



Poder Judiciário da Paraíba

2ª Vara Mista de Sapé

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156).

PROCESSO N. 0801391-50.2018.8.15.0351 [Corretagem].

AUTOR: _____.

REU: _____.

SENTENÇA

**DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO
DE CORRETAGEM VERBAL. PROMESSA DE
COMPRA E VENDA. COMISSÃO
DE CORRETAGEM. DISTRATO POR DESISTÊNCIA DO
VENDEDOR. INEXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE
DO COMPRADOR. PROCEDÊNCIA EM PARTE.**

Vistos, etc.

Trata-se de Ação de Cobrança proposta originalmente por _____, corretor de imóveis, em 08/11/2018, em face de _____, para cobrança de comissão de corretagem no valor de R\$ 180.000,00. O autor alegou ter intermediado a venda da Fazenda Canafistinha, pertencente ao primeiro réu (vendedor), para o segundo réu (_____).

No curso do feito, ante o falecimento do autor em 09/12/2020 (ID 41950314), houve a sucessão processual pelas herdeiras: _____, _____ e _____ (ID 51410006).

O processo tramitou por longos anos para a citação regular dos réus, sendo _____ incluído no polo passivo após emenda à inicial (ID 31103837).



O réu _____ (comprador) apresentou manifestação defendendo sua ilegitimidade passiva e informando o distrato do negócio (ID 32582114 e ID 91929608). O _____ (vendedor) apresentou Contestação (ID 83451239), alegando desídia do corretor e o desfazimento do negócio por distrato, o que afastaria a obrigação de pagar a comissão, requerendo, preliminarmente, a gratuidade da justiça.

Em decisão monocrática de 06/06/2025, o Desembargador Relator do Tribunal de Justiça anulou a sentença anteriormente proferida por esta Vara, reconhecendo o vício do julgamento *citra petita* em virtude da ausência de análise do pedido de gratuidade judiciária formulado pelo réu _____, determinando o retorno dos autos para a análise da referida questão (ID 116037514).

II. PRELIMINARES

1. Da Gratuidade da Justiça para o Réu _____

O réu _____ pleiteou a concessão da gratuidade judiciária em sua Contestação (ID 83451239), alegando hipossuficiência econômica e ser aposentado.

Embora o art. 99, § 3º, do Código de Processo Civil estabeleça presunção relativa de veracidade da alegação de insuficiência deduzida por pessoa natural, os documentos acostados aos autos (ID 105170174) demonstram que o réu é titular de aposentadoria com proventos brutos de R\$ 6.215,39 (Competência 11/2024), perfazendo um valor líquido de R\$ 3.545,00/mês, após descontos diversos.

Ademais, os documentos processuais confirmam que o réu é proprietário de um imóvel rural de grande extensão, a "Fazenda Canafistinha" (71 hectares), objeto da transação e sucessivamente vendida após o distrato com o corréu. De acordo com a Escritura Pública em ID 83452158, a fazenda foi avaliada em R\$ 1.185.814,36 no final de 2020. Em julho de 2025, a parte autora, em nova manifestação (ID 116181724), ressalta que o réu possui "fazenda em valor milionário".

A titularidade de bens de alto valor, bem como o recebimento de proventos que superam substancialmente o padrão de carência legalmente presumível, infirmam a declaração de hipossuficiência, conforme jurisprudência pacificada. Constitui falta de pressuposto legal para a concessão da benesse.

Portanto, em cumprimento ao *decisum* de segundo grau (ID 116037514), e diante dos elementos que evidenciam a capacidade financeira do réu _____, o pedido de gratuidade de justiça deve ser indeferido. Deverá o réu proceder ao recolhimento das custas processuais devidas, decorrentes de seu quinhão sucumbencial, após o trânsito em julgado.

