



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
2ª Vara Judicial da Comarca de Canela

Rua Dona Carlinda, 415 - Bairro: Centro - CEP: 95680-224 - Fone: (54) 3022-9839 - Balcão Virtual 54 9
9999 2108 - Email: frcanela2vjud@tjrs.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5004757-90.2025.8.21.0041/RS

AUTOR: -----

RÉU: -----

RÉU: -----

SENTENÇA

Trata-se de Ação de Cobrança de Honorários de Corretagem Imobiliária proposta por -----, devidamente qualificado, em face de ----- e -----, também qualificadas. Em sua petição inicial, a parte autora alegou que, na qualidade de corretor de imóveis, intermediou a celebração de um negócio jurídico de permuta de imóvel por área construída entre as rés, na condição de compradoras, e terceiros proprietários. Afirmou que, conforme o "Instrumento Particular de Permuta" (Evento 1, CONTR6), ficou pactuado o pagamento de uma comissão de corretagem a seu favor no valor de R\$ 150.000,00, a ser adimplida pelas rés. Sustentou que a Cláusula Quinta do referido contrato estabeleceu que o pagamento ocorreria em cinco parcelas, a contar da assinatura da Escritura Pública de Permuta, a qual deveria ser lavrada em até 90 dias após a emissão do alvará de construção. Narrou que, embora o alvará tenha sido expedido em 23 de outubro de 2024 e o prazo para a lavratura da escritura, inclusive com a prorrogação firmada em aditivo (Evento 1, CONTR7), tenha se esgotado, as rés se mantiveram inertes, sem formalizar a escritura e, consequentemente, sem pagar a comissão devida. Argumentou que seu trabalho de intermediação foi plenamente concluído com a assinatura do contrato particular, configurando o resultado útil, e que a cláusula de pagamento constitui um termo inicial, não uma condição suspensiva. Ao final, formulou os seguintes pedidos: a concessão da gratuidade de justiça; a citação das rés; e a procedência da ação para condenar as rés ao pagamento da quantia de R\$ 150.000,00, com os consectários legais, além das verbas de sucumbência (Evento 01, INIC1).

Regularmente citada (Evento 10, AR1), a ré ----- apresentou contestação (Evento 12, CONT1). Em sede preliminar, arguiu a falta de interesse processual, ao argumento de que a obrigação de pagar a comissão estaria submetida a uma condição suspensiva – a

assinatura da escritura pública –, a qual não se implementou. No mérito, sustentou que a cláusula contratual possui natureza condicional, e não de termo, sendo o direito à comissão inexigível. Defendeu a ausência de resultado útil do negócio e a inaplicabilidade do artigo 725 do Código Civil diante da autonomia da vontade das partes, que estipularam condição específica para o pagamento. Pugnou pela improcedência dos pedidos.

A ré -----, embora devidamente citada (Evento 11, AR1), não apresentou defesa no prazo legal (Evento 14).

Houve réplica (Evento 20, RÉPLICA1), na qual a parte autora refutou os argumentos da contestação, reiterou a tese de que a cláusula configura termo de pagamento e pleiteou a decretação da revelia da segunda ré.

Instadas a especificar as provas que pretendiam produzir, as partes se manifestaram (Eventos 29 e 30). Durante a fase de instrução, foi realizada audiência, na qual se colheu o depoimento de uma testemunha arrolada pela parte autora, Sr. -----, cujo registro audiovisual foi juntado aos autos (Evento 80, VIDEO1 e Evento 81, TERMOAUD1).

As partes apresentaram alegações finais em forma de memoriais (Eventos 85 e 86).

Vieram os autos conclusos para sentença.

É o relatório. Decido.

FUNDAMENTAÇÃO:

Das Questões Processuais Pendentes:

A ré PRIME PARTICIPACOES LTDA, citada por carta com aviso de recebimento juntado aos autos em 31 de julho de 2025 (Evento 11), não apresentou contestação, conforme certificado no Evento 14.

Assim, decreto sua revelia, nos termos do artigo 344 do Código de Processo Civil.

A presunção de veracidade dos fatos alegados na inicial, contudo, é relativa e não conduz, por si só, à procedência do pedido.

A análise do mérito deve considerar o conjunto probatório e os argumentos de defesa apresentados pela corré -----, que, por força do artigo 345, inciso I, do CPC, aproveitam à ré revel.

A preliminar de falta de interesse processual, arguida pela ré -----, já foi devidamente analisada e rejeitada na decisão saneadora (Evento 22), cujos fundamentos ora reitero. A controvérsia sobre a natureza jurídica da cláusula de pagamento e a consequente exigibilidade da comissão confunde-se com o mérito da causa e nele será resolvida.

Não havendo outras questões processuais a serem dirimidas, passo à análise do mérito.

Do Mérito:

A controvérsia central da presente demanda reside em determinar se a comissão de corretagem pleiteada pelo autor é devida, analisando-se, para tanto, a natureza da cláusula contratual que estabelece o momento do seu pagamento e a configuração do resultado útil do serviço de intermediação.

O autor sustenta que o direito à remuneração nasceu com a assinatura do "*Instrumento Particular de Permuta*" (Evento 1, CONTR6), momento em que seu trabalho de aproximação das partes foi concluído com sucesso.

Para ele, a menção à escritura pública na Cláusula Quinta, item ii, ("*[...] serão pagas [...] a contar da data de assinatura da Escritura Pública de Permuta*") representa apenas um termo inicial para a exigibilidade de uma obrigação já constituída. Por sua vez, a ré ----- defende que tal cláusula estabelece uma condição suspensiva, ou seja, um evento futuro e incerto do qual dependeria a própria aquisição do direito à comissão.

