



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
23ª 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: **1072818-21.2023.8.26.0100**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Corretagem** Requerente:----
 Requerido: -----

Juiz(a) de Direito: **Vítor Gambassi Pereira**

Vistos.

1. Trata-se de demanda ajuizada por ---- contra -----.

Sustenta, em síntese, ter sido contratada pela ré para intermediar venda de imóvel, com cláusulas contratuais que garantiam o pagamento da comissão caso o imóvel fosse alienado posteriormente ao período de exclusividade a comprador prospectado pela autora. Diz que a parte ré, valendo-se da lista de possíveis compradores elaborada pela parte autora, alienou o imóvel a sócia de uma das empresas que visitou o imóvel, sendo devida a comissão. Pede a condenação da ré no pagamento de R\$ 1.528.540,59. Juntou documentos.

Citada, a ré contestou a demanda, alegando que a venda se deu realmente a sócia de sociedade que constava da lista de potenciais interessados encaminhada pela autora; acontece que somente a visita ao imóvel foi acompanhada pela autora, pois “a Compradora, bem assim as empresas a ela relacionadas, não foram apresentadas à Ré por intermédio da Autora”, mas por terceiro, de modo que “a Compradora e a ---- não conheceram o imóvel em razão dos serviços de consultoria prestado pela Autora. E, por não ter a Autora apresentado a Compradora à Ré, por força do parágrafo quinto da cláusula 5 do Contrato, conclui-se que a inserção da ---- na relação de Potenciais Interessados foi abusiva”. Aduz que a parte autora cumpriu mal seus deveres contratuais ao não esclarecer mal-entendido que dizia respeito a possível desapropriação do imóvel, o que afasta a possibilidade de pagamento da comissão. Subsidiariamente, afirma que a comissão deve incidir somente sobre o valor das matrículas dos imóveis que constavam do contrato, não daqueles que foram efetivamente alienados.

1072818-21.2023.8.26.0100 - lauda 1

A parte autora se manifestou sobre a contestação.

Instadas as partes sobre provas, somente a parte ré requereu a oitiva de testemunhas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
23ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

É o relatório.

DECIDO.

2. Conheço diretamente da demanda, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, pois, conforme ensinamentos de Cândido Rangel Dinamarco, “a razão pela qual se permite a antecipação do julgamento do mérito é invariavelmente a desnecessidade de produzir provas. Os dois incisos do art. 330 desmembram essa causa única em várias hipóteses, mediante uma redação cuja leitura deve ser feita com a consciência de que só será lícito privar as partes de provar quando as provas não forem necessárias ao julgamento” (Instituições de direito processual civil, v. III, 2. ed., São Paulo, Malheiros, p. 555).

É o caso dos autos, vez que desnecessárias outras provas, sendo a documentação fartamente juntada aos autos suficiente para resolução da lide.

As partes discutem eventual inadimplemento de comissão de corretagem devida à parte autora.

Dispõe o artigo 722, do Código Civil que, “pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outrem 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”. Com efeito, para que o corretor tenha direito à comissão, é necessário que não só aproxime as partes interessadas, mas também que esta aproximação alcance o resultado útil, ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes (art. 725, do CC). Mais do que isso, “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, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade” (art. 726, do CC).

Conforme contrato, a comissão de 3% do valor bruto da venda ou da permuta seria devida, com exclusividade da autora por seis meses contados da assinatura do contrato, prazo esse não renovado. Encerrado o período de exclusividade, caso a comercialização do imóvel não tivesse sido concluída, a autora elaboraria relação de potenciais interessados para os quais apresentara o imóvel; caso a venda fosse concretizada com algum desses potenciais interessados em doze meses após o término do período de exclusividade, a comissão seria integralmente devida (fls. 34/35).

A adquirente, ----- (fls. 52), faz parte do quadro societário de -----,

1072818-21.2023.8.26.0100 - lauda 2

conforme fls. 48. Segundo contrato, os potenciais interessados são categoria na qual se inclui também os sócios (fls. 35).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
23ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

A controvérsia é sobre a existência de intermediação da autora, já que a compra e venda do imóvel após o período de exclusividade de seis meses e antes do encerramento do período de doze meses não se discute (fls. 50/64).

