



Estado de Goiás  
Poder Judiciário  
Fórum Cível de Goiânia  
7º Juizado Especial Cível

Avenida Olinda com Avenida PL-3, Qd. G, Lt. 04, 3º Andar, Parque Lozandes, Goiânia-GO

Autos: 5718721-20.2022.8.09.0051

Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível

Requerente: Maisa De Souza Pinto

Requerido: Bruno Fabiano Rodrigues Peres Consultoria Imobiliaria Eirele Me Bp Consultoria Imobiliaria

### PROJETO DE SENTENÇA

Dispensado o relatório, nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.099 de 1995, passo ao resumo dos fatos relevantes.

Trata-se de Ação De Conhecimento proposta por **MAISA DE SOUZA PINTO** contra **BRUNO FABIANO RODRIGUES PERES CONSULTORIA IMOBILIARIA EIRELE ME BP - CONSULTORIA IMOBILIARIA**, todos qualificados.

Em apertada síntese, segundo narrativa contida na peça de ingresso, a parte autora alegou que assinou uma simples Proposta de Compra e Venda, tendo por objeto a intenção de compra de uma unidade residencial de 3 (três) quartos, situada no empreendimento Jardins Berlim, tendo efetuado o depósito de R\$ 1.000,00 (mil reais) na conta da imobiliária ré para garantir a reserva da casa. Disse ainda que não assinou a minuta do Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia, pois os imóveis em questão não teria lhe agradado. Afirmou que a corretora, Sra. Roberta Aparecida, lhe disse que a desistência não acarretaria nenhum custo em relação à Proposta de Compra e Venda da empresa FGR, mas que, em relação ao Instrumento Particular de Intermediação do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária haveria a cobrança do valor de R\$ 35.085,00 (trinta e cinco mil e oitenta e cinco reais), equivalente a 5% (cinco) por cento do imóvel objeto da Proposta de Compra e Venda. Requereu, por fim, a declaração de inexistência dos débitos com a extinção do contrato.

Citada, a parte promovida apresentou contestação e alegou que as partes se aproximaram em decorrência do contrato de intermediação e do fechamento do negócio por meio da proposta de compra e venda devidamente assinada. Afirmou ainda que é fato incontroverso nos autos que o negócio visado pela compradora e vendedor foi efetivamente celebrado e a aproximação das partes ocorreu por conta do trabalho realizado pelos corretores e pela imobiliária, sendo que a comissão é por direito devida. Aduziu ainda que independente do insucesso no prosseguimento do negócio, ou se a culpa foi do promitente comprador, ou do promitente vendedor, a remuneração é devida àquele profissional, uma vez que tenha conseguido o resultado no contrato de intermediação. No fim, requereu que seja reconhecida a validade do Instrumento de Intermediação, determinando que o pagamento seja retomado com as incidências de atualização monetária e juros contratualmente previstas.

Valor: R\$ 35.085,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível  
GOIÂNIA - 7º JUZADO ESPECIAL CÍVEL  
Usuário: Luiz Antônio Lorena de Souza Filho - Data: 09/06/2023 09:50:40



Audiência realizada, sem sentença no evento nº 21.

Os autos vieram conclusos.

**É o relatório. Pondero.**

**Da preliminar – Falta de Interesse Processual.**

Impende considerar, em proêmio, acerca da preliminar processual arguida pelo ilustre procurador da requerida, consistente na falta de interesse processual.

Pois bem, há interesse processual quando o provimento jurisdicional é necessário para obtenção da tutela pretendida, bem como quando houver utilidade na tutela almejada e adequação do pedido com a via processual eleita. Assim, demonstrada suposta lesão ao direito da parte autora, diante da cobrança contratual, resta evidenciado o seu interesse processual.

Ademais, considerando que o Código de Processo Civil adotou a teoria da asserção, segundo a qual devem ser consideradas para a admissão da ação as afirmações do demandante, realizadas na inicial, julgo pertinente considerar o interesse da demandante, a fim de adentrar ao mérito. Neste ponto, relevante colacionar o que dispõe Fredie Didier Júnior acerca da mencionada teoria:

Propôs-se, então, que a análise das antigas condições da ação (rectius: requisitos processuais, conforme terminologia atual) como questões estranhas ao mérito da causa, ficasse restrita ao quanto afirmado pelo demandante. [...] Não se trataria de um juízo de cognição sumária dessas questões, que permitiria um reexame pelo magistrado, com base em cognição exauriente. O juízo definitivo sobre a existência desses requisitos far-se-ia nesse momento: se positivo o juízo de admissibilidade, tudo o mais seria decisão de mérito, ressalvados fatos supervenientes que determinassem a perda do requisito. A decisão sobre o preenchimento ou não desses requisitos, de acordo com essa teoria, seria sempre definitiva. (Curso de Direito Processual Civil, 18. ed., Salvador: Jus Podivm, 2016, p. 368)

Outrossim, a própria contestação apresentada pela parte requerida, refutando veementemente todos os argumentos trazidos na inicial, por si só, já caracteriza a pretensão resistida pela parte da demandada.

