



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006382-84.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Imobiliária Cardinali SA Ltda**
 Requerido: **Marina Magaton**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Imobiliária Cardinali LTDA. propôs ação de Cobrança de Comissão de Corretagem contra **Marina Magaton**. Alega que a requerida disponibilizou seu imóvel para ser vendido através da requerente, tendo sido firmado contrato de compra e venda no valor de R\$255.000,00, sendo que 6% do valor total da compra seria destinado à requerente, a título de comissão, conforme contrato acostado à inicial. Entretanto, a requerida vem se negando ao cumprimento do contrato, em relação ao pagamento do valor de R\$15.000,00. Requer a procedência da ação com a condenação da requerida no pagamento de R\$15.000,00.

Com a inicial vieram documentos de fls. 07/36.

Designada a conciliação entre as partes, a mesma resultou infrutífera (fl.45).

A requerida, devidamente citada (fl.43), apresentou resposta em forma de contestação (fls. 46/53). Preliminarmente, suscita a carência da ação ante a falta de interesse de agir da autora. Alega que não reside no Brasil há mais de 3 anos, sendo seus genitores, seus procuradores legais. Afirmar que todas as tratativas sobre a negociação referida foram realizadas através da Sra. Alessandra Affonso do Vale (corretora de imóveis), a qual representava a autora. Informa que as negociações nunca ocorreram dentro da sede da autora, sendo que recebiam visitas da corretora em sua residência, em Matão, com o fito de realização do negócio. A ré aduz a inexistência do débito ao comprovar o pagamento de R\$20.000,00, sendo R\$15.000,00 referente aos 6% da comissão e R\$5.000,00 aos compradores, referentes ao valor pago antecipadamente como sinal. Requer a improcedência da ação bem como a aplicação da CDC, tendo em vista a existência de relação de consumo, com a observância da responsabilidade objetiva do fornecedor. Em reconvenção, a requerida pede que a autora lhe pague em dobro o valor abusivamente cobrado.

Réplica e contestação à reconvenção às fls. 81/88.

Alegações finais da requerente (fls.107/108).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Alegações finais da requerida (fls.109/119).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Desta forma também se manifestou a autora. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide, ficando indeferida, desde já a prova testemunhal suscitada. Nesse sentido:

Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder. (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Trata-se de ação de cobrança de comissão de corretagem que a autora, imobiliária Cardinali, interpôs diante do não pagamento dos valores cobrados a título de comissão de corretagem, em decorrência da realização de negócio de compra e venda de imóvel da requerida, intermediado pela requerente.

Preliminarmente, não há que se falar em carência da ação; a autora comprovou devidamente a existência de contrato entre as partes, sendo que esta ação é o meio cabível para a obtenção do direito do qual entende ser detentora.

Dito isso, passo à análise do mérito.

Em que pesem as alegações da autora, há comprovação nos autos da realização do devido pagamento dos valores a título de comissão de corretagem e da devolução do sinal, dado pelo comprador do imóvel, pela requerida à Sra. Alessandra Affonso do Vale (fl. 62).

Frise-se que a Sra. Alessandra foi a corretora intermediadora do negócio entabulado entre as partes por todo o período de negociação, sendo tida, de maneira incontroversa, como representante da autora.

A própria autora confirma que as negociações se deram pela Sra. Alessandra e por outra corretora, de nome Rosemeire, que se deslocavam até a cidade de Matão, local de residência dos genitores da requerida e seus procuradores (fl. 83).

Desta maneira, quando do fim das relações entre a autora e sua representante, Sra. Alessandra, cabia à autora a prestação da informação a seus clientes, a fim de evitar quaisquer dissabores. Não há como se obrigar que a requerida e seus procuradores imaginassem o fim da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

relação estabelecida entre a imobiliária e a corretora, sendo que ela mesma se manteve em contato direto com a ré a fim de receber os valores de corretagem.

Os documentos de fls. 68/72 comprovam que a ré agiu com total boa-fé, indagando prontamente, inclusive, como realizar a devolução dos valores devidos à imobiliária, assim que recebeu o dinheiro referente à venda do imóvel (fl. 69), sendo que procedeu exatamente da forma como instruída pela pessoa com a qual tratou desde o início das negociações.

A autora foi negligente ao não informar a seus clientes o desligamento da corretora de seu quadro de colaboradores, e por essa razão deverá arcar com as consequências de sua omissão, não cabendo falar em responsabilização da ré.

Dessa forma, tendo comprovado o devido pagamento referente à comissão de corretagem não existe débito a ser pago pela ré.

Se entender o caso, deve a autora promover a devida ação contra a sua ex colaboradora.

Não há razão, entretanto, para se falar em devolução dos valores cobrados pela autora, em dobro, à ré. A autora se limitou a ingressar com a ação de cobrança por valor que entendeu ser seu, de direito. Necessária a má-fé para que a devolução dos valores pagos se desse; no caso concreto não se vislumbra a culpa ou a má-fé da autora, sendo o que basta.

Nesse sentido:

SANÇÃO DO ART. 940, DO CC – A condenação do valor cobrado em dobro, por dívida já paga, ou de forma simples do equivalente, por importância maior que a devida, prevista no art. 940, do CC/2002, correspondente ao art. 1.531, do CC/1916, tem como requisitos: (a) a cobrança judicial, daí por que não são aplicáveis às cobranças extrajudiciais; (b) a prova de má-fé, dolo ou malícia, por parte do credor, uma vez que não envolve responsabilidade objetiva; e (c) a pena imposta(...) (TJSP APL 01360743820128260100 SP 0136074-38.2012.8.26.0100, 20ª Câmara de Direito Privado, Julgado em 26/10/2015 e publicado em 27/10/2015. Relator Rebello Pinho)

Ante o exposto **JULGO IMPROCEDENTES** a ação e a reconvenção, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC.

Diante da sucumbência recíproca, a autora e ré arcarão, cada qual, com 50% das custas e despesas processuais. Os honorários advocatícios são fixados em 10% sobre o valor da causa, devendo cada parte suporta-los na proporção já fixada.

Transitada em julgado, dê-se as baixas necessárias e ao arquivo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

P.I.

São Carlos, 03 de fevereiro de 2017.

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