



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE
FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE
5ª VARA CÍVEL
 Av. Cel. José Soares Marcondes nº 2.201, . - Vila São Jorge
 CEP: 19010-082 - Presidente Prudente - SP
 Telefone: (18) 3221-3144 - E-mail: prudente5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1024131-02.2021.8.26.0482**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Corretagem**
 Parte Ativa: ---
 Parte Passiva: --- **Ltda e ---**

Justiça Gratuita Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Sérgio Elorza Barbosa de Moraes**

Vistos.

--- propõe **AÇÃO** **DE**

COBRANÇA contra ---

LTDA, alegando que, na condição de profissional de corretagem, chegou ao seu conhecimento que uma área de 42 mil metros, matrícula nº 492 CRI, estaria disponível para negociação; que entrou em contato com um dos proprietários do terreno o requerido ---e apresentou proposta inicial da construtora no sentido de permuta física e comissão de corretagem de 6% (seis por cento) sobre o valor da área; que o requerido ---se interessou assim como a --- funcionário e negociador de áreas da construtora requerida. Afirma que a comissão de corretagem seria na proporção do valor do negócio; que o vendedor da área receberia R\$11.059.200,00 (onze milhões, cinquenta e nove mil e duzentos reais) sendo desse valor 6% (seis por cento) a título de comissão que corresponde a R\$663.552,00 (seiscentos e sessenta e três mil, quinhentos e cinquenta e dois reais); que as partes realizaram reunião e todos ficaram satisfeitos com o negócio, ocorrendo a assinatura do contrato; que após a assinatura do contrato o negociador da construtora, ---, se desligou da requerida; que Emerson assumiu a representação da requerida, mas ele não sabia informar sobre as tratativas do projeto; que o autor se colocou a disposição da empresa requerida para apresentar o projeto de planejamento junto a Prefeitura Municipal e Sabesp. Assevera que após a negociação fechada o proprietário da empresa requerida, Rubens, informou que havia desistido da área por inviabilidade financeira do projeto. Alude que foi celebrado contrato verbal entre as partes, de forma que as tratativas de negociações ocorreram predominantemente via e-mail e aplicativo de mensagens instantâneas whatsapp; que houve a evolução dos negócios diante da cronologia dos e-mails, bem como a atuação do autor que em janeiro de 2018, logo após à contratação verbal da intermediação,

1024131-02.2021.8.26.0482 - lauda 1

forneceu informações acerca do imóvel à empresa requerida. Discorre acerca dos conversas via aplicativo e e-mail. Afirma que no ano de 2021 obteve junto a Prefeitura Municipal informação de aprovação da obra do condomínio em nome da empresa requerida, abrangendo o lote cuja venda ocorreu por intermédio de sua atuação profissional. Menciona seu direito. Cita entendimento jurisprudencial. Assevera que faz jus a comissão de corretagem por ter aproximado as partes, atuando



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE
FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE
5ª VARA CÍVEL

Av. Cel. José Soares Marcondes nº 2.201, . - Vila São Jorge
 CEP: 19010-082 - Presidente Prudente - SP
 Telefone: (18) 3221-3144 - E-mail: prudente5cv@tjsp.jus.br

de maneira eficaz a propiciar a assinatura do contrato de compra e venda; que os requeridos agiram de má-fé posto que atrasaram a concretização do negócio, anunciaram a desistência do negócio para posteriormente concretizá-lo. Requer a procedência da ação para condenar os requeridos ao pagamento do valor de R\$663.552,00 (seiscentos e sessenta e três mil, quinhentos e cinquenta e dois reais) devidamente atualizado, subsidiariamente condenação em valor fixado pelo juízo. Requer seja a requerida --- compelida a exibir a aprovação de obra junto a Prefeitura de Presidente Prudente bem como o contrato de compra e venda. Por fim requer a condenação das requeridas nas verbas de sucumbência.

