



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

**SENTENÇA**

Processo nº: **0019002-92.2009.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Compromisso**  
Requerente: **Moris Imoveis Sc Ltda**  
Requerido: **Jose Fernandes**

Proc. 2052/09

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

MÓRIS IMÓVEIS S/C LTDA., já qualificada nos autos, moveu ação de “condenação em dinheiro” (sic), contra JOSÉ FERNANDES, também já qualificado, alegando, em síntese, que:

a) o suplicado foi proprietário de imóvel localizado na cidade de São Paulo, na Av. Alberto Vicente Cardoso, no. 435, Jardim Thomas, objeto da matrícula no. 57.068, no 11º. Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

b) recebeu do réu a incumbência de intermediar a venda de tal imóvel, pelo valor de R\$ 95.000,00.

O pagamento deveria ser efetuado à vista e a suplicante, pela intermediação, receberia comissão correspondente a 6% do valor da venda, conforme documento subscrito pelo requerido.

c) o imóvel encontrava-se alugado, razão pela qual a requerente encaminhou carta à locatária para que pudesse, caso quisesse, exercer o direito de preferência.

d) um mês após a autorização subscrita pelo autor para venda, a suplicante recebeu proposta de compra, do valor de R\$ 98.000,00.

Para providenciar a documentação necessária para venda, recebeu da interessada a quantia de R\$ 1.400,00.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

Porém, foi surpreendida com a notícia de que o imóvel já havia sido vendido.

Destarte, outra alternativa não teve, que não devolver à interessada a quantia de R\$ 1.400,00, dela recebida.

Alegando que “de alguma forma” (sic) contribuiu para venda do imóvel, pelo que faz jus a 50% da comissão combinada, o que corresponde a R\$ 2.850,00, protestou, por fim, a autora pela procedência da ação, a fim de que a réu seja condenado a lhe pagar a quantia de R\$ 4.250,00, total da soma de R\$ 1.400,00 (restituídos à interessada na compra do imóvel) e R\$ 2.850,00 (correspondentes à comissão que entende fazer jus).

Docs. acompanharam a inicial (fls. 09/18).

Regularmente citado, o réu contestou (fls. 46/53), alegando que:

- a) o pedido é juridicamente impossível.
- b) o direito de ação da autora está prescrito.
- c) não outorgou procuração para que a requerente o representasse ou mesmo firmasse qualquer documento em seu nome ou recebesse qualquer valor.

d) a alienação do imóvel foi autorizada sem exclusividade.

Alegando por fim, que a demanda viola a boa fé processual, protestou o requerido pela improcedência da ação.

Docs. acompanharam a contestação (fls. 54/63).

Réplica à contestação, a fls. 68/72.

Prejudicada a conciliação, as partes foram ouvidas pelo Juízo, nos termos do art. 342, do CPC (fls. 93 e fls. 94).

É o relatório.

DECIDO.

O julgamento antecipado da lide é cabível in casu, como será demonstrado.

Isto posto, e para que seja mantida linha coerente de raciocínio,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

observo que a rejeição das questões prejudiciais arguidas pelo réu, é medida que se impõe.

De fato, o pedido deduzido pela autora é juridicamente possível, pois, previsto no ordenamento jurídico brasileiro.

A procedência ou não da pretensão, é questão de mérito.

Tampouco há que se falar em prescrição do direito de ação.

Realmente, pretende a autora, com o ajuizamento desta ação, o recebimento de comissão de corretagem.

Como disse o réu, o fato que supostamente ensejou o direito da autora a perceber comissão, aconteceu em 20/07/2008 (fls. 47).

Esta ação foi ajuizada, como se vê a fls. 02, em 11 de novembro de 2009 e o despacho inicial, determinando a citação do réu, foi proferido em 18 de novembro de 2000 (fls. 19).

Da análise dos autos, verifica-se que a demora na citação do réu, não aconteceu por culpa da autora, pois durante o transcurso da ação, não houve inércia de sua parte.

Em verdade, a suplicante encetou diversas diligências, para localização do requerido.

Porém, todas elas restaram infrutíferas, até a ocorrência em maio de 2012, ocasião em que finalmente, o réu foi citado (fls. 45).

Destarte, e considerando que esta ação foi ajuizada dentro do prazo de 03 anos, referido pelo réu, com base no art. 206, parágrafo 3º., inc. V, do CC, não há que se falar em prescrição.