2. Da Ilegitimidade Passiva do Réu _____

O autor original requereu a inclusão do comprador, _____, no polo passivo, primeiramente sob a modalidade de Denuncia à Lide, que foi indeferida (ID 29708194), e posteriormente como Litisconsorte Passivo (ID 31103837).

O réu _____ sustenta sua ilegitimidade, alegando que não contratou os serviços de corretagem, sendo esta uma relação exclusiva entre o corretor (_____) e o vendedor (_____).

Conforme o art. 722 do Código Civil, a corretagem é um contrato firmado entre o corretor e quem o contrata para a obtenção de negócios. No caso, todas as provas e alegações (do autor e do réu vendedor) apontam para a contratação dos serviços de intermediação pelo vendedor, _____, visando a venda de seu imóvel.



A responsabilidade do comprador pelo pagamento da comissão de corretagem exige ajuste contratual expresso e informação prévia, o que não foi comprovado nestes autos. Na relação fática, o corretor prestou serviço ao réu _____.

Dessa forma, acolhe-se a preliminar/prejudicial de mérito arguida pelo corréu _____, pois ele não possui relação jurídica negocial direta (contrato de corretagem) que fundamente sua inclusão no polo passivo da ação de cobrança.

3. Da ausência de culpa do corretor e efetividade do resultado útil (Art. 725 do Código Civil)

A prejudicial de mérito levantada pelos réus, notadamente _____, refere-se à alegação de que a comissão não seria devida devido à desídia, quebra de ética profissional do corretor (ID 83451239), e o consequente desfazimento do negócio.

Entretanto, o direito do corretor à remuneração é devido uma vez que ele consiga o resultado útil, qual seja, a aproximação das partes e a formalização do negócio intermediado. A promessa de compra e venda (ID 83451248, pág. 3) foi assinada em 19/04/2018.

O distrato ocorreu quase dois anos depois (26/05/2020), por motivos alheios à função do corretor, relacionados a credores do vendedor e questões de posse. O art. 725 do Código Civil é categórico ao dispor que a remuneração é devida ainda que o negócio não se efetive por arrependimento das partes.

O trabalho de intermediação foi concretizado com a assinatura do contrato preliminar, o que garante o direito à comissão, não havendo prova de que as condutas do corretor (falecido) tenham sido a causa direta e eficiente para o desfazimento do negócio. Rejeita-se, portanto, esta prejudicial de mérito.

II. MÉRITO

1. Do Direito à Comissão de Corretagem

Conforme já analisado, a função do corretor, prevista no art. 722 do Código Civil, foi cumprida com a aproximação das partes e a celebração do negócio, ainda que preliminar (promessa de compra e venda). O art. 725 do Código Civil assegura o direito à comissão, mesmo que haja superveniente arrependimento do vendedor ou do comprador.

A despeito da alegação de desídia do corretor, verifica-se que os motivos do distrato (envolvimento do vendedor com credores e ameaças - ID 91929608) são inerentes à esfera privada do vendedor e do comprador, e não a falha na intermediação. O resultado útil, qual seja, a assinatura da promessa de compra e venda por R\$ 3.000.000,00, foi alcançado pelo corretor.

2. Do Valor da Comissão e da Responsabilidade pelo Pagamento

O valor da comissão, fixado na inicial em 6% sobre o valor do negócio (R\$ 3.000.000,00), totalizando R\$ 180.000,00, está em conformidade com as tabelas referenciais do CRECI/PB para vendas de imóveis rurais (ID 21358502). Na ausência de contrato escrito que prove ajuste de patamar diverso, adota-se o percentual usual.

Por outro lado, não ficou demonstrado, nos documentos juntados aos autos nem pela prova testemunhal, que o réu _____ tenha se comprometido em pagar a taxa de corretagem. Pelo contrário, todas as evidências apontam que a relação de corretagem foi estabelecida inicialmente entre o vendedor, _____, e o corretor, _____, sem a participação ou acordo expresso do comprador.

