



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: **0000724-96.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **AGUINALDO CIRINO MENDES**
 Requerido: **CASSIA CARDOSO DO PINHO e outro**

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,

DE C I D O.

Trata-se de ação em que o autor alegou ter celebrado contrato com a primeira ré visando à aquisição de imóvel, aí incluído um terreno e a construção de uma residência que nele se faria.

Alegou ainda que por imposição da primeira ré pagou à segunda uma importância a título de intermediação do negócio, mesmo não tendo a mesma participação alguma na transação.

Salientou que o contrato conteria vícios e que o objetivo final não se concretizou, de sorte que postula sua rescisão e a restituição do montante pago.

A preliminar de ilegitimidade *ad causam* suscitada pela primeira ré em contestação entrosa-se com o mérito da causa e como tal será apreciada.



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 outro lado, indefiro o pedido para oitiva das testemunhas arroladas a fl. 191, porquanto formulado intempestivamente, e deixo de inquirir a testemunha referida a fl. 186, pois a providência é prescindível à decisão da causa.

Há duas questões passíveis de resolução nos autos: (1) definir se o contrato firmado entre o autor e a primeira ré deve ser rescindido e (2) se o autor faz jus à devolução da quantia paga à segunda ré pela intermediação desse contrato.

Quanto à primeira, o instrumento de fls. 07/13 cristaliza a contratação entre o autor e a primeira ré, a qual está consubstanciada na venda de um terreno sem benfeitorias de propriedade desta e na prestação de serviços a seu cargo consistentes na construção de uma residência no local mediante financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Anoto de início que não se extrai com a necessária clareza qual foi o valor do terreno e a quanto corresponderia o preço dos serviços de construção, já que simplesmente há a menção de que o "preço total do contrato" seria de R\$ 118.000,00.

Independentemente disso, extrai-se dos autos que a implementação do ajuste não foi possível porque o engenheiro da Caixa Econômica Federal teria avaliado a totalidade da obra (preço do terreno mais a construção da residência) em R\$ 109.000,00.

Muito embora não haja dado concreto nos autos a esse propósito, as rés deixaram claro que isso ocorreu e a própria testemunha Cleonice Gonçalves de Jesus confirmou em seu depoimento que a cobrança ao autor de R\$ 6.000,00 (diferença entre a previsão primeira de R\$ 115.000,00 e a avaliação de R\$ 109.000,00) aconteceu sem que houvesse respaldo para tanto.

Assentada essa premissa, reputo que no particular assiste razão ao autor.

Isso porque inexiste efetivamente amparo que viabilizasse a propalada cobrança de R\$ 6.000,00 ao autor ou, por outras palavras, o contrato de fls. 07/13 não contemplava que em sucedendo avaliação da obra pelo agente financeiro em patamar inferior ao ajustado caberia ao autor a obrigação de responsabilizar-se pelo pagamento da diferença.

Diante dessa omissão, a cobrança admitida pelos réus não tinha lastro a sustentá-la.

Soma-se a esse panorama a convicção de que não mais há interesse do autor e da primeira ré em relação à continuidade do contrato trazido à colação.

A maior evidência disso está na manifestação de fls. 175/180, em que a primeira ré expressamente *"informa o Juízo que não se opõe ao pedido do autor"* (fl. 177), referindo-se ao pleito do desfazimento do negócio jurídico.


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

Em consequência, seja pela falta de previsão de que tocaria ao autor o pagamento da cobrança que lhe foi dirigida, seja pela ausência de maiores esclarecimentos sobre as obrigações oriundas do contrato em apreço, o pedido exordial para sua rescisão merece vingar.

Quanto ao pedido de restituição da quantia paga pelo autor pela intermediação do negócio, prospera em parte.

Considerando que o autor negou que a segunda ré promoveu os atos indispensáveis à configuração dessa intermediação, era dela o ônus de demonstrar o contrário na esteira do que dispõe o art. 373, inc. II, do Código de Processo Civil, não se olvidando que não se poderia exigir do autor a comprovação de fato negativo.

A segunda ré, porém, não amealhou elementos consistentes que militassem em seu favor.

Nesse contexto, ela não produziu uma prova sequer de que tivesse agido enquanto corretora, aproximando o autor e a primeira ré para que levassem a cabo a contratação versada.

Inexistem documentos a propósito e a única testemunha inquirida na instrução, Cleonice Gonçalves de Jesus, deixou claro que a segunda ré não contribuiu em nada para que o contrato de fls. 07/13 fosse confeccionado.

Como se não bastasse, deve-se ter em mente que a corretagem é tida como contrato de resultado útil, de modo que o corretor ligado à venda somente deve receber 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).

Essa orientação aplica-se ao caso dos autos, valendo notar que o resultado final do contrato não se consumou, tanto que sua rescisão haverá aqui de ser proclamada.

Não se detectou, por fim, qualquer responsabilidade do autor a esse respeito.

Isso significa que o montante pago por ele deverá ser-lhe restituído.



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

A devolução englobará o que foi pedido pelo autor, tendo em vista que os documentos de fls. 16 dão suporte a tanto (ressalvo que o recibo de R\$ 400,00 foi assinado por Wagner Armiato, proprietário da segunda ré – fl. 30, o que patenteia que o pagamento pertinente foi destinado a ela).

Ainda sobre essa questão, entendo que inexistente motivo para cogitar que a primeira ré fosse condenada ao pagamento.

Ao contrário, se o pedido é de restituição e ficou delineado que ela nada recebeu, é injustificável imaginar que fosse obrigada a devolver o que não lhe chegou às mãos.

A condenação, portanto, ficará circunscrita à segunda ré, única pessoa a quem o valor foi destinado.

Já o pedido contraposto formulado pela primeira ré não tem base a alicerçá-lo.

Como assinalado, a rescisão do contrato não pode ser atribuída ao autor e bem por isso a cobrança de multa correspondente deve ser afastada em relação ao mesmo.

Os documentos de fls. 76/96, a seu turno, não demonstram o dispêndio por parte da primeira ré do valor que ela especificou a fl. 74.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação e IMPROCEDENTE o pedido contraposto formulado pela ré CÁSSIA CARDOSO DO PINHO** para (1) declarar a rescisão do contrato de fls. 07/13 e (2) condenar ré **VECTRA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA** a pagar ao autor a quantia de R\$ 4.400,00, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso das importâncias que a perfizeram (R\$ 4.000,00 a partir de junho de 2015 e R\$ 400,00 a partir de agosto de 2015 - fl. 16), 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.R.I.

São Carlos, 15 de agosto de 2016.

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