

**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

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1005575-30.2017.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Comum - Corretagem</b>
Requerente:	<b>Maria Aires Serviços Imobiliários Ltda</b>
Requerido:	<b>Françuele Alexandre de Medeiros</b>

MARIA AIRES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA pediu a condenação de FRANÇUELE ALEXANDRE DE MEDEIROS ao pagamento da importância de R\$ 11.100,00 a título de honorários de corretagem. Alegou, para tanto, que celebrou com o réu contrato para administração do imóvel situado à Rua Raimundo Corrêa, 1018, casa 04-b, Condomínio Marabá, ficando pactuado que, na hipótese de alienação do imóvel ao locatário, o réu seria obrigado a pagar 6% do valor da venda. Apesar de tal previsão, o réu vendeu o imóvel ao locatário por R\$ 185.000,00 mas não a comissão.

Citado, o réu contestou o pedido, aduzindo em preliminar a incompetência deste juízo para conhecer do pedido. Quanto ao mérito, sustentou que a autora não prestou serviço de corretagem, em nada contribuindo para a concretização do negócio. Além disso, formulou pedido contraposto pleiteando a condenação da autora ao pagamento de indenização pelos danos morais causados.

Em réplica, a autora insistiu nos termos do pedido.

Rejeitou-se a arguição de incompetência.

Após determinação deste juízo, o réu juntou alguns documentos visando comprovar a situação de hipossuficiência econômica.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Além de ser proprietário de um terreno avaliado em R\$ 300.000,00 (fl. 92), o réu recebeu uma quantia elevada pela alienação de um imóvel nesta cidade, o que, por si só, indica aptidão para atender as despesas da lide. Indefiro a gratuidade processual.

**1005575-30.2017.8.26.0566 - lauda 1**

**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 a autora a condenação do réu ao pagamento da comissão de corretagem devida em razão da intermediação na venda do imóvel.

Sobre o tema, Silvio de Salvo Venosa ensina 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).

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, nada indica que a autora tenha contribuído efetivamente para a concretização do negócio entre o réu e a locatária. Aliás, a própria autora confirmou na petição inicial que somente tomou conhecimento da alienação após receber uma notificação enviada pelo réu.

É certo que administrou a locação e percebeu, por isso, os honorários profissionais recebidos. Mas não tem direito à remuneração por serviço diverso, de corretagem, que não prestou.

Lembra-se que era indispensável o locador comunicar à locatária a alienação do imóvel locado, haja vista o direito de preferência trazido no art. 27 da Lei nº 8.245/91, de modo que o contato entre ela, locatária, e o réu ocorreria independentemente do imóvel estar sob a administração da autora. A locatária poderia exercer o direito de preferência na compra, sem qualquer interferência da administradora da locação, o que bem revela o caráter abusivo da cláusula estabelecendo direito à remuneração.

É nitidamente abusiva tal estipulação, constituindo obrigação iníqua, que coloca o consumidor em desvantagem exagerada (art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor). Nota-se que o consumidor fica obrigado a pagar uma comissão sem que haja a prestação de um serviço correspondente, ou seja, uma atuação efetiva da corretora na obtenção do resultado útil por ele pretendido. E efetivamente em nada se beneficiou de serviço da autora, seja na aproximação das partes, vendedor e comprador, seja na condução de tratativas para a venda, seja na elaboração de documentos.

**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

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

"Comissão de corretagem - Contrato de locação intermediado por imobiliária, no qual consta cláusula prevendo o pagamento de comissão de corretagem para a hipótese de venda do bem - Não tem razão de ser a pretensão de receber comissão de corretagem prevista para negócio futuro e incerto, apenas por ter feito constar cláusula a respeito, em contrato sem relação com a venda, elaborado pela própria beneficiária da comissão, quando sua participação efetiva na venda não aconteceu - Ausência, ademais, de indicação de quem seria o responsável pelo pagamento Inexistência de solidariedade, que não se presume - Acordo firmado entre o espólio do vendedor e a imobiliária, que aceitou receber parte do valor cobrado, não produz efeitos em relação aos compradores Pedido improcedente - Recurso não provido." (Apelação nº 0019434-41.2011.8.26.0114, 29ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Silvia Rocha, j. 24/09/2014).

"Apelação Cível. Comissão de corretagem. Ação de cobrança. Sentença de improcedência. Venda de imóvel realizada pelo locador ao locatário. Administradora da locação que alega fazer jus à comissão de corretagem pela alienação do imóvel, conforme disposição do instrumento de mandato outorgado a ela pelo locador. Não acolhimento. Contribuição da autora limitada à aproximação das partes na concretização da relação locatícia, não participando da formação de suas vontades no tocante à venda do imóvel. Litigância de má-fé por parte da autora, porém, não caracterizada. Penalidades afastadas. Sentença reformada neste ponto. Recurso provido em parte." (Apelação nº 0122193-71.2010.8.26.0000, 34ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Hélio Nogueira, j. 23/09/2013).

Não se conhece do pedido contraposto apresentado na contestação, à falta de previsão na legislação processual civil e à falta de pressupostos de admissibilidade da reconvenção, especificamente o pagamento da taxa judiciária.

Diante do exposto, rejeito o pedido e condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono do réu, fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

## 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

Não conheço do pedido contraposto.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 29 de setembro de 2017.



Carlos Castilho Aguiar França  
Juiz de Direito

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