



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1068718-23.2023.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Corretagem**
 Requerente: **Renato Isaias de Melo**
 Requerido: -----
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Tamara Hochgreb Matos**

Vistos.

-----, qualificado nos autos, ajuizou a presente ação em face de -----, também qualificada, alegando, em síntese, que foi contratado/autorizado pelo empreendimento -----, por meio do sistema -----, para intermediar a venda e compra de apartamentos, tendo sido mantido cadastrado no sistema até 13/05/2023. Em razão de tal parceria, passou a prestar serviços de corretagem com a apresentação do empreendimento denominado -----, situado na -----, que se encontra em fase de construção, para alguns clientes. Assim, no dia 14/07/2020 iniciou tratativas com os clientes ----- e ----- para apresentar-lhes o empreendimento -----, tendo estabelecido diversos contatos com estes até a apresentação do "showroom". No dia 17/09/2020 o clientes compareceram ao Stand de Vendas, preencheram a ficha de abertura, dirigiram-se até a sala de vídeo e maquete, e naquela ocasião manifestaram interesse na aquisição de unidades. Passados alguns dias, compareceram novamente ao Stand de vendas do -----, sem informar ao autor, tendo sido atendidos por outro corretor. Posteriormente, os clientes confirmaram para alguns corretores que haviam adquirido três unidades até o momento, sob a intermediação do sr. Isaiás, que é corretor da Bueno Netto. Ao tomar conhecimento das vendas por outros corretores, o autor notificou as empresas Bueno Netto e Benx, tendo recebido a informação de que a venda dos apartamentos estava sendo realizada pela ré. Notificou então a ré, que em resposta lhe enviou uma contra-notificação reconhecendo a venda realizada aos Srs. ----- e -----, mas afirmando que o autor não tinha nenhum direito à corretagem sobre as vendas, pois havia acompanhado os clientes em uma única visita, ocasião em que não houve a assinatura de qualquer documento e que a compra havia sido firmada aos 26/01/2021, quatro meses após a mencionada visita. O apartamento adquirido, unidade 322 da torre 1 – Prospect, estava sendo comercializada pelo valor de R\$2.702.000,00, podendo chegar atualmente ao valor de R\$4.666.000,00. Não obstante a confirmação da unidade na torre Prospect, há indícios de que os clientes ainda adquiriram outras duas unidade de R\$384m2 na Torre



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1068718-23.2023.8.26.0100 - lauda 1

Imperial, cujo valor de cada uma é de aproximadamente R\$8.633.000,00. Assim, considerando que a ré admite a compra das unidades, sustenta o autor fazer jus à comissão de corretagem correspondente a 6% dos valores dos negócios imobiliários firmados. Aduz que a ré integra um grupo econômico com as empresas -----, que também devem ser responsabilizadas de forma solidária ao pagamento de sua comissão. Ao final, requer seja declarado seu direito de receber remuneração/indenização sobre os imóveis comercializados, correspondente a 6% do valor dos respectivos negócios, bem como indenização por danos morais. Postulou pela concessão da gratuidade de justiça. A inicial veio instruída com procuração e documentos.

Por decisão de fl. 203 foi indeferida a gratuidade de justiça ao autor, porém a decisão foi reformada em sede de agravo de instrumento (fls. 224/228).

Citada, a ré ofertou contestação a fls. 234/258. Em preliminar, suscita inépcia da inicial, impugnação ao valor da causa e impugnação à gratuidade de justiça. No mérito, alega que o autor não faz jus ao recebimento de comissão de corretagem, pois acompanhou os Srs. ----- e ----- em uma única visita ao stand de vendas do empreendimento, ocorrida aos 17/09/2020, que não resultou na venda de nenhuma unidade. A visita acompanhada pelo autor, que sequer informa qual unidade ou Torre foi apresentada, serviu tão somente para receber os clientes e proceder à anotação de seus dados. Depois dessa visita, além de esporádicas e insistentes mensagens enviadas pelo autor, não houve mais contato efetivo entre corretor e clientes. Aduz que, por opção dos clientes, estes foram atendidos por outro corretor que lhes ofereceu uma unidade em outra Torre do empreendimento, que sequer tinha sido lançada à época do contato estabelecido com o autor, tendo sido então comercializada a unidade, após o preenchimento da ficha cadastral completa e a troca de diversas mensagens de e-mail, até a data da assinatura do contrato de venda e compra da unidade em 26/01/2021, mais de quatro meses depois. Ressalta que as questões comerciais/contratuais sequer foram tratadas pelo autor, mas apenas com os corretores que efetivamente participaram das vendas. Afirma que atua de forma imparcial no trato com os corretores, e que o serviço de corretagem não se resume a mero atendimento e preenchimento parcial de uma ficha cadastral, envolvendo outros serviços como a apresentação do empreendimento, estabelecimento de contato para apresentação de valores comerciais envolvidos, esclarecimento de dúvidas, intermediação com a incorporadora,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

auxílio na elaboração do contrato etc. Salienta que os clientes compraram unidade situada na Torre 1 – Prospect, que sequer havia

1068718-23.2023.8.26.0100 - lauda 2

sido lançada à época do contato estabelecido com o autor, razão pela qual não há relação entre o atendimento por ele prestado e a venda concretizada em momento posterior. Aduz que, mesmo que se considerasse devida comissão ao autor, tal comissão não corresponderia a 6% do valor da venda, uma vez que intermediada outros corretores que devem participar do rateio. Impugna o pedido de indenização por danos morais e de existência de grupo econômico em relação às empresas -----
 -. Pugna pelo acolhimento das questões preliminares e pela improcedência dos pedidos da ação.