A requerida ---

LTDA ofereceu contestação alegando que a negociação em incorporação imobiliária difere de comercialização de imóvel pronto; que os negócios de incorporação dependem de obtenção de poder de disposição da propriedade do bem, estudo de viabilidade do projeto e aprovação do projeto de construção nos órgãos públicos, reunião de diversos documentos com o objetivo de formar o memorial de incorporação (artigo 32, da Lei 4.591/1964), comercialização das unidades e formalização dos contratos de compra e venda com os adquirentes, construção da obra e instituição do condomínio e entrega das unidades. Afirmou que a incorporação imobiliária pretendida no terreno não prosseguiu em razão da documentação do imóvel e por inviabilidade financeira do projeto; que os estudos do projeto tem elevado custo razão pela qual as partes firmam contrato preliminar em que prometem seguir com o negócio caso se confirme a viabilidade do projeto; que recebeu a oferta do terreno e se interessou pela área; que as partes assinaram “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel para Desenvolvimento Imobiliário e Outras Avenças”; que consta cláusula 11.7 consta que somente obtido o resultado útil é que os vendedores realizariam o pagamento da comissão. Discorreu acerca das cláusulas contratuais. Citou entendimento jurisprudencial. Asseverou que realizou projeto, consultas aos órgãos públicos e verificou que o empreendimento ficaria inviável financeiramente dado o custo envolvido na obra de infraestrutura. Aludiu que as partes firmaram o termo de distrato que se encontram na posse dos vendedores; que o negócio não se concretizou, não obtido o resultado útil; que o autor não faz jus a comissão de corretagem.. Requereu a improcedência da ação, condenando o autor no ônus da sucumbência.

O requerido --- apresentou contestação impugnando a concessão dos benefícios da Assistência Judiciária Gratuita ao autor; que o autor não comprovou a insuficiência de recursos. Afirmou que é proprietário de 25% (vinte e cinco por cento) do terreno;

1024131-02.2021.8.26.0482 - lauda 2

que recebeu diversas visitas de interessados em adquirir o lote acompanhados de corretor representando o interesse do comprador; que o ora requerido estava vendendo o terreno de forma particular sem a intermediação imobiliária ou exclusividade de corretagem; que o autor informou o interesse da empresa requerida em adquirir o imóvel; que após o primeiro contato com a --- o ora requerido tratou diretamente com o interessado providenciando diretamente e sem qualquer auxílio do autor todas as documentações e certidões do imóvel. Afirmou que após diligência jurídica e sem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE
FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE
5ª VARA CÍVEL

Av. Cel. José Soares Marcondes nº 2.201, . - Vila São Jorge
 CEP: 19010-082 - Presidente Prudente - SP
 Telefone: (18) 3221-3144 - E-mail: prudente5cv@tjsp.jus.br

qualquer auxílio de corretor as partes assinaram o contrato preliminar; que não houve qualquer participação do autor em qualquer fase da negociação; que após a assinatura do contrato o ora requerido acompanhou pessoalmente junto a --- os trâmites para aprovação do projeto. Aludiu que a empresa requerida informou que devido o alto custo para cumprimentos das exigências imposta pela municipalidade inviabilizou financeiramente o empreendimento haja vista que diminuiria o número de unidades, impactando diretamente o valor a receber pelo requerido; que o imóvel continua a venda. Citou entendimento jurisprudencial. Discorreu acerca do trabalho de corretor de imóvel. Requereu a improcedência da ação, condenando o autor no ônus da sucumbência.

O requerente apresentou réplica refutando os termos das contestações. Reiterou o pedido de procedência da ação.

Com este relatório, passo a DECIDIR.

A ação comporta julgamento antecipado em razão de que as questões debatidas entre as partes são essencialmente de direito e não reclamam a produção de provas em audiência.

