



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca da Capital**  
**4ª Vara Cível**

**Autos nº 0325287-86.2014.8.24.0023**

**Ação: Procedimento Comum/PROC**

**Autor:** Orlando Jose Becker

**Réu:** Becker Construção Civil Ltda

**Vistos, etc.**

Orlando Jose Becker ajuizou a presente "Ação de Cobrança de Comissão de Corretagem" em face de Becker Construção Civil Ltda, ambos devidamente qualificados.

Alegou, em síntese, que é corretor de imóveis e atua no mercado imobiliário nesta Capital desde 1995, sendo um dos sócios e responsável técnico da Imobiliária Regional Administradora de Imóveis LTDA.

Aduziu que, no ano de 2011, intermediou a compra do prédio comercial denominado "Edifício Campos Salles", localizado na Rua Pedro Ivo pelo Ministério Público de Santa Catarina.

Afirmou que, durante a solenidade de inauguração daquele prédio, que aconteceu em 19 de abril de 2012, obteve a informação de que o Ministério Público estava em busca de outro prédio comercial, com mais de 20 mil metros quadrados e que ficasse próximo à sede recém adquirida na época.

Asseverou que, portando referida informação, contatou seu primo, Sr. Paulo Becker, sócio-proprietário da ré, para que este encontrasse um imóvel onde pudesse ser construído um edifício com aquelas características, para que juntos formulassem proposta de venda ao Ministério Público, ocasião em que restou convencionado entre as partes o valor de 6º sobre o valor do negócio a título de comissão de corretagem ao autor.

Relatou que, em reunião realizada na sede da ré, o autor revelou o nome do propenso comprador, explicou como deveria ser o trâmite da proposta e entrou em



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca da Capital**  
**4ª Vara Cível**

contato com o Sr. Aduino Viccari Júnior, coordenador geral dos órgãos e serviços auxiliares de apoio técnico e administrativo do Ministério Público de Santa Catarina, ocasião em que solicitou uma audiência a fim de apresentar a ré como interessada em construir referido prédio.

Disse que, na data agendada, autor e proprietário da ré se dirigiram à sede do Ministério Público em maio de 2012, ocasião em que o proprietário da ré foi apresentado ao Sr. Aduino Viccari Júnior e ao Sr. Francisco Kremer de Souza, funcionários responsáveis pela aquisição de prédios comerciais destinados àquela instituição.

Expôs que após a aproximação das partes interessadas no negócio, autor e proprietário da ré encaminharam ao Ministério Público proposta de venda de um prédio comercial que seria construído na Rua Pedro Ivo, em frente ao outro prédio já adquirido pelo Ministério Público por intermédio do autor.

Afirmou que a proposta foi encaminhada ao Ministério Público no valor de R\$ 179.500.000,00 no dia 28 de junho de 2012, tendo sido entregue diretamente ao sub-procurador chefe da instituição Sr. Antenor Chinato Ribeiro.

Anotou que foram trocados inúmeros correios eletrônicos com o proprietário da ré a fim de se ajustar a proposta, tendo sido cogitado, inclusive, o recebimento de um imóvel pertencente ao Ministério Público e localizado na esquina da Av. Othon Gama D'Eça com a Rua Bocaiúva como forma de pagamento.

Arguiu ainda que, em agosto de 2012, recebeu a informação do Ministério Público de que a proposta apresentada pelas partes foi recusada, o que fez com que o autor procurasse o proprietário da ré no mesmo dia para que este iniciasse a procura por outro terreno, nas proximidades com as sedes já existentes, para apresentação de futura proposta que se enquadrasse nos parâmetros exigidos pelo proponente comprador.

Asseverou também que a ré, sabedora do intuito e necessidade de compra do Ministério Público, sem participação do autor, apresentou nova proposta de venda à instituição, tendo sido a proposta protocolada em 17 de setembro de 2013, sem, contudo, mencionar nome de corretores, que só apareceram no reajuste da proposta.

Pontou que a segunda proposta apresentada pela ré é cópia flagrante da primeira proposta redigida pelo autor, o que pode ser comprovado pela estética de apresentação, sequência de texto, desfecho e até erros de ortografia.

Argumentou que a ré adquiriu o terreno em questão já sabendo da



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca da Capital**  
**4ª Vara Cível**

necessidade da instituição, tudo por conta da aproximação por ele instigada.

Relatou que, em 12 de dezembro de 2012, a venda do prédio com área a ser construída de 20.974,67 m<sup>2</sup> e pelo valor de R\$ 123.419.930,00 foi perfectibilizada, o que gerou um direito ao autor do recebimento de 6% a título de comissão de corretagem.