A jurisprudência firmou o entendimento de que o comprador só pode ser responsabilizado pelo pagamento de corretagem quando há cláusula contratual clara e prévia da transferência desse encargo, conforme decisões recentes do STJ que destacam a necessidade de prévia e



expressa informação ao consumidor sobre a obrigação de pagar a taxa de corretagem. Se essa informação não é clara, transparente e registrada no contrato, a responsabilidade não pode ser presumida, conforme se extrai do julgado do STJ - REsp 1.599.511/SP, onde ficou estabelecido que a ausência de cláusula clara sobre o ônus da corretagem impede que se transfira essa obrigação ao comprador, senão vejamos:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPOERAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO.
SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

1.1. *Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.*

1.2. *Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.*

II - CASO CONCRETO:

2.1. *Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor.*

Aplicação da tese 1.1.

2.2. *Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.*

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (REsp Nº 1.599.511/SP.

A responsabilidade pelo pagamento da comissão é atribuída ao vendedor, _____, que foi quem contratou o falecido corretor. As alegações do réu vendedor de que havia combinado o valor fixo de R\$ 30.000,00 e já teria pago R\$ 4.000,00 não foram



comprovadas nos autos, recaindo sobre ele o ônus de provar fato impeditivo do direito do autor (art. 373, II, do CPC).

3. Honorários do Antigo Patrono

Ocorreu a revogação do mandato da advogada Ana Paula Gouveia Leite Fernandes (OAB/PB 20.222), bem como de Ricardo Nascimento Fernandes (OAB/PB 15.645) que, embora este último tenha substabelecido sem reservas ao Dr. Vinicius Pereira Nascimento (ID 18457045), ele se reabilitou após a revogação do mandato deste último, passando a atuar apenas a Dra. Ana Paula (ID 57052929). Por sua vez, a Dra. Ana Paula Leite Fernandes teve seu mandato revogado pelas sucessoras (ID 72002860 e 73796623), que constituíram o novo patrono (ID 72002859).

O advogado Ricardo Nascimento Fernandes, ao substabelecer sem reservas em 19/12/2018, ressalvou expressamente em documento no processo: "Outrossim, reservo-me no direito de receber os honorário advocatícios proporcionais ao ato processual por mim praticado até o momento (petição inicial com seu protocolo) o que deverá ocorrer quando do momento do recebimento de qualquer bem econômico proveniente da mencionada ação judicial" (ID 18457045). Posteriormente, a advogada Ana Paula Gouveia Leite Fernandes e seu sócio Ricardo Nascimento Fernandes apresentaram contrato de prestação de serviços com o autor falecido, datado de 29/07/2018 (ID 105281131), que estabelece que o contratado receberá o valor equivalente a 30% calculado com base em todos os valores brutos ou bens ao final recebidos, ou R\$ 5.000,00, o que for de maior proveito ao contratado, com autorização para desmembramento e retenção do valor no ato final (Cláusula Segunda). Este contrato foi firmado pelo autor originário, _____, e engloba a representação que perdurou até o falecimento do autor e a ulterior revogação pelas sucessoras.

A Lei nº 8.906/94 (Estatuto da OAB), em seu art. 22 e § 4º, e o art. 35 do Código de Ética e Disciplina da OAB, asseguram o direito do advogado de receber os honorários proporcionais ao trabalho realizado, mesmo em caso de renúncia ou revogação do mandato, salvo justa causa comprovada. No presente caso, a revogação se deu por iniciativa da própria parte, que constituiu novo patrono (ID 72002859), sem qualquer indício de justa causa que desonre a advogada.

Portanto, a advogada Ana Paula Gouveia Leite Fernandes (OAB/PB 20.222) e o advogado Ricardo Nascimento Fernandes (OAB/PB 15.645), que atuaram no processo por intermédio de contrato de prestação de serviços (ID 105281131), têm direito ao recebimento dos honorários contratuais ajustados.