A impugnação ao benefício de assistência judiciária concedido ao autor não merece guarida, a vista de que a discussão é predominantemente teorica e não apresenta dados concretos quanto a capacidade econômica do autor para arcar com as custas judiciais. A documental encartada aos autos mostra-se apta a indicar que não possui recursos financeiros suficientes. Assim, mantém-se a decisão.

Pretende o autor o recebimento de verba de comissão pela intermediação de negócio referente ao venda de terreno objeto da matrícula nº 492 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente, ajustado com o comprador, aduzindo ter colaborado para a aproximação e concretização dos negócios jurídicos e com base em promessa efetuada pelo vendedor.

Informa ter exercido a intermediação e aproximação das partes, sendo responsável pelo início das tratativas entre o comprador e vendedor, postulando comissão com base em percentual sobre a venda. Pretende receber a quantia de R\$663.552,00 (seiscentos e sessenta e três mil, quinhentos e cinquenta e dois reais), que se refere a seis por cento de negócio na ordem de R\$ 11.059.200,900 (onze milhões e cinquenta e nove mil e duzentos reais).

1024131-02.2021.8.26.0482 - lauda 3

Os requeridos negam que celebraram o contrato em decorrência de intermediação do autor. Admitem que houve conversas com o autor, mas sem assumirem compromissos. Alegam que o negócio se deu diretamente entre as partes e o desfecho da compra estava condicionada a viabilidade do projeto e aprovação do empreendimento imobiliário pelos órgãos públicos. Ao final, constatou-se pela inviabilidade financeira do projeto e as partes decidiram pelo distrato.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE
FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE
5ª VARA CÍVEL
Av. Cel. José Soares Marcondes nº 2.201, . - Vila São Jorge
CEP: 19010-082 - Presidente Prudente - SP
Telefone: (18) 3221-3144 - E-mail: prudente5cv@tjsp.jus.br

Os fundamentos do pedido do autor se assentam na afirmação de que o negócio contrato de compromisso de compra e venda foi celebrado devido o seu trabalho e que o arrependimento posterior das partes não os exoneram do pagamento da comissão de corretagem.

Quanto ao trabalho de intermediação do autor não se vislumbra a existência de documento ou qualquer contrato formalizado a intermediação do autor e pelo valor postulado na inicial.

O autor juntou transcrição de conversas via aplicativo Whatsapp a indicar a contratação da corretagem.

O exame dessas conversas não permitem reconhecer que houve um ajuste contratual entre as partes para pagamento da comissão, diga-se de valor considerável, mais de seiscentos mil reais, o que pela lógica e condições usuais desse tipo de negócio exigia adoção de solenidade e principalmente que o negócio se efetivasse concretamente.

O instrumento particular de compromisso de venda e compra para desenvolvimento de empreendimento imobiliário não consta qualquer referência ao autor e nem há sua participação (fls. 117/135). Contrato assinado em 20 de junho de 2018.

No contrato consta cláusulas que condicionavam a consecução do negócio (cláusula sétima – fls. 124/125) e a possibilidade de rescisão do contrato por impossibilidade de execução da obra (cláusula 10 – fls. 127/128).

As partes celebrantes do contrato de compra e venda concordaram no termo de distrato (fls. 300/302) assinado em 23 de fevereiro de 2023 que pela inviabilidade na concepção do empreendimento na forma pretendida e imposições pelo Poder Público optaram pelo distrato, de modo que o negócio não chegou ao termo final.

Não houve pagamentos e nem resultado útil.

O autor postula dos requeridos a comissão de corretagem, imputando aos requeridos a hipótese de arrependimento, por recusa arbitrária.

1024131-02.2021.8.26.0482 - lauda 4

Os requeridos apresentaram prova material de que o instrumento de compra e venda estava condicionado a exame pela compradora da viabilidade do projeto e dependia de aprovação junto aos órgãos públicos. Como não houve viabilidade técnica optaram pelo distrato, de modo que não houve um resultado útil para às partes celebrantes.

