



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425**

### SENTENÇA

Processo nº: 1011965-51.2017.8.26.0037  
 Classe – Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem  
 Requerente: Orlando Raimundo de Lira  
 Requerido: Roseli Cardoso

Juiz de Direito: Dr. ROGERIO BELLENTANI ZAVARIZE

Vistos.

Trata-se de ação condenatória, alegando que acordou com a ré que trabalhariam juntos na venda do imóvel especificado, de propriedade de José Carlos Roca, ficando estipulado que a comissão de 6% seria partilhada entre eles no equivalente a 50% para cada um. Afirma que no ano de 2.016 teve conhecimento de que a requerida conseguiu um comprador para o bem, auferindo o valor de R\$24.000,00 como comissão, sem, no entanto, repassar a parte que lhe cabia, isto é, metade da quantia. Requereu a procedência para obter condenação ao pagamento de R\$12.000,00.

O relatório é dispensado (art. 38 da Lei nº 9.099/95), passando-se à motivação e à decisão.

A ré alega preliminares de ilegitimidade ativa e de ausência de interesse processual afirmando que o autor não juntou aos autos documento que comprove fazer jus ao recebimento da quantia postulada.

O autor é parte legítima a postular a pretensão condenatória, pois sustenta acordo com a ré no qual teria ficado acertada a divisão do valor correspondente à comissão de corretagem pela venda do bem imóvel.

O interesse de agir está configurado e constata-se no caso concreto ante a existência de uma pretensão adequadamente exercida e que encontra resistência da outra parte. Ele se faz presente se a parte precisa ir a juízo para alcançar a tutela pretendida, pois sem a ação não a obterá, e quando esta tutela possa trazer-lhe utilidade prática efetiva (Nery Júnior, Nelson; Nery, Rosa Maria Andrade. Comentários ao Código de Processo Civil. São Paulo: Revistados Tribunais, 2015, p. 1113). Por isso sempre foram destacados dois elementos a compor o interesse processual: a necessidade e a adequação da tutela.

Ademais, o fato de a requerida sustentar a ausência de documentos é questão atinente ao mérito e produção de prova, não se confundindo com a preliminar.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL****RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425**

O autor é corretor de imóveis e, como tal, foi procurado por José Carlos Roca para venda de um imóvel, estipulando-se a comissão de corretagem em 6% sobre o valor do bem, fixado em R\$400.00,00 (pág. 13).

Afirma ter procurado pela ré a fim de trabalharem juntos na venda deste imóvel para conseguirem compradores, acordando com a requerida que a comissão auferida com a venda, de 6%, seria entre eles partilhada no importe de 50% para cada um.

Alega que anos depois tomou conhecimento que a requerida vendeu o imóvel sem lhe comunicar e sem lhe repassar a quantia correspondente à comissão de corretagem que haviam acertado.

A requerida admite que o autor lhe solicitou auxílio na venda do imóvel, afirmando que ambos levaram diversos interessados na compra do bem (pág. 25).

Argumenta que em encontro com o requerente, este teria lhe dito que vendeu a casa, mas que no momento não lhe solicitou qualquer valor referente à parte da comissão que lhe caberia.

Diz ter sido procurada pelo proprietário da casa, que teria entrado em contato pedindo que o ajudasse na venda do imóvel sozinha, pois o negócio intermediado pelo autor não teria se concretizado, demonstrando descontentamento com o trabalho do requerente (pág. 25).

Por fim, sustenta que intermediou a venda sem a presença do autor por expressa solicitação do proprietário do imóvel, que não exigiu a participação do requerente durante as tratativas, o qual não possuía exclusividade sobre a venda do bem.

Fora oportunizada a dilação probatória para oitiva de testemunhas (pág. 38) e cada parte arrolou uma testemunha, sendo que a do autor foi ouvida por este juízo e a da ré através de carta precatória (pág. 45).

O vendedor do imóvel, José Carlos, testemunha arrolada pelo requerente, revelou que nem conhecia a ré e que, de fato, procurou o autor para que vendesse o imóvel, indicando que a ré não teria conhecimento da casa não fosse o autor.

Declarou que a requerida lhe foi apresentada pelo autor como sendo pessoa de sua confiança e que trabalhariam juntos no intuito de venderem o imóvel e, no caso de concretizada a venda, dividiriam o valor da comissão entre eles.