Seguramente, se a promovente é ou não obrigada a pagar o débito, em questão, ao requerido tal fato diz respeito à própria questão litigiosa a ser solucionada aqui, o que depende, repita-se, da incursão no exame da matéria.

Desse modo, a preliminar invocada confunde-se com o mérito da cizânia e será dirimida com a análise da contenda.

Destarte, **rejeito a preliminar invocada.**

Superadas tais questões, passo a analisar o mérito da demanda.

Observe que não há vícios ou nulidades processuais a serem sanadas, nem tampouco questões prejudiciais ou preliminares pendentes a serem dirimidas incidentalmente. Desta feita, ausente a necessidade de produção de prova em audiência, reputo encerrada a instrução processual, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, sendo de mister a análise do meritiu causae.

Com respeito ao enquadramento jurídico da matéria litigiosa, considero aplicáveis ao



caso concreto as disposições do Código de Defesa do Consumidor. Isto posto, sabe-se que as regras e princípios previstos no microsistema protetivo da Lei n.º 8.078/90 objetivam justamente harmonizar os interesses em jogo nas relações jurídicas de consumo, reprimindo o abuso do poder econômico e as práticas contratuais contrárias à boa-fé objetiva.

Todavia, muito embora a latente relação de consumo na presente lide, a inversão do ônus da prova não é uma imposição legal, estando subordinada à verificação pelo julgador dos requisitos da verossimilhança ou hipossuficiência das partes consumidoras, a quem incumbe o ônus da comprovação das provas positivas.

Assim, além da verossimilhança nas alegações da parte autora narradas na inicial, em consonância às provas produzidas nos autos, há configurada a sua hipossuficiência técnica diante da parte requerida, que é a parte que detém todas as condições de provar a existência ou não de relação jurídica, razão pela qual inverte o ônus da prova, nos termos do artigo 6º, VIII, do CDC, especialmente, quanto as provas negativas.

Consoante os fatos narrados e os documentos anexados ao feito, em que pese ter intermediado a compra e venda do imóvel descrito no contrato, inicialmente firmado entre a reclamante e a construtora, o negócio não foi levado a efeito em razão de divergências nos imóveis, que não atendeu as expectativas da parte autora.

De acordo com o disposto no artigo 725 do Código Civil, somente será devida a remuneração do corretor, acaso concretizado o contrato por ele intermediado. In verbis:

Art. 725. 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.

APELAÇÃO CÍVEL – RESCISÃO CONTRATUAL – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – NEGATIVA DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO – AUSÊNCIA DE CULPA DO COMPRADOR E VENDEDOR – COMISSÃO DE CORRETAGEM INDEVIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. A despeito de qualquer intermediação, a comissão de corretagem só é devida com a efetiva realização do contrato. Entender de forma contrária oneraria em excesso tanto vendedor como comprador, pois somente a Corretora teria algum ganho prático sem o sucesso da compra. Não procede a alegação de culpa exclusiva do comprovador quando a recusa de financiamento é fato alheio à sua vontade. (TJMT - 10002021020198110002 – Relator Des. Rubens de Oliveira Santos Filho, 4ª Câmara de Direito Privado, DJe 07/05/2021).

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. APLICAÇÃO DO CDC. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA. REJEIÇÃO. APROXIMAÇÃO ENTRE VENDEDOR E COMPRADOR. INOCORRÊNCIA. RESCISÃO VERBAL DO CONTRATO. ADMISSIBILIDADE. PAGAMENTO DA COMISSÃO. INDEVIDA. SENTENÇA REFORMADA. 1. Qualificando-se a apelante/ré como destinatária final do serviço prestado e a apelada/autora como prestadora de serviço de forma profissional (corretora de imóveis), restam aplicáveis as normas do microsistema consumerista, coligadas pela teoria do diálogo das fontes, às disposições do Código Civil, razão pela qual devem ser observadas as normas protetivas ao consumidor em sua essência. 2. Conforme dispõe o art. 17 do CPC: "Para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade". Sendo demonstrado o interesse da parte na demanda, não há que se falar em