Sem resultado útil, não caberia ao autor que se qualifica como o corretor do negócio obter a comissão de corretagem.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE
FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE
5ª VARA CÍVEL
 Av. Cel. José Soares Marcondes nº 2.201, . - Vila São Jorge
 CEP: 19010-082 - Presidente Prudente - SP
 Telefone: (18) 3221-3144 - E-mail: prudente5cv@tjsp.jus.br

Primeiro, que as partes negam terem contratado o autor como intermediário do negócio.

Não há nenhuma prova documental a demonstrar tal contratação.

As conversas via aplicativo WhatsApp são superficiais e não há admissão de trabalho como corretor e definição de pagamento de valores e principalmente quando se daria esse pagamento. Com o simples compromisso de compra e venda que estava condicionado a exame pela compradora quanto a viabilidade técnica e aprovação pelos órgãos públicos ou quando da celebração da escritura. Nada disso tem prova nos autos.

As conversas via aplicativo de WhatsApp também não servem como prova categórica quanto a contratação.

As mensagens trocadas entre não fazem prova do ajuste, levando-se em conta a magnitude do negócio.

O TJSP vem limitando o efeito desse tipo de provas.

“COBRANÇA - COMISSÃO DE CORRETAGEM - Improcedência - As conversas mantidas entre as partes, via WhatsApp, não indicam que houve contrato de corretagem - Exigência da comissão com fundamento no art. 725 do Código Civil - Resultado útil na realização do negócio não obtido - Comissão de corretagem indevida - Improcedência mantida - Sucumbência recursal, nos termos do art. 85, § 11 do CPC - Recurso desprovido, nos termos do acórdão. (Apelação Cível nº 1007989-46.2021.8.26.0344, 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, julg. 11 de março de 2022, Relator CLAUDIO HAMILTON).

As transcrições confirmaram apenas conversas entre as partes, sendo certo que não foi assinado nenhum contrato de exclusividade de intermediação de venda com o autor, o que era de se exigir de um corretor que intermedia negócio de mais de onze milhões de reais.

Ademais, é cediço que a corretagem implica em aproximar com sucesso as partes e não trocar mensagens via WhatsApp, pois o valor e as condições em que o negócio venha a se

1024131-02.2021.8.26.0482 - lauda 5

realizar decorrem das tratativas dos interessados.

De mais a mais, em regra, o corretor deve ser um técnico habilitado, submetido a uma formação aferida por exames e curso técnicos, o qual não apenas representa um cliente perante algum interessado, mas que também lhe preste assessoria técnica desde a pré contratação até o término do negócio, lhe auxiliando, quando o caso assim o exigir.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE
FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE
5ª VARA CÍVEL

Av. Cel. José Soares Marcondes nº 2.201, . - Vila São Jorge
 CEP: 19010-082 - Presidente Prudente - SP
 Telefone: (18) 3221-3144 - E-mail: prudente5cv@tjsp.jus.br

No negócio em tela, o contrato especificou diversas condições que deveriam ser verificadas quanto a viabilidade técnica do empreendimento e aprovação pelos órgãos públicos e se o autor foi corretor do negócio tinha plena ciência dessas condições o que lhe obrigava a atuar também nas obrigações que cabiam a cada parte contratante.

Da gama de atribuições que são conferidas à atividade do corretor, percebe-se a existência de uma íntima relação de confiança com o contratante, consoante se deduz do disposto no artigo 723 do Código Civil.

Assim, no caso dos autos, as provas apresentadas pelo autor, não são suficientes para indicar a existência de negócio jurídico entre as partes. A despeito da liberdade das formas (art. 107, do Código Civil), não há como reconhecer a contratação de um negócio de mais de onze milhões de reais, com algumas conversas via WhatsApp, sem qualquer documento concreto e convincente de que os demandantes acordaram a remuneração pela aproximação das partes, dentre outros.

Ora, pelo contrato de corretagem uma pessoa não ligada à outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, nos termos do artigo 722 do Código Civil.