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

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425

A testemunha afirmou que não sabia que o comprador havia dado como sinal a quantia de R\$50.000,00, pois a ré, que recebeu o montante, apenas lhe repassou R\$30.000,00, ficando com R\$20.000,00 a título de comissão, pagando posteriormente mais R\$4.000,00 à requerida.

Disse não ter entrado em contato direto com a ré para que vendesse o bem e não ter lhe solicitado que a venda se realizasse apenas com sua participação.

Por fim, esclareceu que o autor levou, no mínimo, seis pessoas para ver o imóvel e com uma delas o negócio não se concretizou porque o alienante não concordou com a forma de pagamento, enquanto a ré levou somente um interessado, que foi quem adquiriu o bem, reafirmando que o autor apresentou a ré como pessoa de confiança e com a qual dividiria o percentual da comissão de corretagem.

O comprador do imóvel, arrolado pela ré, narrou como se deram as tratativas do negócio, afirmando que demorou a entrar no imóvel porque o alienante ainda residia no bem e havia a necessidade de ele vender um terreno para complementar o pagamento.

Declarou que quem lhe apresentou a requerida foi um amigo e que o alienante nunca mencionou o autor como outro corretor responsável pela venda, ficando ciente da situação quando recebeu uma visita do requerente que lhe explicou o impasse sobre a comissão de corretagem.

Afirmou também que quando entregou R\$50.000,00 de sinal, também pagou R\$24.000,00 à requerida.

Nesse sentido, a prova colhida traz elementos de convicção suficientes a amparar a tese do autor.

O alienante do bem afirmou não ter procurado a requerida e nem lhe ter solicitado que vendesse o bem sozinha, afastando, assim, a tese trazida pela ré em contestação, tratando com ela sobre a compra e venda por ter sido apresentada como pessoa de confiança do autor, estando ele ciente de que dividiriam o valor da comissão de corretagem.

A ré não teria conhecimento do imóvel disponível para venda não fosse a parceria firmada com o autor para negociação conjunta do bem, a qual era de conhecimento somente do alienante, de modo que foi ele quem solicitou que o autor o ajudasse a vender o imóvel.

Logo, a prova obtida através da oitiva das testemunhas é apta e suficiente a comprovar que havia um acordo de trabalho conjunto entre as partes, o qual não foi respeitado pela ré, tendo em vista que não houve



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

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425

solicitação expressa do alienante do imóvel para que ela vendesse o bem sem a participação do autor, acreditando aquele que haveria a divisão da comissão de corretagem, conforme foi informado pelo requerente.

O contrato prevê o pagamento da comissão à ré no importe de R\$24.000,00 (pág. 11) e é o valor que deve ser partilhado igualmente entre as partes.

Para os fins do art. 489, §1º, IV do Código de Processo Civil, não há outros argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada e que não tenham sido considerados e valorados.

Diante do exposto, julgo PROCEDENTE a pretensão para condenar a ré ao pagamento de R\$12.000,00, com correção monetária de acordo com a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo (termo inicial: 02.04.2013) e juros de mora de 1% ao mês (termo inicial: data da citação). Não há sucumbência nesta fase (art. 55 da Lei nº 9.099/95).

O recurso cabível é o denominado (art. 41 da Lei nº 9.099/95). O preparo compreende as custas dispensadas em primeiro grau (art. 54, parágrafo único, da Lei nº 9.099/95 e art. 4º, I e II da Lei Estadual nº 11.608/03, conforme a Lei nº 15.855/15); é a soma de 1% do valor da causa ou cinco Ufesp (o que for maior), mais 4% da condenação ou cinco Ufesp (o que for maior).

Não incide preparo, relativamente às partes, ante a assistência judiciária concedida.

Por força do art. 52, III, da Lei nº 9.099/95, a parte vencida desde já fica ciente: 1) incidirá multa de 10% sobre a condenação se não for paga em quinze dias após o trânsito em julgado, mediante oportuna intimação, conforme art. 523 do Código de Processo Civil; 2) se o débito não for pago, o nome do devedor poderá ser anotado no SPC, e poderá ser expedida certidão para protesto da sentença condenatória (art. 517 do Código de Processo Civil).

Após o trânsito em julgado, em caso de depósito para cumprimento da condenação (antes de instaurada a execução), seguido de concordância (ou silêncio) da parte credora a respeito, expeça-se mandado de levantamento.

Publique-se. Intimem-se.

Araraquara, 22 de novembro de 2018.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006