De fato, merecendo referência a propósito, julgado proferido pelo Egrégio Tribunal de Justiça, nos autos da Apelação nº 0017171-56.2003.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, segundo o qual:

*“Observa-se que em nenhum momento houve inércia por parte da autora, em promover os atos necessários para que fosse efetuada a citação dos requeridos.*

*A respeito do tema, cumpre esclarecer que a prescrição é traduzida pela inércia do titular de um direito em exercê-lo em determinado lapso de tempo. Na lição de CAIO MÁRIO da SILVA PEREIRA, transcrita por Carlos Roberto*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

*Gonçalves, “a prescrição é modo pelo qual se extingue um direito (não apenas a ação) pela inércia do titular durante certo lapso de tempo” (Direito Civil Brasileiro. Vol. I. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 465).*

*Consoante o art. 219, do Código de Processo Civil:*

*“A citação válida torna prevento o juízo, induz litispendência e faz litigiosa a coisa: e, ainda quando ordenada por juiz incompetente, constitui em mora o devedor e interrompe a prescrição.*

*Parágrafo 1º A prescrição considerar-se-à interrompidada na data do despacho que ordenar a citação”.*

*Até que não se aplique a Súmula 106 do STJ, não imputando a demora por culpa do judiciário, não é o caso de prescrição, já que a demora pela citação não se deve por culpa da autora.”*

A propósito, veja-se também:

**COBRANÇA** *Prestação de serviços Ensino. Prescrição. Inocorrência de citação por impossibilidade de localização da ré. Apelante que se mostrou diligente, realizando atos para a localização da ré interrupção do prazo prescricional ocorrida no momento da distribuição da ação. Exegese do artigo 219, parágrafo 2º do CPC Sentença reformada Recurso Provido.” (Apelação nº 7.404.139.7; Rel. Tasso Duarte de Melo; j. em 16.12.2009).*

Não tendo havido, pois, qualquer paralisação no andamento desta ação, em razão de desídia da autora, a rejeição da argüição de prescrição, é de rigor.

**Rejeito, pois, a argüição de prescrição, deduzida pelo réu.**

No mérito, breves considerações devem ser efetuadas.

O contrato de corretagem é regulado pelos dispositivos contidos nos artigos 722 a 729 do Código Civil.

Destarte, e por força do que dispõe o art. 725, do CC, hodiernamente, para que faça jus à remuneração, o corretor deve obter o resultado útil previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.

Tecendo comentários a respeito do dispositivo contido no art. 725, do CC, GUSTAVO TEPEDINO expõe que “a doutrina identifica três condições



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

*para que o corretor tenha direito à remuneração: (I) relação contratual entre o corretor e uma das partes (ou as duas partes) interessadas; (II) conclusão do negócio mediado, e (III) contribuição do corretor, com a sua atividade, para a conclusão do negócio do mediato. O dispositivo em exame cuida da segunda condição, determinando que a remuneração seja paga ao corretor caso tenha conseguido obter o resultado previsto no contrato ou, ainda que este resultado não se efetive, se houver arrependimento das partes. Eis aí questão fundamental debatida em doutrina e jurisprudência: em qual circunstância adquire o corretor direito à remuneração. O preceito conduz a intérprete a investigar, no caso concreto, qual resultado prático deve alcançar o corretor para que surja em seu favor o direito à remuneração. Deve-se, portanto, abandonar soluções apriorísticas, ainda frequentes na doutrina e na jurisprudência, que identificam, abstratamente, o momento de aquisição do direito à remuneração, sem proceder ao indispensável exame do concreto regulamento de interesses.” A propósito, veja-se: (Comentários ao Novo Código Civil, volume X, pág.420, Forense, 2008).*

Cuidando da questão relativa ao momento ou circunstância em que o corretor adquire direito à remuneração, VALÉRIA BONINI GONÇALVES DE SOUZA, NELSON RODRIGUES NETTO e MARIA ESTER V. ARROYO MONTEIRO DE BARROS observam em Comentários ao Código Civil Brasileiro, Do Direito das Obrigações, págs. 24/26, Forense, 2004 que “quando a conclusão de um negócio for viabilizada pelo serviço de mediação prestado pelo corretor, nasce para ele o direito ao recebimento de uma remuneração (ou comissão), devida nos moldes do artigo 724.

*O referido direito somente será reconhecido após o resultado positivo e, portanto, útil da intermediação, uma vez que não basta que o corretor preste seus serviços aproximando os interesses na realização de um negócio e participando de suas tratativas para ensinar-lhe o direito à remuneração, porque esta é dependente, ainda, do bom êxito das negociações.*

*De se observar que o legislador adotou o entendimento já consolidado na doutrina e jurisprudência e que, somente agora, restou normatizado, no sentido de ser a remuneração devida ao corretor com base na conclusão do negócio, haja ou não execução posterior.*

*Por outras palavras, quando o comitente e o outro contratante*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

*chegam a um acordo quanto aos elementos constitutivos do negócio, forma-se o vínculo jurídico e dele decorrem direitos e obrigações para ambas as partes, inclusive o dever do primeiro ao pagamento da remuneração do corretor.*

*Em suma, a exteriorização do acordo de vontade das partes cria a possibilidade de uma parte poder exigir da outra o cumprimento da obrigação pactuada ou o direito à indenização por perdas e danos.*

*Daí se entender por concluído o negócio jurídico, restando cumprida a obrigação do corretor e, conseqüentemente, gerando o direito ao recebimento de sua remuneração.*

*Chegando-se à conclusão do negócio, é irrelevante o esforço despendido pelo corretor no exercício de seu mister, pois, de todo modo, somente faz jus à comissão se o negócio for realizado em virtude de sua intermediação, ou seja, na hipótese de resultado positivo da negociação.*” – o destaque é nosso.