Em suma, para ter direito à comissão, por expressa imposição legal, não basta apenas a intermediação, devendo haver a comprovação de que houve o resultado útil da atuação do corretor.

Do conjunto probatório não se extrai a certeza necessária para fundamentar a condenação pretendida, inexistindo elementos para concluir que houve intermediação com alcance do resultado.

Nessas circunstâncias, a comissão é indevida, em razão de que mera proposta de venda, ainda que inicialmente aceita pelo vendedor, não se afigura suficiente para tornar exigível o pagamento da comissão de corretagem, sendo necessário o resultado útil de concretização do negócio.

Relembre-se que não havia contrato entre as partes quanto a exclusividade e

1024131-02.2021.8.26.0482 - lauda 6

nem de pagamento de comissão independentemente de resultado.

Os requeridos eram os maiores interessados na consecução do negócio, pois obteriam proveito econômico com a compra e venda. O projeto do empreendimento imobiliário se tornou inviável, de modo que os requeridos optaram pelo distrato.

O interesse maior no caso era dos requeridos e não do suposto corretor que visa receber a comissão. Esta é mera consequência daquele objetivo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE
FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE
5ª VARA CÍVEL

Av. Cel. José Soares Marcondes nº 2.201, . - Vila São Jorge
 CEP: 19010-082 - Presidente Prudente - SP
 Telefone: (18) 3221-3144 - E-mail: prudente5cv@tjsp.jus.br

Sabido é que o simples trabalho de tratativas do negócio, não se considera suficiente para tornar exigível o pagamento da comissão de corretagem, sendo necessário o resultado útil de concretização do negócio, isto é, que as partes interessadas celebrem contrato de compra e venda do bem, não bastando mera proposta de compra.

Para tanto, seria necessário a formalização de escritura e a ocorrência do pagamento, para consumar a compra e venda. Simples troca de e-mail ou de propostas sem assinatura de concordância não tem o condão de representar venda frustrada, por arrependimento de uma das partes.

Não se cuida de arrependimento injustificado, quando, então, a comissão seria devida, mas a ocorrência tão somente de atos preparatórios e que não desaguaram no aperfeiçoamento do negócio jurídico.

Em caso assemelhado, que contou com o parecer do Procurador Geral do Conselho Regional de Corretagem Imobiliária da Segunda Região Federal (São Paulo), o qual, analisando o caso, disse que - *o instrumento elaborado não passa de simples "proposta" é que, para concretização, dependeria da formalização do contrato propriamente dito, quer de cessão de direitos, quer de compra e venda, - merecendo repetida afirmação constante de acórdão do julgamento da Apelação 138.992-, relator- o Desembargador. Ruy Camilo, no sentido de que "aproximações sem êxito, trabalhos inúteis e despesas improdutivas são azares - inerentes da profissão e dos quais não pode fugir". [Apelação nº 9.92.08.0054 34-9 - 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo - Relator KIOITSI CHICUTA – j. 9 de abril de 2010.]*

Ao contrário do que pretende o autor, a determinação do art. 725, do Código Civil, somente se aplica aos casos em que se obteve o resultado previsto no contrato de mediação e há desistência injustificada da celebração do negócio, o que não se verificou nesse caso.

Com efeito, consoante entendimento jurisprudencial dominante, o contrato de corretagem constitui obrigação de resultado. Assim, a consumação do negócio intermediado se faz indispensável à eclosão do direito do corretor à remuneração correspondente ao serviço prestado.

1024131-02.2021.8.26.0482 - lauda 7

Nesse sentido, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

"A comissão de corretagem só é devida se o negócio é efetivamente concluído e não há desistência por parte dos contratantes." (AgRg no Ag 867.805/SP - 3ª Turma - rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS-J. 18.10.2007).

