



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARAÇATUBA

FORO DE ARAÇATUBA

2ª VARA CÍVEL

PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, Araçatuba - SP - CEP 16015-600

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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000461-87.2022.8.26.0032**
 Classe - Assunto: **Monitória - Comissão**
 Requerente: **Imobiliária Vida Ltda.**
 Requerido: **Marcio Rodrigo Rosa e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcel Peres Rodrigues**

Vistos.

MARCIO RODRIGO ROSA e FLÁVIA MEDEIROS ROSA, qualificados nos autos, opuseram os presentes embargos à ação monitória que lhes move **IMOBILIÁRIA VIDA LTDA**, também qualificada, aduzindo, preliminarmente, a necessidade de regularização da representação processual da embargada e a ilegitimidade passiva. No mérito, afirmaram que o contrato de mediação foi firmado entre comitente e corretor, não obrigando outros interessados na negociação, até porque é inadmissível que o corretor contrate ao mesmo tempo com promitente vendedor e promitente comprador. A corretagem deve ser paga por quem contrata os serviços do corretor, salvo expressa manifestação de vontade do terceiro de que arcará com a comissão. Sustentaram que eventual remuneração devida pelo trabalho da embargada não lhes é exigível, pois entre as partes não existe relação jurídica e não lhes foi atribuído referido ônus no compromisso particular de compra e venda. Ao final, pediram a procedência dos embargos para que seja extinta a ação monitória, sem resolução de mérito, em razão da ilegitimidade passiva. Subsidiariamente, requereram a improcedência da ação monitória em virtude da inexistência de responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem (fls. 45/54). Juntaram documentos (fls. 55/61).

Por determinação judicial a embargada juntou instrumento de mandato e atos constitutivos (fls. 65/68 e 72/75)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARAÇATUBA

FORO DE ARAÇATUBA

2ª VARA CÍVEL

PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, Araçatuba - SP - CEP 16015-600

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

Intimada, a embargada apresentou impugnação a fls. 79/89 e juntou documentos (fls. 90/108).

Manifestação dos embargantes a fls. 109/116.

Instados a especificarem provas (fls. 187), os embargantes pediram a produção de prova testemunhal e o depoimento da parte embargada (fls. 190), que, por sua vez, manifestou o desinteresse na produção de novas provas (fls. 191/193)

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

Os embargos são procedentes, sendo o caso de extinção do feito, sem resolução do mérito, em razão do reconhecimento da ilegitimidade passiva.

Com efeito, a parte embargada, na qualidade de corretora de imóveis, ajuizou a presente ação postulando o recebimento de comissão de corretagem decorrente do “compromisso particular de compra e venda” que os embargantes, promissários compradores, firmaram com a Sra. Miriam Frare Marques de Oliveira (fls. 09/13), que assim estabelece:

“Cláusula 11ª – Da intermediação desta compra e venda:

*Este negócio foi intermediado por IMOBILIÁRIA VIDA – LTDA CRECI J 23.763, pessoa jurídica de direito privado, sob a responsabilidade da corretora Eliana da Silva Franco Grangeiro, inscrita no CRECI sob nº 199.789, **que receberá da Promitente Vendedora a título de comissão** o valor de 3% do valor total ora transacionado na data de outorga da escritura de compra e venda” (fls. 12 ---destaquei).*

Assim, não há como se exigir o recebimento da comissão de corretagem dos promissários compradores, vez que a obrigação pelo respectivo adimplemento foi assumido exclusiva e expressamente pela promitente vendedora.

