



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 Físico nº: **0015581-55.2013.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
Requerente: **Wlaudiney Evangelista Araujo**
Requerido: **Jf Negocios Imobiliarios**

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.

A ré é revel.

Citada pessoalmente (fl. 21), ela deixou de contestar a ação ou apresentar algum tipo de justificativa para tanto (fl. 24), reputando-se em consequência verdadeiros os fatos articulados pelo autor (art. 20 da Lei nº 9.099/95).

Por outro lado, os documentos apresentados pelo autor respaldam satisfatoriamente sua pretensão, patenteando-se que não houve genuína relação de corretagem entre as partes porque a ré não era equidistante aos envolvidos, mas mantinha clara ligação com a empreendedora do imóvel trazido à colação.

Nota-se, ademais, que não restava opção ao autor, que ou comprava o imóvel aceitando a participação da ré ou não o comprava.

Isso importa à evidência a denominada “operação casada”, vedada pelo art. 39, inc. I, do CDC, não se entrevendo como assinalado relação jurídica típica de corretagem entre os litigantes.

Como se não bastasse, é certo que a transação não se ultimou porque o financiamento de parte do preço ajustado não foi aprovado, cancelando-se o negócio.



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

Nesse contexto, e na esteira do que dispõe o art. 725 do Código Civil (que é claro no sentido de que a remuneração em situações afins é devida somente quando há o resultado previsto no contrato), a devolução propugnada é de rigor.

Aliás, a jurisprudência orienta-se no sentido de que a obrigação em apreço é de resultado e não de meio (STJ, 4ª Turma, REsp. 208508-SC, rel. Min. César Asfor Rocha, v.u., j. 25.6.2002; TJSP 3ª Câmara, Ap. 6.436-4, rel. Des. Flávio Pinheiro, v.u., j. 25.11.1997), além de considerar que *“a não realização do negócio, e, portanto, a inexistência de direito à comissão, enseja a restituição da importância paga a esse título”* (TJSP, 11ª Câmara, Ap. 235072-2, rel. Des. Cristiano Leite, v.u., j. 10.03.1997).

Por tudo isso, prospera a pretensão deduzida.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 4.200,00, acrescida de correção monetária, a partir de maio de 2013, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento da importância aludida no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação 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, 04 de abril de 2014.

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