TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JAÚ
FORO DE JAÚ
4ª VARA CÍVEL
AVENIDA RODOLPHO MAGNANI, S/N, Jaú - SP - CEP 17210-100
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000284-94.2019.8.26.0302**
Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Prestação de Serviços**
Requerente:
Requerido:
Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Guilherme Eduardo Mendes Tarcia e Fazzio**

Vistos.

Pretende a **parte autora** a condenação ao pagamento comissão de corretagem pela intermediação de compra e venda de imóvel.

A **parte requerida** pleiteia a improcedência.

Réplica da **parte autora.**

Saneado o processo. Na instrução, produzida prova oral.

É o relatório. Fundamento e decido.

No exercício jurisdicional de aplicação da lei e do direito, mediante independência funcional, persuasão racional e livre convicção, diante da análise dos fatos, dos fundamentos jurídicos e de toda a prova contida nos autos, em meu convencimento, **não prospera o pedido**, pese o respeito pelos doutos entendimentos diversos.

A prova documental não sustenta o pleito por si só.

O contrato de compra e venda juntado está assinado (*com firma reconhecida fls. 165/168)*, assim como a opção de intermediação, razão pela qual a contratação do serviço não pode ser negada.

Aliás, a própria notificação de fls. 38/39 e o e-mail de fls. 122, visam elidir o aperfeiçoamento do negócio admitindo a contratação do serviço de corretagem, ainda que reputando realizada inadequadamente.

Deste modo, a questão deve se situar no campo do cumprimento ou não da prestação de intermediação/corretagem como pressuposto da exigência do pagamento da corretagem como contrapartida.

Neste aspecto, a prova dos autos não sustenta a cobrança da **parte autora**.

A prova dos autos aponta a inadimplência da **parte autora** no cumprimento da obrigação de intermediação pela falta de adoção das medidas de diligência e prudência necessárias e integrantes do serviço nos termos da diretriz legal específica e decorrência da boa-fé objetiva.

O teor do contrato revela ausência de diligente e adequado exame dos documentos inerentes à realização do negócio jurídico regular.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME EDUARDO MENDES TARCIA E FAZZIO, liberado nos autos em 04/11/2020 às 22:26 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000284-94.2019.8.26.0302 e código 6B9577D.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JAÚ
FORO DE JAÚ
4ª VARA CÍVEL
AVENIDA RODOLPHO MAGNANI, S/N, Jaú - SP - CEP 17210-100
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

1000284-94.2019.8.26.0302 - lauda 1

Verifica-se a ausência de definição correta do imóvel-objeto do negócio jurídico: o contrato de compra e venda refere-se à matrícula nº 25.687 do 1º CRI de Jaú, enquanto o documento efetivamente corresponde à matrícula nº 62.499 do 1º CRI de Jaú (fls. 176/177).

Igual deficiência se verifica no instrumento de opção de corretagem (fls. 34/35) e proposta de compra (fls. 36).

A ausência de precisa descrição do bem sujeito relacionado à compra e venda é indicativo de desídia na verificação dos documentos necessários à realização do negócio jurídico adequado com prejuízo de seus efeitos jurídicos _ mesmo porque a identificação correta do objeto é elemento essencial (art. 104, II, do Código Civil).

Ainda que assim não fosse, se reputasse remediável por correção oportuna, de outro lado, a questão é que a constatação faz emergir de modo inegável a falta de diligência e cuidado inerentes à atividade do correto de imóveis.

Além disso, verifica-se a falta de identificação precisa do adquirente, pois, de fato, assiste razão à **parte requerida** ao apontar que o contrato de compra e venda não identifica claramente quem é o adquirente do imóvel: se a pessoa física de ... ou se a empresa ... (supostamente representada pela referida pessoa física) _ aliás, igual imprecisão existe na proposta de compra.

Neste aspecto, além do prejuízo ao adequado estabelecimento do vínculo obrigacional de inegável importância à eventual responsabilização, a imprecisão constitui importante prejuízo da avaliação precisa da solvência do adquirente.