"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE CORRETAGEM. ALIENAÇÃO DE EMPRESA. PROPOSTA ACEITA PELO COMPRADOR. DESISTÊNCIA POSTERIOR.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE
FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE
5ª VARA CÍVEL

Av. Cel. José Soares Marcondes nº 2.201, . - Vila São Jorge
 CEP: 19010-082 - Presidente Prudente - SP
 Telefone: (18) 3221-3144 - E-mail: prudente5cv@tjsp.jus.br

RESULTADO ÚTIL NÃO CONFIGURADO. COMISSÃO INDEVIDA. - Nos termos do entendimento do STJ, a comissão de corretagem só é devida se ocorre a conclusão efetiva do negócio e não há desistência por parte dos contratantes. - É indevida a comissão de corretagem se, mesmo após a aceitação da proposta, o comprador se arrepende e desiste da compra. Recurso especial provido." (REsp 753.566/RJ - 3ª Turma - rel. Ministra N A N C Y ANDRIGHI - J. 17.10.2006).

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CORRETAGEM. COMISSÃO. NEGÓCIO NÃO REALIZADO. MERA APROXIMAÇÃO DAS PARTES. O contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas sim uma obrigação de resultado." (REsp 208.508/SC - 4ª Turma - rel. Ministro CÉSAR ASFOR ROCHA - J. 25.6.2002).

"CIVIL. CONTRATO DE CORRETAGEM. VENDA DE IMÓVEL. PROPOSTA ACEITA PELO VENDEDOR. DESISTÊNCIA POSTERIOR. INTERMEDIACÃO. RESULTADO ÚTIL NÃO CONFIGURADO. COMISSÃO INDEVIDA. I. 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. II. Recurso especial não conhecido." (REsp 317.503/SP - 4ª Turma - rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JÚNIOR - J. 7.6.2001).

"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. 238305/MS, 4ª T., Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, j. 17.8.00, p. 202).

Não infirma tal conclusão a simples autorização de venda. O que se remunera no contrato de intermediação é o resultado útil do trabalho, insista-se. Não realizado o negócio, como na espécie, a remuneração do corretor não é devida. Admitir-se o contrário significaria desvirtuar o conceito clássico do contrato de intermediação.

1024131-02.2021.8.26.0482 - lauda 8

Essa aproximação não é suficiente para o recebimento da corretagem, como explica ANTÔNIO CARLOS MATHIAS COLTRO: *"Ressalve-se, no entanto, não bastar ao corretor a simples aproximação entre os interessados (RT 203/261), cumprindo-lhe conseguir cheguem eles à confluência de vontades dirigida ao mútuo acordo quanto ao negócio intermediado, ou seja, cabe-lhe obter o resultado útil de sua intervenção, logrando êxito quanto ao acerto entre as partes no tocante às condições e forma da transação, de maneira a restar apenas executem elas o combinado"* (Contrato de Corretagem Imobiliária, Doutrina e Jurisprudência, Ed. Jurídico Atlas, 2 001,p. 63) .



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE
FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE
5ª VARA CÍVEL
 Av. Cel. José Soares Marcondes nº 2.201, . - Vila São Jorge
 CEP: 19010-082 - Presidente Prudente - SP
 Telefone: (18) 3221-3144 - E-mail: prudente5cv@tjsp.jus.br

O corretor é um profissional prestador de serviços e deve receber quando os serviços que prestou trouxeram para as partes um resultado útil na concretização do negócio, o que não se verifica nesse caso, visto que a realização do negócio foi frustrada após a sua celebração.

Não obstante, o serviço de corretagem prestado pelo autor, o negócio não se aperfeiçoou, porquanto o negócio imobiliário não se concretizou.

Quanto a corretagem, trata-se de contrato aleatório de risco ou de resultado, onde é sabido existir a hipótese de não se concretizar o negócio, quando então não é devida qualquer comissão ao mediador.

Assim, é inerente ao negócio eventual não recebimento pela mera aproximação, se não houver sua concretização.