Considerando o elevado valor contratual dos honorários (30% sobre o valor da condenação) e a atuação dos advogados na fase inicial, instrução e recursal (antes da anulação), arbitra-se um percentual sobre o valor da condenação definitiva estabelecida nesta sentença, em favor dos advogados preteridos, nos termos do art. 22, § 2º, do Estatuto da OAB.

Face o tempo de atuação, que compreendeu a propositura da ação (Ricardo, com ressalva de honorários), emendas à inicial, sustentações sobre justiça gratuita (inclusive recurso ao Tribunal), defesa contra a ilegitimidade, e a condução do feito até a audiência de instrução e julgamento (Dra. Ana Paula, que permaneceu atuante até ser substituída), é justo e equânime o arbitramento dos honorários proporcionais.

Dessa forma, arbitra-se os honorários advocatícios contratuais em favor de Ana Paula Gouveia Leite Fernandes e Ricardo Nascimento Fernandes, solidariamente, no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação principal (R\$ 180.000,00), a ser descontado do montante apurado em favor das autoras no momento do cumprimento de sentença, mantendo-se o restante dos honorários contratuais para o patrono atual das autoras (Dr. Vinicius Pereira Nascimento), nos termos do contrato firmado entre as partes.

III. DISPOSITIVO

Pelo exposto, e por tudo mais que dos autos consta:



1. INDEFIRO o pedido de concessão da Gratuidade da Justiça formulado pelo réu _____.

2. ACOLHO A PRELIMINAR de ilegitimidade Passiva do réu _____ e, por conseguinte, **JULGO EXTINTO O PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO** em relação a ele, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil.

3. JULGO PROCEDENTE EM PARTE O PEDIDO contido na inicial, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para:

A. CONDENAR o réu _____ ao pagamento da comissão de corretagem devida, no valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), corrigido monetariamente pelo IPCA/IBGE, a partir da data de assinatura da promessa de compra e venda (19 de abril de 2018) (STJ – Sumula 43), autorizando a incidência de juros moratórios ao mês pela taxa SELIC, desde a citação, deduzido o IPCA (CC, art. 406).

B. CONDENAR o réu _____ ao pagamento de custas e honorários advocatícios sucumbenciais em favor dos patronos das autoras, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

C. CONDENAR as autoras ao pagamento de honorários sucumbenciais em favor do réu _____, fixados em R\$ 5.000,00 (cinco mil) reais, haja vista que as autoras sucumbiram integralmente em relação ao pleito contra este réu.

D. FIXO os honorários advocatícios contratuais em favor dos advogados Ana Paula Gouveia Leite Fernandes (OAB/PB 20.222) e Ricardo Nascimento Fernandes (OAB/PB 15.645), solidariamente, no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação estabelecida no item 3.A, referente ao período em que patrocinaram a causa e até a revogação do mandato, a ser descontado do montante devido às autoras, conforme assegura o art. 22, § 4º, do Estatuto da OAB, facultado aos referidos advogados a habilitação para requerer o destacamento e retenção deste valor no momento do cumprimento de sentença, mantendo-se o remanescente dos honorários contratuais para o patrono atual das autoras.

Publicado e registrado eletronicamente. INTIME-SE.

Após o trânsito em julgado, aguarde-se por cinco dias o requerimento de cumprimento da sentença, observadas as diretrizes estabelecidas na legislação em vigor.

Mantendo-se o interessado inerte, arquive-se o processo, sem prejuízo de desarquivamento, acaso solicitado. Intimados os presentes.

Por outro lado, interposta apelação, intime-se a parte contrária para contrarrazoar, em quinze dias e, após, certifique-se e remeta-se o processo para o E. TJPB, para apreciação do recurso interposto.

Publicado e registrado eletronicamente. Intimem-se.

Sapé, data e assinatura eletrônicas.

Andrea Costa Dantas B. Targino

JUÍZA DE DIREITO