Note-se ainda nesta linha que a pesquisa da JUCESP revela inclusive comprometedora evidência de que a empresa ... sequer tem por representante legal o adquirente ... (fls. 305/306) –outra constatação da ausência de diligência adequada e esperada no cumprimento do serviço de corretagem.

Por fim, em ponto conexo com a falta de identificação adequada do adquirente, emerge a comprovada evidência de inexistência de realização de pesquisa de idoneidade financeira e solvência do adquirente do imóvel para informar o vendedor adequadamente e permitir uma decisão consciente do negócio proposto.

No que tange a este ponto a **parte requerida** comprovou com contundência o comprometimento do adquirente: comprometimento com dívidas fiscais (fls. 280), trabalhistas (fls. 281) e inúmeras ações judiciais (fls. 282/286).

Trata-se de informações extremamente relevantes à formação da decisão do vendedor porque dizem respeito diretamente à aferição da idoneidade financeira e capacidade de solvência do adquirente: era obrigação do corretor prestar as informações necessárias para conhecimento exato do potencial de êxito para que o vendedor assumisse ou não os riscos de firmar o contrato naquelas circunstâncias do objeto da negociação e das pessoas envolvidas.

Especificamente com referência a tal aspecto não se verifica que a **parte autora** tenha adotado quaisquer medidas adequadas para obtenção de certidões e informações para amparar com a devida diligência a formação da decisão da **parte requerida** em realizar a venda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME EDUARDO MENDES TARCIA E FAZZIO, liberado nos autos em 04/11/2020 às 22:26 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000284-94.2019.8.26.0302 e código 6B9577D.

1000284-94.2019.8.26.0302 - lauda 2

Vale salientar que mais do que a prova de potenciais riscos, o que se revela é a ausência de demonstração pela parte autora da adoção de quaisquer diligências nesta seara; nenhuma prova no sentido de apurar tais informações.

Ao contrário.

A prova dos autos demonstra de modo muito claro a ausência de identificação adequada do adquirente e as correspondentes informações, seja da pessoa jurídica em que sequer verificada a condição de representante legal devidamente constituído, seja em relação à pessoa física quanto à capacidade de solvência aferida por certidões cartorárias e fiscais.

Note-se neste aspecto que a **parte autora** não comprovou em qualquer momento a obtenção de quaisquer certidões negativas, pesquisa prévia ou quaisquer documentos congêneres.

Com a máxima vênia e respeito, evidente que a ausência de adoção das medidas de prudência e cautela necessárias em relação a negócio jurídico de elevado vulto financeiro _ mais de 1 milhão de reais _ e que nas circunstâncias posteriormente apuradas denotavam, no mínimo, tratar-se de negócio sob potenciais riscos a serem considerados.

Deste modo, o conjunto probatório reunido demonstrar que a **parte autora** não cumpriu com os deveres contratuais principais e anexos na execução adequada do dever de intermediação para justificar a exigência da cobrança de corretagem em detrimento de negócio jurídico que efetivamente não se realizou.

O cumprimento da obrigação do corretor não se exaure na apresentação de pretendente à aquisição.

Como salienta o próprio instrumento contratual (item 1, fls. 35) em repetição à determinação legal, constitui o dever do corretor de *"executar a mediação com **diligência e prudência**, e a **prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio**"* e ainda de que *"prestará ao cliente **todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio**, das alterações de valores e de **outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência**"* (artigo 723 do Código Civil).

Ainda neste panorama fático comprovado não se verifica mero arrependimento ou desistência negocial da **parte requerida**, mas fundada recusa em aperfeiçoamento do negócio jurídico em decorrência de inadequada intermediação da **parte autora** pela prestação de serviços em inobservância à obrigação do art. 723 do Código Civil.