Disse também que, por diversas vezes, tentou receber o valor amigavelmente, contudo, sem sucesso, o que fez com que o autor procedesse a notificação da ré para pagamento do valor de R\$ 7.405.195,80, corrigidos a partir de 12 de dezembro de 2013, o que não surtiu efeito.

Desta feita, ingressou com o presente feito e, em sede de tutela de urgência, pugnou pela determinação do bloqueio judicial dos valores acima descritos em contas bancárias da ré, o que foi indeferido às fls. 286/289.

Devidamente citada às fls. 293, a ré apresentou contestação às fls. 294/321, na qual alegou, em síntese, que, em 22 de outubro de 2012, adquiriu um terreno localizado na Rua Bocaiúva nº 1792, nesta municipalidade, popularmente conhecido como Casa Rosa.

Afirmou que, desde 2005 tinha interesse em construir um empreendimento comercial no local, o que fez que acompanhasse os requerimentos formulados pelos proprietários junto aos órgãos competentes.

Aduziu que, apenas em outubro de 2012, a Prefeitura Municipal de Florianópolis autorizou a construção de um edifício no local, ocasião em que adquiriu aquele bem.

Relatou que, apenas após efetuar a compra do terreno e cumprir com todas as exigências municipais, estaduais e federais, foi que vendeu o bem ao Ministério Público Estadual em 12 de dezembro de 2013, sendo que o interesse da ré em adquirir o imóvel data muito antes da transação havida entre esta e Ministério Público.

Argumentou que houve sim uma intermediação promovida pelo autor em relação a outro empreendimento, Edifício Becker Corporate Tower, que seria construído pela ré na Rua Pedro Ivo esquina com Rua Felipe Schmidt, mas que tal proposta não foi levada a termo por manifesto desinteresse do Ministério Público.

Informou que a venda do terreno localizado na Rua Bocaiúva ocorreu com intermediação de FRANCISCO LEMOS IMÓVEIS LTDA, MAISONNAVE



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca da Capital**  
**4ª Vara Cível**

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E KABRAL IMÓVEIS LTDA.

Após tecer comentários que desabonam a conduta do autor, em tentar receber verba honorária por venda que não intermediou, a ré cita depoimentos prestados no inquérito Policial nº 104.14.0021 que, em tese, corroboram com a tese da defesa.

Asseverou também que os três corretores que intermediaram o negócio já estavam em tratativas com o Ministério Público antes mesmo da aquisição do terreno pela ré.

Afirmou ainda que a proposta para aquisição do empreendimento pelo Ministério Público se deu apenas após a superação de todas as questões ambientais, exigências impostas pelo próprio Ministério Público Estadual.

Afirmou que o autor, ainda no intuito de receber por aquilo que não lhe é devido, veiculou inverdades na mídia e instigou o Sr. Luiz Roberto Oliveira Itice a apontar irregularidades na aprovação dos projetos de construção do empreendimento, sendo admitido posteriormente que a denúncia se deu a pedido do autor.

Rebateu a informação de que a proposta apresentada ao Ministério Público foi redigida pelo autor, uma vez que toda proposta por ela apresentada foi por ela redigida.

Por fim, impugnou os documentos juntados pelo autor e, via de consequência, pugnou pela improcedência da ação e condenação do autor em litigância de má-fé e honorários processuais.

O autor apresentou réplica às fls. 689/701.

Foi realizada audiência de instrução às fls. 782, ocasião em que houve depoimento pessoal do réu e oitiva de outras seis testemunhas e dois informantes.

As alegações finais foram apresentadas pelo autor às fls. 784/815 e pelo réu às fls. 1030/1044.

Vieram os autos conclusos.

**DECIDO.**

Tratam os presentes autos de Ação de Cobrança de Comissão de Corretagem ajuizada por ORLANDO BECKER em desfavor de BECKER CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA., pela qual o autor pretende o recebimento de R\$ 7.405.195,80, corrigidos a partir de 12 de dezembro de 2013, uma vez que alega não ter recebido honorários de



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca da Capital**  
**4ª Vara Cível**

corretagem em relação à compra e venda de empreendimento adquirido da ré pelo Ministério Público Estadual.

