e acabaram indo ao sobredito imóvel ainda em companhia dela.

Ou seja: a visita já estava agendada com os vendedores e a corretora apenas os acompanhou.

É importante ressaltar que a casa em comento foi visitada após Rosa mostrar a André e Fernanda outras (essas sim de seu cadastro), e já sabendo, por intermédio de Fernanda, que a casa de Alexandre e Flávia lhes tinha sido oferecida à venda pelos próprios.

Ao ser ouvida em Juízo Fernanda deixou bem claro ter dito à Rosa que já havia iniciado a negociação do imóvel com os réus e as tratativas estavam bem avançadas.

**Negou peremptoriamente ter chegado aos requeridos por intermediação da sobredita corretora.**

Cabe, ainda, ressaltar que a testigo da autora ressaltou ser


**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**

prática comum no mercado imobiliário local o cadastro de imóveis à venda em várias imobiliárias, e não se lembrar do imóvel em comento ter sido cadastrado com exclusividade.

É de sabença geral que o contrato de corretagem é de resultado, de modo que a simples exibição do imóvel ao interessado pelo intermediador não é o suficiente, havendo necessidade de sua participação durante as tratativas preliminares até a obtenção do resultado útil, orientação ratificada pelo artigo 725 do Código Civil.

No caso, a (frágil) prova produzida pelo autor não foi capaz de demonstrar que o serviço de corretagem foi efetivamente prestado e contribuiu para a conclusão do negócio celebrado entre as partes.

Ao contrário, a prova dos requeridos indica que tanto o contato primeiro como aquele que culminou no “trato feito” ocorreram sem a presença ou mesmo iniciativa da autora. Mesmo a participação confirmada no curso do evento considerado globalmente, acabou se dando **sem qualquer vínculo com os vendedores e pior, revelando desconhecimento das bases negociais.**

Outrossim, remansado álveo jurisprudencial vem exigindo para o acolhimento de pleitos como o examinado a comprovação de que, sem a intermediação, o negócio não teria se efetivado, não sendo ela devida somente pela apresentação do imóvel ao pretense comprador.

Concluindo: o corretor só faz jus à sua remuneração diante do que se convencionou chamar “resultado útil”, ou seja, se provar que o negócio se concretizou **nas condições eleitas** (pelos contratantes) **em razão de sua interferência.**



**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**

No caso, além de ter ficado provado que o resultado útil foi obtido diretamente pelas partes, o autor não provou, ainda, ter autorização dos vendedores para negociar o bem.

Nesse sentido em caso parelho decidiu o TJSP, por sua 25ª Câmara de Direito Privado, julgando a Apelação 0021643-83.2010.8.26.0577.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

\*\*\*\*\*

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pleito inicial.

Sucumbente, arcará o autor com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa.

Transitada em julgada a decisão, deverá o vencedor iniciar o cumprimento de sentença apresentando o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e 524 do NCPC.

**P.R.I.**



**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**

São Carlos, 01 de agosto de 2016.

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