Leciona Antônio Carlos Mathias Coltro que *"deve o intermediário informar aos contratantes tudo quanto for de interesse no negócio e de seu conhecimento, relatando **inclusive acerca de eventuais problemas que saiba existentes ou possíveis**", cabendo agir com a "**cautela que teria com suas próprias coisas das providências necessárias ao bom êxito da** transação"* (Contrato de Corretagem Imobiliária, págs. 52/53)

E a doutrina de Cláudio L B GODOY ainda pormenoriza que *"(...) o atual Código Civil foi explícito ao atribuir ao corretor o dever, primeiro, de informar seu cliente sobre*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME EDUARDO MENDES TARCIA E FAZZIO, liberado nos autos em 04/11/2020 às 22:26 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000284-94.2019.8.26.0302 e código 6B9577D.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JAÚ
FORO DE JAÚ
4ª VARA CÍVEL
AVENIDA RODOLPHO MAGNANI, S/N, Jaú - SP - CEP 17210-100
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

o andamento dos negócios que esteja a promover ou a intermediar. ***Mas não só. Incumbe ainda ao corretor o dever mesmo de esclarecer, de aconselhar seu cliente sobre a segurança e o risco do negócio, portanto incluindo o dever de informar sobre as condições dos interessados em entabulá-lo****, o que (...) implica, decerto, sua obrigação de informar sobre tudo quanto possa influir na realização do contrato. Tanto assim que, acrescente-se, deve o corretor informar sobre alteração de preços dos objetos dos negócios a serem firmados, informando até sobre o que seja relevante a evitar, por exemplo, negócios inválidos. Tudo sob pena de responder por perdas e danos."* (Cláudio L B GODOY, in Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência, coord. Cezar Peluso, 3a Ed., Barueri, Manole, 2009, p. 710).

Não fosse interpretação da prestação devido consoante teor do art. 723 do Código Civil, trata-se de inobservância dos deveres anexos de cuidado e informação derivados da boa-fé objetiva como diretriz de toda relação contratual nos termos do art. 422 do Código Civil.

Na doutrina de Nelson Rosenvald, *"o conteúdo da relação obrigacional é dado pela vontade e integrado pela boa-fé. Com isso, estamos afirmando que a prestação principal do negócio jurídico (dar, fazer e não fazer) é um dado decorrente da vontade. Os deveres principais da prestação constituem o núcleo dominante, a alma da relação obrigacional. Daí que sejam eles que definem o tipo do contrato. Todavia, outros deveres se impõem na relação obrigacional, completamente desvinculados da vontade de seus participantes. Trata-se dos deveres de conduta, também conhecidos na doutrina como deveres anexos, deveres instrumentais, deveres laterais, deveres acessórios, deveres de proteção e deveres de tutela. Os deveres de conduta são conduzidos ao negócio jurídico pela boa-fé, destinando-se a resguardar o fiel processamento da relação obrigacional em que a prestação se integra. Eles incidem tanto sobre o devedor quanto sobre o credor, mediante resguardo dos direitos fundamentais de ambos, a partir de uma ordem de cooperação, proteção e informação, em via de facilitação do adimplemento, tutelando-se a dignidade do devedor e o crédito do titular ativo"* (Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência, p. 489).

Logo, por todos os prismas de análise, pese a máxima vênia e respeito do douto entendimento diverso, indevida a cobrança de comissão de corretagem diante da inadimplência da prestação de serviços.