ilegitimidade ativa. 3. O direito ao recebimento da comissão de corretagem somente surge no momento em que o corretor promove a aproximação entre o comprador e o vendedor, obtendo resultado útil, ou seja, com a realização da transação imobiliária. Não sendo provada referida aproximação, não há que se falar em pagamento da comissão de corretagem. 4. Preliminar de ilegitimidade ativa rejeitada. Recurso conhecido e provido. (Acórdão 1112040, 20160710134098APC, Relator: SEBASTIÃO COELHO, 5ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 25/7/2018, publicado no DJE: 3/8/2018. Pág.: 389/392)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ARTIGO 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL VIGENTE. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. OBRIGAÇÃO DE RESULTADO. PARTICIPAÇÃO EFETIVA NA CONCLUSÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. NÃO OCORRÊNCIA. MÚLTIPLAS IMOBILIÁRIAS. INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE. REMUNERAÇÃO DEVIDA AO CORRETOR QUE ALCANÇOU O RESULTADO ÚTIL. DESISTÊNCIA DA COMPRADORA. COMISSÃO INDEVIDA. REDISCUSSÃO DO JULGADO. NÃO CABIMENTO. MULTA. ART. 1.026, § 2º DO CPC.1 - Quando apreciadas as alegações das partes, não há de se falar em omissão. 2 - O contrato de corretagem impõe obrigação de resultado, de modo que somente é cabível a comissão de corretagem quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na concretização da venda do imóvel, ou seja, se sua atuação for capaz de produzir um resultado útil dos serviços de corretagem para as partes. 3 - No caso em exame, embora os corretores/embargantes tenham levado a adquirente para visitar o imóvel, não houve qualquer contribuição efetiva destes para a conclusão do negócio jurídico por suas intermediações, já que este foi realizado posteriormente por outro profissional muito tempo após a suposta aproximação. (...) (TJDF Acórdão n.1063587, 20150110306588APC, Relator: MARIA IVATÔNIA 5ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 29/11/2017, Publicado no DJE: 07/12/2017. Pág.: 328/331)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ARTIGO 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL VIGENTE. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. OBRIGAÇÃO DE RESULTADO. PARTICIPAÇÃO EFETIVA NA CONCLUSÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. NÃO OCORRÊNCIA. MÚLTIPLAS IMOBILIÁRIAS. INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE. REMUNERAÇÃO DEVIDA AO CORRETOR QUE ALCANÇOU O RESULTADO ÚTIL. DESISTÊNCIA DA COMPRADORA. COMISSÃO INDEVIDA. REDISCUSSÃO DO JULGADO. NÃO CABIMENTO. MULTA. ART. 1.026, § 2º DO CPC.1 - Quando apreciadas as alegações das partes, não há de se falar em omissão. 2 - O contrato de corretagem impõe obrigação de resultado, de modo que somente é cabível a comissão de corretagem quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na concretização da venda do imóvel, ou seja, se sua atuação for capaz de produzir um resultado útil dos serviços de corretagem para as partes. 3 - No caso em exame, embora os corretores/embargantes tenham levado a adquirente para visitar o imóvel, não houve qualquer contribuição efetiva destes para a conclusão do negócio jurídico por suas intermediações, já que este foi realizado posteriormente por outro profissional muito tempo após a suposta aproximação. (...) (TJDF Acórdão n.1063587, 20150110306588APC, Relator: MARIA IVATÔNIA 5ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 29/11/2017, Publicado no DJE: 07/12/2017. Pág.: 328/331)





A comissão de corretagem tem um objetivo claro, que nesse caso é a compra e venda de um imóvel, ora se o objetivo principal não fora concluído não há o que se falar em pagamento a título de corretagem.

Nesse sentido, o contrato de corretagem impõe obrigação de resultado, de modo que somente é cabível a comissão de corretagem quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na concretização da venda do imóvel, ou seja, se sua atuação for capaz de produzir um resultado útil dos serviços de corretagem para as partes

Deste modo, seria totalmente desproporcional e desrazoável a cobrança do valor de R\$ 35.085,00 (trinta e cinco mil e oitenta e cinco reais) por uma intermediação de corretagem que não obteve o seu resultado útil. Nesse sentido, o pedido de declaração de inexistência de débito, com a consequente extinção do contrato entre as partes é medida que se impõe.

**Ex positis**, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **SUGIRO A PROCEDÊNCIA DO MÉRITO** para:

**a) DECLARAR** a inexistência dos débitos imputados a parte autora referente a promessa de compra e venda de unidade imobiliária realizado entre as partes, com a sua consequente extinção.

**b) CONVOLAR** a tutela conceda liminarmente em caráter definitivo, para que não haja nenhum tipo de cobrança em relação ao contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária realizado entre as partes.

Submeto este projeto de sentença ao MM. Juiz de Direito titular neste Juizado Especial Cível para apreciação e eventual homologação.

GOIÂNIA, datado e assinado digitalmente.

**Deivid Barbosa dos Santos**

**Juiz Leigo**

**HOMOLOGAÇÃO**

**(PROJETO DE SENTENÇA)**

Examinei os presentes autos, avaliei os fundamentos apresentados acima e aprovo a conclusão externada pelo juiz leigo, razão pela qual homologo o projeto de sentença, para que surta seus efeitos jurídicos, nos termos do art. 40 da Lei 9.099/1995.



Sem custas e honorários, no primeiro grau de jurisdição, conforme preconiza o artigo 54 Lei 9.099/95).

Opostos embargos de declaração, ouça(m)-se o(a)(s) embargado(a)(s) no prazo de 5 (cinco) dias; após, autos conclusos para decisão.

Em caso de recurso inominado com pedido do benefício de assistência judiciária ou pedido de desconto, deverá o recorrente juntar a documentação comprobatória (renda e gastos) e guia de custas para aferição do estado de necessidade do(a)(s) recorrente(s).

Após o trânsito em julgado, em caso de inércia, archive-se.

Publicado e registrado eletronicamente.

**Danilo Farias Batista Cordeiro**

**Juiz de Direito**