Necessário acrescentar, outrossim, face ao teor da transcrição doutrinária acima efetuada, que a segunda parte do dispositivo contido no art. 726, do Código Civil, dispõe que “iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor; mas se, por escrito, for ajustada a corretagem com exclusividade, terá o corretor direito à remuneração integral, ainda que realizado o negócio sem a sua mediação, saldo se comprovada a sua inércia ou ociosidade.”

Alegou a autora que celebrou com o réu, contrato de mediação (autorização de venda sem exclusividade), em que foi ajustada a comissão de 6% do valor da venda (fl. 15).

Por conta de tal contrato, encaminhou carta à locatária para que pudesse, caso quisesse, exercer o direito de preferência; placa de venda foi colocada no imóvel e um mês após a autorização subscrita pelo autor para venda, recebeu proposta de compra, do valor de R\$ 98.000,00.

Outrossim, para providenciar a documentação necessária para venda, recebeu da interessada a quantia de R\$ 1.400,00.

Porém, não pode dar seguimento nas providências necessárias para concretização da venda, pois foi informada que o imóvel havia sido vendido.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

O suplicado insistiu em que no contrato de mediação celebrado com a autora, não lhe foi conferida exclusividade, fato confirmado pela representante legal da suplicante, quando de seu depoimento em Juízo (fls. 93).

Acrescentou a representante legal da autora, quando de seu depoimento em Juízo, que “autorização de venda significa nos dar autorização para colocar placa no imóvel, colocar imóvel no site” (sic) e que “outra imobiliária vendeu o imóvel quando nós já estávamos com uma proposta de compra, com um cliente nosso.”

Ora, face ao teor dos dispositivos legais supra aludidos e transcrições doutrinárias acima efetuadas, forçoso convir que o direito à comissão de corretagem somente prepondera quando comprovados os seguintes requisitos: autorização para mediar; aproximação das partes; e, que o negócio se conclua, em razão da interferência do corretor, nas condições propostas.

In casu, do teor do depoimento da representante legal da autora, depreende-se que apenas o primeiro requisito restou comprovado, pois havia autorização para mediar, **mas não com exclusividade**.

De fato, a venda não foi viabilizada pela autora.

Importante destacar que a jurisprudência já assentou entendimento de que o negócio se diz concluído no momento em que se forma um vínculo jurídico entre as partes aproximadas pelo corretor. Só estará cumprida a missão do agente, quando este houver colocado os contratantes em situação tal, que nenhum deles possa voltar atrás, sem que fique para o outro o direito de exigir indenização pelo inadimplemento.

Ora, in casu, o contrato principal, qual seja, a venda do imóvel, não foi realizado por interferência direta e imediata da autora.

Em outras palavras, o resultado útil do trabalho do corretor, aquele, face ao que foi exposto, que é o que deve ser efetivamente remunerado, não foi realizado pela suplicante.

Realmente, como demonstrado a saciedade, não cabe ser remunerado, apenas a apresentação do bem, que pode ser feita por outras empresas também autorizadas a mediar.

In casu, como admitido pelos litigantes em Juízo, restou



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

demonstrado que duas imobiliárias atuaram para venda do imóvel pertencente ao autor e quem efetivamente concretizou o negócio não foi a autora.

Nada há de estranho no fato de várias imobiliárias serem contratadas para venda de imóvel. Ao contrário, é fato comum.

Destarte, forçoso convir que a autora não tem direito à comissão decorrente da venda concretizada por outra imobiliária, ou de parte dela.

Tampouco tem direito a receber do autor a importância de R\$ 1.400,00, recebida de cliente, por sua conta e risco.

De fato, caso se adotasse o raciocínio expendido pela suplicante, caberia ao vendedor pagar comissão a todos os corretores que promovessem atos tendentes à venda, ainda que sem exclusividade no negócio, o que, contraria, data máxima vênia, o teor dos dispositivos concernentes ao contrato de corretagem, previstos no Código Civil.

Ante todo o exposto, forçoso convir que o decreto de improcedência, é medida que se impõe.

Com tais considerações e o mais que dos autos, consta, **julgo improcedente** a ação.

Condeno a autora ao pagamento das custas do processo e honorários advocatícios, que fixo, amparado nas balizas impostas pelo art. 20, do CPC, em 20% do valor atribuído à causa.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 29 de outubro de 2013.

**THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO**  
**JUIZ DE DIREITO**