Neste sentido:

"É inequívoco que o corretor de imóveis deve atuar com diligência, prestando às partes do negócio que intermedeia as informações relevantes, de modo a evitar a celebração de contratos nulos ou anuláveis, podendo, nesses casos, constatada a sua negligência quanto às cautelas que razoavelmente são esperadas de sua parte, responder por perdas e danos." **(STJ – REsp nº 1.266.937/MG, Quarta Turma, Relator: Ministro Luís Felipe Salomão, j. em 06.12.11, DJe de 1º.02.12)**

"Num contrato de compra e venda de imóveis é natural que, após o pagamento de pequeno sinal, as partes requisitem certidões umas das outras a fim de verificar a conveniência de efetivamente levarem a efeito o negócio jurídico, tendo em vista os riscos de inadimplemento, de inadequação do imóvel ou mesmo de evicção. Essas providências se encontram no campo das tratativas, e a não realização do negócio por força do conteúdo de uma dessas certidões implica mera desistência, não arrependimento, sendo, assim, inexigível a comissão por corretagem." **(STJ REsp nº 1.183.324/SP, Terceira Turma, Relatora: Ministra Nancy Andrighi, j. em 18.10.11, DJe de 10.11.11, v. u.)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME EDUARDO MENDES TARCIA E FAZZIO, liberado nos autos em 04/11/2020 às 22:26 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000284-94.2019.8.26.0302 e código 6B9577D.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JAÚ
FORO DE JAÚ
4ª VARA CÍVEL
AVENIDA RODOLPHO MAGNANI, S/N, Jaú - SP - CEP 17210-100
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

Ainda neste sentido:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Cessão de Direitos. Ausência de transferência do domínio. Serviço defeituoso de corretagem que induziu a autora a erro escusável. Inadimplemento contratual da corretora, diante do descumprimento dos deveres de diligência e prudência, a resultar no inadimplemento contratual. Corretagem como obrigação de resultado, cujo descumprimento configura inadimplemento. Restituição dos valores pagos pela autora. Responsabilidade solidária. Recurso improvido. **(TJSP; Apelação Cível 002822891.2005.8.26.0007; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/07/2018; Data de Registro: 25/07/2018)**

Apelação ¯ Ação de cobrança _ Inexistência de comprovação de atuação prudente e diligente do corretor ¯ Não apresentação de certidões e documentos que lhe cabia entregar à adquirente do imóvel. Deve-se ter em conta que o réu afirmou em Juízo não ter conhecimento das dívidas e problemas atinentes aos vendedores, aduzindo que tomou ciência junto com a autora, demonstrando que não adotou nenhuma diligência prévia para inteirar-se sobre todas as circunstâncias do negócio e sobre a condição pessoal dos alienantes, a fim de informar com precisão os envolvidos no negócio. Embora tenha alegado que entregou todas as certidões e documentos pertinentes à celebração do negócio, não trouxe aos autos nenhum elemento de prova de que o tenha feito, confessando em Juízo que tomou conhecimento da situação dos vendedores junto com a autora. A diligência que se exige do corretor e o vulto do negócio, todavia, não se conformam com uma mera pesquisa na internet, como se depreende da regra disposta no artigo 723, caput, do Código Civil, segundo a qual "o corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio". Apelação desprovida. **(TJSP; Apelação Cível 1001722-39.2016.8.26.0116; Relator (a): Lino Machado; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campos do Jordão - 1ª Vara; Data do Julgamento: 30/10/2019; Data de Registro: 01/11/2019)**

Comissão de corretagem Prestação de informações incorretas aos compradores _ Falha no serviço de assessoria jurídica em relação aos autores _ Inexigibilidade do débito _ Sentença mantida Recurso improvido. **(TJSP; Apelação Cível 0161216-44.2012.8.26.0100; Relator (a): Eduardo Sá Pinto Sandeville; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/09/2017; Data de Registro: 29/09/2017)**

Dispositivo.

Diante do exposto julgo **improcedente o pedido.**

Condeno a **parte autora**, pela sucumbência, ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em **10% do valor atualizado da causa**, na regra do art. 85 do Código de Processo Civil.

Resolvido o mérito (art. 487, I, do Código de Processo Civil).

P.R.I

Jaú, 04 de novembro de 2020.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME EDUARDO MENDES TARCIA E FAZZIO, liberado nos autos em 04/11/2020 às 22:26 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000284-94.2019.8.26.0302 e código 6B9577D.