Confira-se jurisprudência:

“MEDIÇÃO - COMISSÃO DE CORRETAGEM - COBRANÇA - APROXIMAÇÃO DAS PARTES - NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO DESCABIMENTO - Mediação. Cobrança. Negócio não efetivado. Financiamento não aprovado pela Caixa Econômica Federal. Comissão indevida. (2o TACSP - Ap. s/ Rev. 623.298-00/4 - 11a Câ. Rei. Juiz Melo Bueno - DOESP 03.05.2003) MEDIÇÃO - COMISSÃO DE CORRETAGEM - COBRANÇA - APROXIMAÇÃO DAS PARTES - NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO DESCABIMENTO - É indevida, se a aproximação feita pelo corretor não ultrapassou a fase das tratativas na negociação (2o TACSP - Ap. c/ Rev. 609.843-00/0 - 11a Câ. Rei. Juiz José Malerbi - DOESP 14.12.2.001) MEDIÇÃO - COMISSÃO DE CORRETAGEM - COBRANÇA - CONTRATO DE RESULTADO - DESISTÊNCIA - FASE DE NEGOCIAÇÕES - VERBA INDEVIDA - Praxe negociai, de regra consectário exigível em face do vendedor, a comissão praticada em operações imobiliárias, nada impede, sob melhor conveniência do interessado-comprador, por este seja assumida, sob circunstância direta, a partir de festão que lhe tenha sido útil, proposta bem sucedida por efeito de competente e eficaz desempenho de corretor de sua confiança. (2o TACSP - Ap. c/ Rev. 613.537-00/2 - 7a Câ. Rei. Juiz Carlos Russo - DOESP 09.11.2001) MEDIÇÃO - COMISSÃO DE CORRETAGEM - COBRANÇA - INTERMEDIAÇÃO QUE NÃO ALCANÇOU RESULTADO

1024131-02.2021.8.26.0482 - lauda 9

ÚTIL - COMISSÃO INDEVIDA - O contrato de intermediação é de resultado. A mera participação do corretor não gera obrigação de pagar. (2o TACSP - Ap. c/ Rev. 567.557-00/5 - 12a Câ. Rei. Juiz Gama Pellegrini - DOESP 26.05.2000) E ainda: CORRETAGEM - COMISSÃO - NEGÓCIO NÃO CONSUMADO. Não se tendo aperfeiçoado o negócio jurídico em face da desistência, à derradeira hora, manifestada pelo interesse do comprador, não faz jus a corretora à comissão pleiteada. (STJ - REsp 238505/MS - Rei. Min. Sávio de Figueiredo Teixeira, DJ 18.12.2000 - pág. 00202). CIVIL - CONTRATO DE CORRETAGEM - VENDA DE IMÓVEL -



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE
FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE
5ª VARA CÍVEL

Av. Cel. José Soares Marcondes nº 2.201, . - Vila São Jorge
 CEP: 19010-082 - Presidente Prudente - SP
 Telefone: (18) 3221-3144 - E-mail: prudente5cv@tjsp.jus.br

PROPOSTA ACEITA PELO VENDEDOR - DESISTÊNCIA POSTERIOR INTERMEDIACÃO 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. Recurso especial não conhecido. (STJ - REsp 317503/SP - Rei. Min. Aldir Passarinho Júnior - DJ 24.09.2001 - pág. 00315)''.

Ante o exposto e tudo o mais que dos autos consta, julgo IMPROCEDENTE a ação promovida pelo autor --- contra --- e --- LTDA, por inexistência de prova capaz a demonstrar a intermediação e não há configuração de arrependimento dos requeridos, mas inviabilidade do projeto imobiliário, não existindo resultado útil da compra e venda

O autor responderá pelas custas, despesas processuais e honorários advocatícios os quais arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa. Anote-se que é beneficiário da assistência judiciária.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Presidente Prudente, 06 de setembro de 2022.

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

1024131-02.2021.8.26.0482 - lauda 10