Reconhecendo a ilegitimidade dos embargantes ---promissários compradores--- para composição do polo passivo, o E. Tribunal de Justiça proferiu os seguintes acórdãos:

“CORRETAGEM. Ação de cobrança. Sentença de procedência. Interposição de apelação pela ré. Tratando-se de intermediação de compra e venda de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARAÇATUBA

FORO DE ARAÇATUBA

2ª VARA CÍVEL

PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, Araçatuba - SP - CEP 16015-600

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

*imóvel, os usos e costumes indicam que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem incumbe, em regra, ao vendedor. Inteligência do artigo 724 do Código Civil. Inexistência de ajuste entre as partes em sentido contrário à praxe adotada na hipótese de intermediação de compra e venda de imóvel. Memorando celebrado entre as partes do negócio intermediado reforça a praxe mencionada, pois **a sua cláusula 15 estipula que a comissão devida à autora pela intermediação do negócio seria paga diretamente pelos pretensos vendedores, que foram identificados naquele instrumento como segundo contratantes, e não pela pretensa compradora, ora ré, o que evidencia a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da presente ação de cobrança.** Reforma da r. sentença, para extinguir este processo, sem resolução do mérito, em virtude de ilegitimidade passiva, é medida que se impõe, conforme o artigo 485, inciso VI, do CPC. Apelação provida." (TJSP; Apelação Cível 0062040-92.2012.8.26.0100; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/05/2023; Data de Registro: 17/05/2023 ---destaquei).*

"COMISSÃO DE CORRETAGEM. Ação de cobrança.

*Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Sentença de parcial procedência. Apelo dos réus. **Recurso de apelação do corréu-comprador. Reconhecimento de sua ilegitimidade passiva. Proposta de compra e venda de imóvel colacionada aos autos que explicita a responsabilidade dos vendedores pelo pagamento da verba pretendida. Inexistência de ajuste de transferência da responsabilidade pelo pagamento ao comprador. Relação jurídica não evidenciada.** (...)" (TJSP; Apelação Cível 1044424-23.2018.8.26.0506; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2022; Data de Registro: 19/12/2022 ---destaquei).*

*"Comissão de corretagem. Ação de cobrança. Intermediação de venda de imóvel. Ação julgada parcialmente procedente em face do vendedor. **llegitimidade do comprador reconhecida.** (...)" (TJSP; Apelação Cível 1001431-94.2018.8.26.0075; Relator (a): Francisco Occhiuto Júnior; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bertioga - 1ª Vara; Data do Julgamento: 26/02/2021; Data de Registro: 26/02/2021).*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARAÇATUBA

FORO DE ARAÇATUBA

2ª VARA CÍVEL

PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, Araçatuba - SP - CEP 16015-600

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

No mais, observo que a “Cláusula 12ª – Cláusula Penal”, invocada pela embargada em sua manifestação aos embargos (fls. 86) dispõe que “a parte que der causa a qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, ficará desde logo sujeita ao pagamento de multa contratual estipula em 10% (dez por cento) do valor do negócio, mais custas processuais, honorários advocatícios e comissão **a serem pagos pela parte infratora à parte inocente**” (fls. 12 ---destaquei), ou seja, obriga a promitente vendedora e os promissários compradores entre si, sem que isto implique na inversão da responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem assumida pela primeira, conforme já visto.

Por fim, indefiro o pedido de expedição de ofícios ao Ministério Público e à Ordem dos Advogados (fls. 109/116), por se tratar o presente feito de ação monitória em que a embargada busca o recebimento de valores a título de comissão de corretagem, em nada se confundindo com eventual apuração de infrações cometidas pelo advogado que patrocina a causa em favor da parte. Ademais, tal providência pode ser efetuada pelo interessado, se assim desejar.

Destarte, de rigor a procedência dos embargos monitórios.

Ante o exposto e considerando o que mais dos autos consta, **JULGO PROCEDENTES** os embargos monitórios e, conseqüentemente, julgo **EXTINTO O PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO**, com fundamento no artigo 485, VI, do Código de Processo Civil.

Arcará a embargada com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios da parte adversa, ora fixados em 15% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85 do Código de Processo Civil.

Publique-se. Intime-se.

Araçatuba, 03 de agosto de 2023.

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