Por primeiro, registro que é fato incontroverso que o autor, atuando na qualidade de corretor de imóveis e no intuito de intermediar compra e venda de empreendimento imobiliário entre a ré e o Ministério Público Estadual, em junho de 2012, apresentou proposta referente ao imóvel localizado na Rua Pedro Ivo, esquina com Rua Felipe Schmidt, nesta Capital, tudo conforme se depreende da afirmações constantes na contestação, fls 298:

*"Da leitura detida de todos os fatos narrados pelo Autor, corroborados com a documentação que instruiu a exordial e-mails, propostas, depoimentos prestados nos autos do Inquérito Policial n.201/2014 depreende-se que a única oferta de imóvel que teve a participação do Autor como corretor e mediador das partes interessadas foi o Edifício Becker Corporate Tower (ou, Centro Executivo Verbena, conforme proposta de fls.73), que seria construído pela Ré na Rua Pedro Ivo, esquina com Felipe Schmidt (fls.79/82), conforme oferta encaminhada no dia 27/06/2012." (Grifo meu).*

Ultrapassado este ponto, resta saber se a negociação havida entre a ré e Ministério Público Estadual para aquisição de imóvel localizado na Rua Bocaiúva nº 1792, também nesta Capital, foi ou não fruto da aproximação promovida pelo autor.

Em sua peça inaugural o autor afirmou que, após a recusa da proposta apresentada pela ré ao Ministério Público, sugeriu ao proprietário da demandada, Sr. Paulo Becker, que este procurasse outro empreendimento que atendesse os interesses do Órgão Ministerial.

Arguiu que a ré, após encontrar um bem que servisse aos interesses do *Parquet*, e depois de dar início às negociações, simplesmente excluiu o autor do negócio, fazendo constar na escrituração do bem outros três corretores que não participaram efetivamente da negociação.

Pois bem.

Colhe-se dos depoimentos dos DD. Procuradores de Justiça Antenor



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca da Capital**  
**4ª Vara Cível**

Chinato Ribeiro, Cid Luiz Ribeiro Schmitzs e Lio Marcos Marin, que o Ministério Público do Estado de Santa Catarina, ante a necessidade de aumentar o espaço físico de suas dependências, deu início às buscas de imóvel para locação ou aquisição, num primeiro momento junto a outros órgãos municipais, estaduais e federais e, posteriormente, junto a particulares.

Concluindo-se pela vantagem econômica em se adquirir imóvel urbano para as novas instalações, restou demonstrado o interesse em se adquirir imóvel próximos as sedes já existentes, ou seja, próximos às ruas Pedro Ivo e Bocaiúva.

Ainda por intermédio dos depoimentos prestados pelos Procuradores retrocitados, é possível se concluir que o autor nunca foi corretor exclusivo do Ministério Público, tendo o demandante apresentado àquele órgão quatro propostas diferentes, de diferentes construtoras, pelas quais ofereceu empreendimentos a serem construídos em imóvel localizado na Rua Pedro Ivo, nesta municipalidade, as quais foram arquivadas por não se enquadrarem nas condições do Ministério Público à época.

Foi esclarecido ainda que, no total, o Ministério Público Estadual recebeu 22 propostas para aquisição de imóvel/empreendimento, das quais, a apresentada pela ré, foi a que melhor se enquadrou nas necessidades da instituição.

Por outro lado, os depoimentos prestados pelos Srs. Francisco de Campos Lemos e Roger Maisonnave são uníssonos ao afirmar que o Sr. Roger detinha exclusividade de negociação do imóvel localizado na Rua Bocaiúva, posteriormente adquirido pela ré e vendido ao Ministério Público, tendo sido ele o corretor responsável por oferecer o imóvel à ré.

Ainda em relação aos depoimentos dos corretores ouvidos como informantes, é possível se auferir que estes já vinham negociando o bem junto ao Ministério Público, antes mesmo da ré ter adquirido o imóvel.

Os corretores retrocitados ainda afirmaram que, desde o início das negociações com o Ministério Público para aquisição do imóvel, foram eles que acompanharam as partes em todas as reuniões, o que foi confirmado pelos Procuradores ouvidos por este Juízo.

Não obstante as alegações do autor quanto à flagrante cópia do formato das propostas encaminhadas pela ré ao Ministério Público, entendo que o que se discute aqui é se o autor aproximou as partes e intermediou o negócio ou não, pouco





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca da Capital**  
**4ª Vara Cível**

importando a forma como a ré formalizou a proposta.

Das seis testemunhas e dois informantes ouvidos em Juízo por ocasião da audiência de instrução, nenhuma delas, repito, nenhuma delas, nem mesmo as arroladas pelo autor, afirmaram que o autor intermediou a venda do imóvel adquirido pelo Ministério Público da ré ou mesmo que referido negócio se deu devido à aproximação realizada pelo autor.

Ademais, seria inimaginável que o autor, depois do Ministério Público ter afirmado que recebeu 22 propostas para aquisição de imóvel para aumentar suas instalações, teria alguma exclusividade para representar os interesses daquele órgão.

