



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0000785-20.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **SONIA MENDONÇA GARCIA**
 Requerido: **VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Letícia Lemos Rossi**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

DECIDO.

Trata-se de ação em que a autora alegou ter celebrado com as rés contrato de compra e venda de imóvel residencial, mediante pagamento de valor que especificou e que teria parte financiada.

Alegou ainda que quitou o sinal no importe de R\$ 5.000,00 e mais cinco parcelas de R\$ 764,54,00 cada uma, mas posteriormente, por motivos particulares, desistiu do negócio e rescindiu o contrato no dia 12/12/2016.

Almeja a restituição do montante pago às rés a título de sinal (R\$ 5.000,00).

O documento de fls. 02/22 cristaliza o contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre a autora e a segunda ré.

Já os pagamentos referidos a fl. 01 são incontroversos, a exemplo da devolução por parte da primeira ré à autora da quantia de R\$ 3.822,20, como atesta o distrato de fls. 25/27.

No que concerne à devolução do sinal, sobre esse tema, os argumentos lançados pelas rés não as beneficiam.

Com efeito, o contrato firmado entre a autora e a segunda ré evidencia que o pagamento de R\$ 5.000,00 foi feito a título de parte do preço do imóvel transacionado, em consonância com a cláusula 4.1.1 do instrumento.

Conquanto o pagamento do sinal tenha sido feito a terceiro, ficou claro que se referia ao preço do imóvel e que lhe seria dirigido, o que atrai a responsabilidade das rés em fazer o pagamento reclamado pela autora.

Se o valor não foi repassado à ADN, a questão haverá de ser resolvida entre as rés sem que possa produzir reflexos à autora e muito menos prejudicá-la.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Por oportuno, saliento que a circunstância do pagamento ter sido feito a terceiro não assume maior relevância, pois foi realizado como parte do pagamento do imóvel.

Nesse contexto, é lícito à autora ter a convicção de que saldava com o pagamento o sinal do preço ajustado do imóvel, conforme consta do contrato, o que implica o dever da segunda ré em devolver a quantia respectiva, sem prejuízo de poder – se desejar – acionar o terceiro, visando a receber o que porventura reputa de seu direito.

Esse panorama não é alterado, outrossim, pela cláusula sétima do contrato, que prevê:

"À PROMITENTE VENDEDORA caberá o direito de reter as importâncias devidas e pagas pelas multas, demais penalidades e encargos, além das despesas relacionadas à corretagem e despachante, pelo que não ficará obrigada a restituir ao (a) PROMITENTE COMPRADOR (A) qualquer importância desta natureza que tenha recebido, vez que constituem acréscimo penitencial ou remuneração de serviços prestados por terceiros"(fl. 13).

Na verdade, tal disposição é claramente abusiva por implicar o desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador aleatoriamente, mas em prol exclusivamente do vendedor.

Ela não traduz qualquer prejuízo concreto com o qual a segunda ré supostamente teria arcado, valendo registrar que nada há nos autos para estabelecer o liame entre o montante do sinal e multas, penalidades e despesas relacionadas à corretagem e despachante para viabilizar a retenção em patamar tão elevado.

Dentro desse aspecto, inclusive, não poderia invocar a primeira ré o recebimento para satisfação de sua corretagem porque inexistente lastro para o paralelo entre ela o sinal do pagamento.

Não se pode olvidar ainda que a corretagem é tida como contrato de resultado útil ou, por outras palavras, que o corretor ligado à venda somente faz jus ao recebimento de sua comissão com a concretização da mesma.

Assim já se pronunciou o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

"Sobre esse aspecto, para que o corretor faça jus à comissão pelos serviços de intermediação é necessária a conjugação de três requisitos: a) autorização para mediar; b) aproximação das partes; c) resultado útil, realizando-se o negócio nas condições propostas em razão de sua interferência. De fato, o mediador vende o resultado útil de seu trabalho, vale dizer, só receberá a comissão se o negócio for concluído por força do serviço prestado, aproximando os interessados e fazendo com que aceitem as condições oferecidas."(Apelação nº 1018621-61.2014.8.26.0576, 31ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. PAULO AYROSA, J.20/10/2015).

Na mesma direção orienta-se o Colendo Superior Tribunal de Justiça:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

“CIVIL. CONTRATO DE CORRETAGEM. VENDA DE IMÓVEL. PROPOSTA ACEITA PELO VENDEDOR. DESISTÊNCIA POSTERIOR. INTERMEDIÇÃO. RESULTADO ÚTIL NÃO CONFIGURADO. COMISSÃO INDEVIDA. (...) O serviço de corretagem somente se tem como aperfeiçoado quando o negócio imobiliário se concretiza, posto que o risco é da sua essência. Destarte, indevida a comissão mesmo se após a aceitação da proposta, o vendedor, que concordara com a intermediação, se arrepende e desiste da venda, situação esta sequer reconhecida pelas instâncias ordinárias.” (REsp 317.503/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 07/06/2001, DJ 24/09/2001 p. 315- grifei).

“CORRETAGEM. COMISSÃO. NEGÓCIO NÃO CONSUMADO. Não se tendo aperfeiçoado o negócio jurídico em face da desistência, à derradeira hora, manifestada pelo interessado comprador, não faz jus a corretora à comissão pleiteada. Recurso especial não conhecido.” (REsp 238.305/MS, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2000, DJ 18/12/2000 p. 202)”.

Esse entendimento aplica-se ao caso dos autos, valendo notar que a venda ao final não se consumou.

Finalmente, não detecto a partir do que foi coligido aos autos que a autora voluntariamente tivesse perpetrado ações com o fito de não ver ultimada a venda.

Bem por isso, sob qualquer ângulo de análise a conclusão será sempre a mesma, vale dizer, que o acolhimento da postulação exordial transpõe de rigor.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar as rés a pagarem à autora a quantia de R\$ 5.000,00, acrescida de correção monetária, a partir de dezembro de 2016 (época do distrato (fls. 25/27), e juros de mora contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

P.I.

São Carlos, 24 de julho de 2017.

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