



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: **1000190-72.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Compra e Venda**
 Requerente: **Jose Edilson Bispo da Silva e outro**
 Requerido: **MAURO ADRIANO SILVEIRA e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Dispensado o relatório. Decido.

A preliminar de ilegitimidade passiva apresentada por Fábio Roberto Rodrigues confunde-se com o mérito, e nessa sede será apreciada.

A ação é improcedente, com todas as vênias e o merecido respeito ao autor.

De prêmio, examina-se a questão alusiva à venda do imóvel a terceiro, enquanto vigente o compromisso de compra e venda, fato alegado na inicial que, ilícito, constitui um dos que fundamentam o pedido indenizatório.

A alegação dos autores não foi comprovada.

A prova oral – inclusive e especialmente o depoimento da testemunha arrolada pelo autor, ouvida às fls. 112/113 – comprova que realmente houve o distrato, ainda que não tenha sido assinado o respectivo instrumento escrito pelo simples motivo de que o autor não concordava com a não devolução da comissão.

Foi comprovado, pela referida prova, que o autor decidiu rescindir o contrato, e concordou com tal extinção do vínculo contratual.

Aliás, a testemunha de fls. 112/113 explicou o porquê: é que o autor não estava conseguindo obter a liberação do financiamento a que havia se comprometido e de que dependia para adimplir suas obrigações contratuais.

A cronologia narrada pela mesma testemunha mostra que o autor concordou com a extinção do vínculo, inclusive não se opôs a que o imóvel fosse colocado à venda a terceiros.

Apenas não concordou com a não restituição da comissão.

Assim, para todos os efeitos, o contrato foi rescindido, consensualmente, e não houve ato ilícito, por parte dos réus, que justifique a pretensão indenizatória.

Ingressa-se, agora, no pedido relativo à restituição da comissão paga a Mauro Adriano Silveira.

Os R\$ 5.000,00 pagos ao réu Mauro Adriano Silveira corresponderam à comissão de corretagem, pela intermediação que culminou com a celebração do compromisso de compra e venda copiado às fls. 26/31, em cuja Cláusula VII está prevista a comissão, devida pelo autor.

A prova oral colhida na presente data confirma que os serviços de aproximação e intermediação foram efetivamente prestados.

A contraprestação pecuniária é devida mesmo que, posteriormente, haja o desfazimento do negócio, como expressamente prevê o art. 725 do CC.

É certo que, como argumentado pelos autores na inicial, compete ao corretor executar a mediação com diligência e prudência, com os esclarecimentos pertinentes à segurança e risco do negócio, sob pena de responder por perdas e danos, na forma estipulada pelo art. 723 do CC.

Ocorre que, no caso, os autores não comprovaram tenha o réu Mauro Adriano Silveira incorrido em falha na prestação de seus serviços profissionais.



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

Consoante decisão de fls. 87, não foi invertido o ônus probatório.

Não se sabe o fato objetivo (negativação; renda insuficiente por conta de outro financiamento contratado) que impediu a liberação do financiamento, ao autor. Mas não há elemento probatório indicando que o réu tem alguma participação nisso, mesmo que por mal orientar o pretense adquirente.

Com a aplicação das regras do art. 333 do CPC, **rejeita-se o pedido.**

P.R.I.

São Carlos, 13 de agosto de 2015.

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