De igual forma, acho pouco crível que fosse algum segredo no mercado imobiliário da Capital/SC que o *Parquet* pretendia aumentar suas instalações, razão pela qual, mesmo tendo havido aproximação entre a ré e referido órgão promovida pelo autor em momento anterior, considero que as tratativas realizadas meses depois, envolvendo imóvel distinto e com a participação de outros corretores, não foram fruto dessa aproximação.

Diante de todas as explanações retro, entendo não haver embasamento fático para confirmar as alegações da parte autora, ao contrário, a demanda parece mais um último recurso do autor, em tentar perceber lucros por um negócio que, de certo, almejou muito ter participado.

Assim, considerando que a intermediação do negócio havida entre a ré e Ministério Público não contou com a intermediação do autor, tampouco foi fruto da aproximação promovida pelo demandante, assim, por óbvio que o autor não faz *jus* ao recebimento da comissão de corretagem, nos termos da jurisprudência de nosso Tribunal:

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSO DA AUTORA. CERCEAMENTO DE DEFESA. PLEITO DE DEPOIMENTO PESSOAL DO RÉU. MATÉRIA DECIDIDA POR INTERLOCUTÓRIA SEM INCONFORMISMO. PRECLUSÃO TEMPORAL. EXEGESE DO ART. 417, DO CPC/73. CERCEIO INEXISTENTE. TESE RECHAÇADA. ALEGADA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA COM EXCLUSIVIDADE. MATÉRIA NÃO ABORDADA EM PRIMEIRO GRAU DE JURISDIÇÃO. PRINCÍPIO DO TANTUM DEVOLUTUM QUANTUM APPELLATUM. MANIFESTA INOVAÇÃO RECURSAL. RECURSO NÃO CONHECIDO NO TÓPICO. Configuram-se inovação recursal os argumentos que somente foram sustentados neste grau de jurisdição*

7



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca da Capital**  
**4ª Vara Cível**

*e sequer submetidos à apreciação do juízo de origem, hipótese que inviabiliza o conhecimento de parte do recurso pelo Tribunal, sob pena de incidir-se em supressão de instância. AVENTADA INTERMEDIÇÃO DA DEMANDANTE NA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PROVAS DE QUE O NEGÓCIO CONCRETIZOU-SE COM A PARTICIPAÇÃO DA AUTORA. SENTENÇA MANTIDA. "Para que o corretor logre fazer vingar o seu direito a corretagem, é preciso que o prove, isto é, demonstre ao Juiz que foi incumbido da corretagem e praticou os atos causadores do negócio, que foi a alma da transação, o motor da operação comercial. Alegar não é provar. A simples alegação não dá direito a quem quer que seja" (in JC 29, pág. 262)" (AC n. 36.554, Des. Wilson Guarany) (Apelação Cível n. 2004.028566-2, de Tubarão, Relator: Des. MARCUS TULIO SARTORATO, j. em 22.08.2006). (AC n. 2007.039007-2, rel. Des. Henry Petry Junior, j. em 20.11.2007). RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESTA EXTENSÃO, DESPROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 2014.083847-1, de Criciúma, rel. Des. Gerson Cherem II, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 07-04-2016).*

E mais:

*PROCESSUAL CIVIL E CIVIL - CERCEAMENTO DE DEFESA - PROVA TESTEMUNHAL - INTIMAÇÃO - INÉRCIA - PRECLUSÃO TEMPORAL - CPC, ART. 223 - CORRETAGEM - INTERMEDIÇÃO - DEMONSTRAÇÃO - INEXISTÊNCIA - CPC, ART. 373, INC. I 1 Inexiste cerceamento de defesa na sentença que compõe a lide pela improcedência dos pedidos por falta de comprovação, quando o litigante, intimado para indicar as provas que ainda deseja produzir e apresentar rol de testemunhas, queda-se inerte, deixando precluir seu direito de realizar a produção probatória (CPC, art. 223). 2 Não evidenciado nos autos algum ato concreto que possa ser indicativo de intermediação na negociação do bem, falta justa causa para a exigência da pretendida comissão de corretagem. (TJSC, Apelação Cível n. 0009691-16.2007.8.24.0045, de Palhoça, rel. Des. Luiz*

*Ante o exposto, julgo **IMPROCEDENTE** o pedido formulado na*

inicial.

Condeno o autor no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85 §2º do CPC.





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca da Capital**  
**4ª Vara Cível**

Publique-se, registre-se. Intime-se.

Transitado em julgado, archive-se.

Florianópolis (SC), 15 de fevereiro de 2018.

**Ana Paula Amaro da Silveira**  
**Juíza de Direito**