Os e-mails juntados a fls. 40/46 informam que a parte autora informou à parte ré os potenciais interessados, entre eles a -----. Acontece que, quanto a esta potencial compradora, não houve efetivamente aproximação útil, limitando-se a atuação da parte autora a acompanhar a visita do imóvel pelo representante legal da -----. Do e-mail enviado pela ré consta que a visita foi agendada a pedido de terceiro e as negociações foram conduzidas pela ré:

---- → Visita, agendada pela ---- a pedido do Sr. ----, realizada em 14/03. A partir da visita, as tratativas, durante o período de exclusividade da ----, foram conduzidas diretamente pela a ---- em conjunto com o Sr. ---- (por escolha da ----, apesar do nosso contrato). Em 09/05, intermediamos uma reunião ente Sr. ---- e o Sr. ---- para esclarecimentos a respeito da possível desapropriação no imóvel da ----. Foi decidido, de forma unilateral, que ---- seguiria diretamente com as tratativas com a ---- para esclarecer às dúvidas e mal-entendidos sobre a questão da desapropriação potencial. A ---- permaneceu à disposição para participar das negociações e continuou monitorando a evolução das tratativas como vinha fazendo desde o início da sinalização de interesse pela ----. Em 20/05, a ---- nos comunicou que a proposta apresentada pela ---- não foi aceita _ valor baixo com parcelamento. Ressaltamos, que a decisão de negociar diretamente com a ---- foi tomada pela ----, apesar do nosso contrato indicar que o contato deveria ter sido direcionado para a ----. Não apenas a ----, mas qualquer outra empresa que tenha entrado em contato com a ----, durante o período de exclusividade.

Quer dizer, a autora não prospectou a possível compradora nem foi responsável pelas negociações, tanto que consta expressamente que permaneceria à disposição para tanto, sem que efetivamente participasse do processo de negociação; na realidade, a atuação limitou-se a acompanhar a visita e a disponibilizar-se para negociações, as quais, insisto, foram conduzidas pela própria ré, como a autora confirma.

Nesse contexto, não é possível concluir que a parte autora cumpriu seus deveres contratuais previstos no item 2.2, fls. 31, de analisar propostas de aquisição recebidas (já que foram conduzidas diretamente pela ré), recomendar e negociar propostas (insisto, realizadas exclusivamente pela ré) e acompanhar a formalização do contrato (o qual somente veio a lume após o encerramento do

1072818-21.2023.8.26.0100 - lauda 3

período de exclusividade).

A despeito de as tratativas, talvez, terem sido iniciadas durante o período de seis meses



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
23ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

de exclusividade, a negociação final com sócia da possível compradora somente foi firmada após seu encerramento e, insisto, sem a participação da autora. Não pode ela, após confirmar que não participou das negociações nem mesmo da contratação, pretender receber comissão que seria devida somente se houvesse cumprimento estrito dos seus deveres contratuais, bem como a aproximação útil.

Não se diga que a parte autora não foi diligente ou não teve qualquer participação na venda. Acontece que a sua participação foi lateral e subsidiária, talvez mínima, consubstanciada no acompanhamento de visita ao imóvel e agendamento de reunião; isso, se talvez faça a autora merecedora de indenização pelos serviços prestados ou por gastos despendidos, não faz incidir a comissão de corretagem, reservada, como já disse, aos casos de aproximação útil e cumprimento integral do contrato, o que, friso, não ocorreu.

Ausente cumprimento integral do contrato ou aproximação útil, não há falar-se em comissão, portanto.

3. Ante o exposto, nos termos do art. 487, I, do CPC, julgo IMPROCEDENTE o pedido.

Preteridas as demais alegações, por incompatíveis com a linha adotada, ficam as partes advertidas de que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com postulação meramente infringente ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

Vencida, fica a parte autora condenada no pagamento das custas e despesas processuais, mais honorários advocatícios. Considerando-se o trâmite da demanda, a baixa complexidade, o dispêndio do tempo e o trabalho exercido, a ausência de dilação probatória, bem como os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, os honorários advocatícios são arbitrados, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Após o trânsito em julgado desta sentença, na fase seguinte de cumprimento (art. 523 do CPC), deverá a parte vencedora, nos termos do Provimento CG 16/2016 e Comunicado CG 438/2016, providenciar o peticionamento eletrônico - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, no portal eSAJ escolher a opção “Petição Intermediária de 1º Grau”, categoria “Execução de Sentença” e selecionar a classe, conforme o caso: “156 – Cumprimento de Sentença”, dispensada a anexação dos documentos mencionados no Provimento CG Nº 16/2016, haja vista o art. 1.285, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.

Por fim, nada mais havendo a cumprir e uma vez certificado o trânsito em julgado,

1072818-21.2023.8.26.0100 - lauda 4

arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
23ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

P.I.

São Paulo, 10 de janeiro de 2024.

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