



**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**

**SENTENÇA**

Processo nº: **1007457-32.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **SIMONE RODRIGUES DOS SANTOS**  
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

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,

**D E C I D O.**

De início, anoto que as preliminares arguidas pela ré não merecem acolhimento.

Com efeito, pretende a autora a devolução de determinadas quantias desembolsadas para a aquisição de um imóvel.

Os documentos amealhados às fls. 36/41 apontam para pagamentos realizados em benefício da ré, habilitando-a a responder pela demanda.

No mérito, trata-se de ação em que a autora almeja à devolução de valores pagos à ré em decorrência da rescisão de contrato de compra e venda firmado para a aquisição de uma unidade residencial autônoma no condomínio “SPAZIO MONT ROYAL”.

Alega que após contratar com a ré a aquisição do referido imóvel e efetuar os pagamentos de duas algumas parcelas a ele atinentes, além do valor desembolsado a título de corretagem, teve recusado o seu pedido de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, impossibilitando-a de concretizar a transação.

A ré, em sua versão, contesta o pedido da autora, alegando falta de comprovação do pagamento alegado à título de corretagem, ao mesmo tempo em que justifica a retenção dos valores que recebeu, por expressa previsão no contrato de compra e venda.

Reconhece, todavia, ter recebido da autora a importância de R\$ 1.823,10 (cf. fl. 55).

Cumprido salientar de início que restou incontroverso o fato de a autora não ter conseguido aprovação de crédito junto ao agente financeiro que lhe desse



**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**

respaldo ao cumprimento do contrato referente à compra do imóvel.

Os fatores que culminaram na não obtenção desse crédito não foram objetos de questionamento específico pela ré, de tal forma que reputo desnecessária a sua apuração.

Não se pode admitir, porém, o fato de a ré impor ao comprador o ônus exclusivo em ter que arcar com os riscos da possibilidade de vir a ter que rescindir o contrato de compra e venda, por não conseguir levantar o montante necessário à sua efetivação junto ao agente financeiro.

Nesse sentido, as cláusulas contratuais elencadas pela ré, se mostram demasiadamente abusivas frente ao quadro delineado, demonstrando um verdadeiro desequilíbrio entre as partes envolvidas na negociação, em detrimento da fragilidade da autora no particular.

Dessa forma, o acolhimento da pretensão deduzida transparece de rigor, considerando-se que o contrato de promessa de compra e venda, teve vigência por curto espaço de tempo e, nesse lapso temporal, a autora não se valeu de qualquer serviço ou benefício que referida transação poderia lhe proporcionar.

Nesse contexto a ideia de não devolver o valor recebido implicaria inconcebível enriquecimento sem causa da ré, por receber importâncias sem a indispensável contraprestação dos serviços, devendo ser restituído aos contratantes a situação do *status quo ante* à celebração da transação aqui posta.

A jurisprudência caminha na mesma direção, pronunciando-se dessa maneira em situações afins:

*“COMPROMISSO COMPRA E VENDA Rescisão Previsão de quitação do preço através de liberação de financiamento bancário Não obtenção do crédito pelas adquirentes por divergência de assinatura do terceiro anuente - Rescisão Cabimento Inexistência de culpa das partes e, por conseguinte, ausente direito à multa e indenização por perdas e danos para qualquer dos contratantes - Litigância de má-fé não configurada - Sentença confirmada Aplicação do disposto no artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça – RECURSOS NÃO PROVIDOS.” (TJ-SP - 10ª Câmara D. Privado, Apelação Cível nº 0009048-55.2010.8.26.0576, Rel. Des. ELCIO TRUJILLO, j. 15.04.2014, v.u.).*

*“RESCISÃO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL C.C. COBRANÇA DE MULTA - Ação ajuizada por promitente vendedor de imóvel - Negócio jurídico que não se aperfeiçoou, por impossibilidade de obtenção de financiamento - Ausência de culpa das partes - Não configuração de hipótese de desistência ou de arrependimento do negócio - Resolução com retorno das partes ao status quo ante - Devolução do sinal determinada - Multa contratual descabida Sentença reformada parcialmente - Recurso provido em parte.” (TJ-SP - 5ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 0033993-69.2011.8.26.0577, Rel. Des. MOREIRA VIEGAS, j. 03.07.2013, v.u.).*

*“RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Restituição de sinal e princípio de pagamento cumulado com indenização em danos morais - Financiamento imobiliário não concretizado - Contrato rescindido sem culpa -*



**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**

*Devolução do sinal e princípio de pagamento previsto em contrato - Multa contratual não incidente diante da ausência de configuração do termo inicial do dever contratual - Dano moral - Não configuração - Mero dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual - Precedentes desta Colenda Câmara Litigância de má-fé não configurada - Sentença mantida pelos próprios fundamentos Recursos desprovidos.” (TJ-SP - 4ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 0012834-86.2010.8.26.0292, Rel. Des. **MILTON CARVALHO**, j. 24.11.2011, v.u.).*

Tais entendimentos aplicam-se com justeza à hipótese dos autos.

Solução diversa, porém, apresenta-se em relação ao pedido de devolução do montante desembolsado pelos serviços de corretagem.

Com efeito, o instrumento de fl. 33/35 demonstra a contratação e prevê o pagamento, cuja restituição a autora postula, mas nele não há nenhuma identificação com a ré.

Conforme pode ser observado, o nome lá apostado é o de Antonio Raimundo Nascimento, não se sabendo se o mesmo possuía – ou não – algum laço de ligação com a ré.

Portanto, e até que se prove o contrário, tal pessoa agia como autônoma, em nome próprio, o que se constitui como característica primordial da corretagem, ou seja, a falta de ligação do corretor com as pessoas que aproxima visando à consumação do negócio.

Nesse aspecto, reputo que a demonstração da efetivação do pagamento, bem como a ligação entre o corretor e a ré incumbia à autora, porquanto integra o fato constitutivo de seu direito (art. 333, inc. I, do Código de Processo Civil), de modo que, no particular, a sua pretensão não vinga.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação condenar a ré **MRV – ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** a pagar à autora a importância de R\$1.823,10, composta pelas parcelas que a compuseram, acrescidas de correção monetária a partir dos seus desembolsos respectivos, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue os pagamentos no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, os montantes das condenações será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

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.R.I.

São Carlos, 23 de setembro de 2014.

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