Juntou documentos.

Houve réplica a fls. 692/713.

Intimadas a especificar provas, a ré se manifestou a fls. 717/720 e o autor a fls. 721/724.

Por decisão saneadora de fl. 725 foram rejeitadas as questões preliminares arguidas em contestação, fixados os pontos controvertidos, determinado à ré que comprovasse o valor das vendas realizadas aos srs ----- e ----- e comissões recebidas pelos corretores, bem como a apresentação do rol de testemunhas pelas partes.

Em atendimento à decisão de fls. 725, o autor se manifestou a fls. 728 e a ré a fls. 729/734, juntando documentos, sobre os quais o autor se manifestou a fls. 814/820.

A ré juntou novos documentos a fls. 826/827.

Sobreveio decisão de fls. 845 determinado ao autor que esclarecesse se pretendia produzir prova oral ou o julgamento antecipado do feito.

Sobreveio manifestação do autor a fls. 848/849 requerendo o julgamento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

antecipado do feito.

É o relatório.

Fundamento e decido.

1068718-23.2023.8.26.0100 - lauda 3

A hipótese é de julgamento antecipado do pedido, na forma do art. 355, I, do CPC, comportando a matéria controvertida deslinde em função da prova documental já existente nos autos, não tendo as partes requerido a produção de outras provas.

As questões preliminares já foram apreciadas e afastadas por decisão de fls. 725. **No**

mérito, os pedidos deduzidos na inicial são improcedentes.

Restou incontroverso, nos autos, que o autor, na condição de corretor autorizado pela ré para intermediar a venda de futuras unidades do empreendimento denominado -----, recebeu o casal ----- e ----- no Stand de vendas do empreendimento aos 14/07/2020, onde houve preenchimento de uma ficha (fl.82) e troca de algumas mensagens com a Sra. ----- (fls.36/55).

Nos termos do art. 722 do Código Civil: *"Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a 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, conforme as instruções recebidas."*

O art. 725, de seu turno, preconiza que *"a remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes"*.

Deste modo, o contrato de intermediação imobiliária depende, regra geral, do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

sucesso na negociação, ou seja, somente se aperfeiçoa no momento em que as partes ajustam preço, forma de pagamento e demais condições do negócio, obrigando-se contratualmente.

No caso vertente, a solução da controvérsia depende da verificação se os serviços prestados pelo autor aos srs. ----- e ----- foram determinantes ou relevantes para a posterior aquisição da unidade 322, da Torre Prospect.

Pois bem.

1068718-23.2023.8.26.0100 - lauda 4

Conforme documentos dos autos, o autor recebeu os Srs. ----- e ----- no Stand do empreendimento aos 17/09/2020 e trocou com a Sra. ----- algumas mensagens.

Entretanto, as negociações não avançaram, pois os interessados não atenderam mais as mensagens do autor, por motivos não esclarecidos, e em novas visitas ao empreendimento não procuraram o autor, tendo optado pela posterior negociação e compra de uma unidade sob a intermediação de outros corretores, após preencherem ficha completa, apresentarem documentos, e negociarem valores.

As mensagens trocadas entre o autor e os interessados não se referem a nenhuma unidade específica, não havendo indicação de valores, condições do contrato ou quaisquer tratativas concretas, tratando-se de simples ato de oferta, que não avançou para negociação concreta.

Logo, não há nenhum indício, nos autos, de que houve aproximação útil entre o vendedor e os compradores por serviço prestado pelo autor, pois este nem mesmo conseguiu agendar a visita dos interessados a alguma unidade específica do empreendimento, tendo sido o negócio efetivamente intermediado, em momento posterior, por outros corretores, aos quais destinadas a comissão paga pela venda do imóvel, conforme Relatório de Crédito de fl. 828.

Cabe ressaltar que os clientes bloquearam as mensagens do autor e optaram por conhecer o empreendimento com outros corretores, o que indica que a aquisição talvez não tivesse ocorrido sem a intermediação destes.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Deste modo, embora o autor tenha recebido os interessados no empreendimento na primeira visita, não obteve resultado útil, pois os clientes não quiseram mais ser por ele atendidos, não havendo nexo de causalidade entre o serviço por ele prestado e a remuneração decorrente do negócio firmado. Sobre o tema:

"CORRETAGEM - Compra e venda de imóvel - Ação de cobrança de comissão - Sentença de procedência - Apelo dos réus - Trabalho de aproximação das partes não suficiente a tornar devida a comissão de corretagem - Necessidade de mediação de valores e busca de resultado útil - Negócio que foi concluído em razão de atuação eficaz de outro corretor, remunerado pelo

1068718-23.2023.8.26.0100 - lauda 5

trabalho - Ausência de contrato de exclusividade - Artigo do 726 do Código Civil - Ação improcedente - Apelação provida"

(TJSP; Apelação Cível 1063774-17.2019.8.26.0100; Relator (a): Carlos Henrique Miguel

Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 20ª Vara Cível;

Data do Julgamento: 14/09/2021; Data de Registro: 14/09/2021)

Ante o exposto, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos deduzidos na inicial.

Pela sucumbência, arcará o autor com as custas e despesas processuais, e com honorários advocatícios da parte adversa, que fixo em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade que lhe foi deferida.

Int.

São Paulo, 29 de janeiro de 2024.

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

1068718-23.2023.8.26.0100 - lauda 6