



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009555-82.2017.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
Requerente: **Cristian Leite da Costa**
Requerido: **Emerson Cassio Rocha Agostinho e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que o autor alegou ter intermediado a venda de um imóvel aos réus e que deveria receber por isso a importância de R\$ 20.000,00.

Alegou ainda que sem embargo de cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade os réus rescindiram a transação, passando a ser os únicos responsáveis pelo pagamento da aludida comissão.

Almeja à sua condenação a tanto.

A matéria preliminar arguida pelos réus em contestação entrosa-se com o mérito da causa e como tal será apreciada.

O documento de fls. 11/15 cristaliza o instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel em que os réus figuraram como outorgados que fariam a aquisição do bem.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Entretanto, restou positivado que o negócio acabou por não consumir-se.

Não vislumbro a partir do quadro delineado respaldo consistente para lastrear a pretensão deduzida.

De início, não se pode olvidar que a corretagem é tida como contrato de resultado útil ou, por outras palavras, que o corretor ligado à venda somente faz jus ao recebimento de sua comissão com a concretização da mesma.

Assim já se pronunciou o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“Sobre esse aspecto, para que o corretor faça jus à comissão pelos serviços de intermediação é necessária a conjugação de três requisitos: a) autorização para mediar; b) aproximação das partes; c) resultado útil, realizando-se o negócio nas condições propostas em razão de sua interferência. De fato, o mediador vende o resultado útil de seu trabalho, vale dizer, só receberá a comissão se o negócio for concluído por força do serviço prestado, aproximando os interessados e fazendo com que aceitem as condições oferecidas.” (Apelação nº 1018621-61.2014.8.26.0576, 31ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **PAULO AYROSA**, J.20/10/2015).

Na mesma direção caminha o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“CIVIL. CONTRATO DE CORRETAGEM. VENDA DE IMÓVEL. PROPOSTA ACEITA PELO VENDEDOR. DESISTÊNCIA POSTERIOR. INTERMEDIAÇÃO. RESULTADO ÚTIL NÃO CONFIGURADO. COMISSÃO INDEVIDA. (...) O serviço de corretagem somente se tem como aperfeiçoado quando o negócio imobiliário se concretiza, posto que o risco é da sua essência. Destarte, indevida a comissão mesmo se após a aceitação da proposta, o vendedor, que concordara com a intermediação, se arrepende e desiste da venda, situação esta sequer reconhecida pelas instâncias ordinárias.” (REsp 317.503/SP, Rel. Ministro **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**, QUARTA TURMA, julgado em 07/06/2001, DJ 24/09/2001 p. 315 - grifei).

“CORRETAGEM. COMISSÃO. NEGÓCIO NÃO CONSUMADO. Não se tendo aperfeiçoado o negócio jurídico em face da desistência, à derradeira hora, manifestada pelo interessado comprador, não faz jus a corretora à comissão pleiteada. Recurso especial não conhecido.” (REsp 238.305/MS, Rel. Ministro **SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2000, DJ 18/12/2000 p. 202)”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Essas orientações aplicam-se *mutatis mutandis* à espécie e como é incontroverso que a transação não alcançou o resultado útil que dela se esperava o autor não faz jus à remuneração tencionada.

Já circunstância da iniciativa da rescisão tocar aos réus não levaria a conclusão diversa, como proclamou o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

"A despeito de ter havido desistência ou arrependimento, o que se tem é que não fora alcançado o resultado útil, a consumação, sendo a corretagem uma obrigação de fim e não de meio, de maneira que a remuneração só é devida ao corretor se o negócio se aperfeiçoar, sendo exatamente este o resultado útil que se exige da intermediação." (Apelação nº 1002820-22.2014.8.26.0248, 27ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **CAMPOS PETRONI**, j. 03/10/2017 – grifos no original).

Como se não bastasse, a hipótese vertente possui a peculiaridade da cláusula 15 do contrato atribuir ao outorgante a obrigação de responsabilizar-se pelo pagamento da corretagem (fl. 14).

Significa dizer que tal obrigação não poderia ser transferida aos réus, não se me afigurando suficiente a isso o fato de darem causa à rescisão do negócio.

Em consequência, sob qualquer ângulo de análise se impõe a convicção de que a postulação vestibular não prospera.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 08 de novembro de 2017.

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