A distinção entre termo e condição é basilar no direito das obrigações. A condição subordina a eficácia do negócio a um evento futuro e

incerto (art. 121 do Código Civil), de modo que, enquanto não verificada, não se adquire o direito a que ela visa (art. 125 do Código Civil). O termo, por outro lado, apenas suspende o exercício, mas não a aquisição do direito (art. 131 do Código Civil), por se referir a um evento futuro e certo.

No caso dos autos, a prova documental e oral produzida demonstra que a tese autoral merece acolhida.

A redação da cláusula contratual, por si só, não permite concluir pela estipulação de uma condição. A expressão "a contar de" usualmente designa o marco inicial para o cumprimento de uma obrigação, ou seja, um termo, e não um evento incerto do qual a obrigação dependeria para existir. A lavratura da escritura, em um negócio imobiliário regularmente pactuado, é um desdobramento natural e esperado, configurando-se, em princípio, como um evento certo, ainda que com data a ser definida.

O depoimento da testemunha -----, um dos proprietários permutantes no negócio intermediado, é esclarecedor e reforça essa interpretação. Em audiência (Evento 81, VIDEO1), ao ser questionado sobre a atuação do autor, afirmou:

"Sim, bom o ----- ele foi o responsável pela aproximação das partes, foi responsável pela condução do negócio, elaboração de contratos, negociação, toda a parte de transação de compra e venda da permuta ali foi ele que fez."

Adiante, ao ser inquirido especificamente sobre o momento em que

considerava concluído o trabalho do corretor e sobre a natureza da obrigação de pagar a comissão, a testemunha foi categórica:

PERGUNTA: *"Para o senhor, na qualidade de um dos vendedores, a assinatura do instrumento particular de permuta por área construída representou a conclusão, vamos dizer assim, bem-sucedida da participação e da intermediação pelo autor?"*

RESPOSTA: *"Sim, sim, o papel dele era esse, né, era conduzir o negócio até a assinatura."*

PERGUNTA: *"Durante a negociação ocorreu alguma condição ou acordo de que o pagamento da comissão só seria devido se a escritura pública fosse assinada, ou se somente seria pago após a assinatura da escritura pública?"*

RESPOSTA: *"A comissão era devida pelo negócio feito."*

O depoimento, prestado por um dos contratantes do negócio principal, revela a real intenção das partes: o trabalho do corretor se exauriu com a assinatura do contrato particular, e a comissão tornou-se "devida pelo negócio feito". A referência à escritura pública funcionou apenas como um marco temporal para o pagamento.

Ademais, o artigo 725 do Código Civil estabelece 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 arrendimento das partes".

O resultado útil, no caso, foi a aproximação exitosa entre as rés e os proprietários, culminando na celebração de um contrato vinculante que estabeleceu direitos e obrigações para todos os envolvidos. A partir desse momento, o serviço de corretagem estava prestado e aperfeiçoado.

O fato de as rés, posteriormente, não terem cumprido sua parte na avença (a lavratura da escritura pública no prazo ajustado), não tem o condão de afastar o direito do autor à remuneração.

As notificações trocadas (Eventos 1, NOT8 e NOT9) e a própria revelia da ré ----- evidenciam o inadimplemento das compradoras. Seria contrário à boa-fé objetiva (art. 422 do Código Civil) permitir que as rés se beneficiassem da própria torpeza, utilizando sua omissão em cumprir uma obrigação contratual como escudo para não pagar o corretor que viabilizou o negócio.

A mora das rés em providenciar a escritura antecipou a exigibilidade da comissão.

A responsabilidade pelo pagamento é solidária entre as rés. A Cláusula Quinta do contrato de permuta atribui às "COMPRADORAS" (ambas as rés) o dever de pagar as comissões. Eventual discussão interna entre elas sobre a culpa pelo inadimplemento é matéria estranha a esta lide e inoponível ao autor, que contratou com ambas.

Portanto, demonstrada a efetiva prestação do serviço de corretagem, o alcance do resultado útil com a assinatura do contrato particular e a mora das rés no cumprimento do ato que serviria de termo para o pagamento, a procedência do pedido de cobrança é medida que se impõe.

DISPOSITIVO:

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE** o pedido formulado na petição inicial, extinguindo o processo com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para **CONDENAR** as rés, ----- e -----, solidariamente, ao pagamento de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) à parte autora, a título de comissão de corretagem.

Dos Consectários Legais:

O valor da condenação deverá ser corrigido monetariamente pelo índice IGP-M a contar de 08 de março de 2025, data final do prazo prorrogado para a lavratura da escritura e, portanto, do inadimplemento. Sobre o montante apurado, incidirão juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da data da citação (31 de julho de 2025 – Eventos 10 e 11), conforme o artigo 405 do Código Civil.

Dos Honorários Sucumbenciais:

Condeno as rés, solidariamente, ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios em favor do procurador da parte autora. Fixo os honorários em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, em atenção ao grau de zelo do profissional, à natureza e importância da causa, e ao trabalho realizado, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Dos provimentos finais:

Sobrevindo embargos de declaração, venham conclusos os autos para análise dos pressupostos recursais e eventual necessidade de garantir-se o contraditório.

Observe-se o disposto no artigo 1.010, §1º a §3º, do CPC, na hipótese da interposição de recursos, adotando-se as providências de concessão de vistas para contrarrazões e de posterior remessa ao Tribunal de Justiça.

Sentença publicada e registrada eletronicamente.

Transitado em julgado, baixe-se.

acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **10104916261v2** e o código CRC **7611ede3**.

5004757-90.2025.8.21.0041

10104916261 .V2

Conferência de autenticidade emitida em 25/08/2026 14:26:12.