



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

### SENTENÇA

Processo nº: **0019241-91.2012.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Corretagem**  
 Requerente: **Imobiliaria Cardinali Ltda**  
 Requerido: **Andrea Maria Chinaglia Assis e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

IMOBILIARIA CARDINALI LTDA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Sumário em face de Andrea Maria Chinaglia Assis, Marcelo Alonso Assis, também qualificado, alegando tenha sido contratada pelos réus no mês de novembro de 2011 a fim de intermediar a venda de um terreno sem benfeitorias composto pelo *lote nº 207, quadra 06, do loteamento Jardim Embaré*, nesta cidade, matriculado sob nº 100.631 no CRI da comarca de São Carlos, cujo valor proposto seria de R\$ 60.000,00 sobre o qual seria calculada comissão de 6%, aduzindo que no desempenho do contrato acabou por oferecer o bem, em 16/01/2012, ao Sr. *Cristiano Cardillo da Silva*, que demonstrando interesse no negócio teria preenchido ficha de atendimento nas dependências da autora, a partir do que teriam iniciado negociações de preço, concluídas em 20 de janeiro de 2012 com a assinatura de contrato particular de compra e venda no valor de R\$ 55.000,00, quitado em 19 de junho de 2012 através de financiamento habitacional, data em que os réus deveriam pagar dita comissão 6% do valor da venda, bem como os honorários do CRECI-SP, totalizando o valor de R\$ 3.300,00, pagamento que teriam eles se negado a realizar, à vista do que requereu a condenação daqueles ao pagamento do referido valor, atualizado desde a data da propositura da ação, com juros de mora, bem como as custas e honorários advocatícios no que importem em 20% sobre o valor da causa.

A ré *Andrea* contestou o pedido alegando preliminarmente seja divorciada, requerendo a alteração de seu nome no polo passivo, enquanto no mérito alegou que a comissão de intermediação teria sido incluída pela própria autora no valor da negociação, R\$ 55.000,00, sem embargo de que tivessem se comprometido a que, ocorrendo a venda, eles, vendedores, receberiam a importância de R\$ 55.000,00 em suas mãos livre de qualquer despesa, à vista do que, embora admitam a prestação de serviços de corretagem pela autora, pugnam pela improcedência da ação.

O réu *Marcelo* contestou o pedido alegando, preliminarmente, ilegitimidade passiva, tendo em vista seu divórcio com a ora ré *Andrea* em fevereiro de 2012, quando referido imóvel teria tocado, em sua totalidade, àquela, não cabendo a si, desta forma, qualquer responsabilidade em relação ao negócio, inclusive porque teria sido a ré *Andrea* quem recebeu os valores sobre a venda em sua totalidade; no mérito, reafirma a versão de que teriam reclamado à autora o recebimento do valor líquido de R\$ 55.000,00 em caso de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

venda, sem qualquer desconto a título de comissão, de modo a concluir que se a venda por valor inferior se deu por iniciativa da imobiliária, a improcedência da ação seria de rigor. A autora replicou reiterando os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

Não procede, com o devido respeito, a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pelo réu *Marcelo*, sob o argumento de que estivesse divorciado da corré e covendedora *Andrea*, porquanto a leitura do contrato particular de compromisso de compra e venda tenha sido elaborado em seu nome e dele conste sua assinatura, sem qualquer ressalva a respeito de seu estado civil, bastando a tanto a leitura do documento em questão, às fls. 13/17 dos autos.

Logo, não havendo ressalva ou exclusão de responsabilidade, não pode o réu pretender oposta à autora uma exceção firmada em negócio entabulado com a ex-mulher e corré *Andrea*, razão pela qual rejeita-se a preliminar.

No mérito, conforme se verifica da leitura do relatório, os réus admitem a intermediação realizada pela autora na forma de corretora da venda do imóvel, buscando numa suposta diferença entre o preço inicialmente proposto e aquele efetivamente pago pelo comprador uma escusa suficiente a afastar a própria responsabilidade pelo pagamento da comissão lícita e legitimamente contratada.

Sem razão, entretanto, atento a que não neguem nem contestem que a concretização da venda, seja pelo valor inicialmente proposto, seja por valor inferior, somente se realizou por conta do serviço de corretagem prestado pela autora, cumprindo aqui lembrar o entendimento doutrinário, no sentido de que, em favor do corretor, “*se sua intermediação profícua, devidamente comprovada, foi a causa do ato negocial, não se pode retirar-lhe o direito à remuneração*” (cf. MARIA HELENA DINIZ<sup>1</sup>).

Depois, é preciso destacar que o valor de R\$ 60.000,00 se acha lançado no contrato firmado entre os réus e a autora a título de avaliação e não como cláusula inderrogável em favor dos réus.

Diga-se mais, a suposta exigência da importância de R\$ 55.000,00 “livre” (sic.) não tem, seja nesse contrato, seja no contrato particular de compromisso de compra e venda que tratou da efetiva venda do imóvel, menção alguma.

À vista dessas circunstâncias, é de rigor lembrar que “*a comissão é devida, e isso diante da indubitosa aproximação promovida e posterior concretização do negócio*”, porquanto não haja dúvida acerca de que “*o trabalho inicial da autora fizera desencadear a venda do imóvel, ainda que a transação visada não tenha sido realizada nas mesmas condições constantes da proposta original de compra e venda*” (cf. Ap. nº 0011376-26.2007.8.26.0361 - 17ª Câmara Extraordinária de Direito Privado TJSP - 03/03/2015 – o grifo não consta do original<sup>2</sup>).

Ou seja, a ação é procedente no que respeita ao direito da autora ao recebimento da discutida comissão de corretagem pelo negócio tratado no contrato particular de compromisso de compra e venda de fls. 13/17.

Quanto à impugnação formulada pelos réus, a respeito do percentual

<sup>1</sup> Maria Helena Diniz in Código Civil Anotado, 17ª Edição, Ed. Saraiva, p. 577

<sup>2</sup> <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

reclamado pela autora, cumpre-nos lembrar que o índice de 6,0% é prática corrente dos usos locais, cumprindo seja obedecido o mandamento insculpido na *parte final* do art. 724, do Código Civil.

A postulação do valor de R\$ 3.300,00 a título de comissão de corretagem, portanto, é efetivamente devida, cumprindo seja acrescida de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data do ajuizamento da ação, e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, nos termos do pedido.

A solidariedade dos réus decorre do contrato.

A sucumbência dos réus é integral, de modo que deverão arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 15% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO os réus Andrea Maria Chinaglia Assis, Marcelo Alonso Assis a pagar à autora IMOBILIARIA CARDINALI LTDA a importância de R\$ 3.300,00 (*três mil e trezentos reais*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data do ajuizamento da ação, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, e CONDENO os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 15 de maio de 2017.

**Vilson Palaro Júnior**

Juiz de direito.

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