



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: **1001504-53.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
 Requerente: **Eduardo de Araujo Barreira**
 Requerido: **Nayara Fernandes Camargo**

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

Dispensado o relatório. Decido.

Sustenta o autor **Eduardo de Araújo Barreira** que (a) em 12/08/2014, rescindiu amigavelmente um contrato de compromisso de compra e venda que havia, antes, celebrado com terceiro e com a intermediação da corretora e ré **Nayara Fernandes Camargo** (b) no instrumento da rescisão, assinado também pela ré, constou na Cláusula IV, Item 2, a renúncia desta a qualquer direito pela intermediação do negócio rescindido (c) apesar disso, a ré recusa-se a restituir o cheque de R\$ 4.000,00, emitido por José Carlos Barreira em 05/02/2015, e que se refere precisamente àquela comissão que não é devida. Sob tais fundamentos, **pede** a condenação da ré na obrigação de restituir o cheque ou o seu equivalente em dinheiro.

A ré, em contestação, alegou coisa julgada e de ausência de interesse processual. Os dois argumentos fundam-se no documento de fls. 18 que, diz a ré, corporificaria uma transação. Ocorre que, examinado aquele "recibo", observamos que está assinado apenas pela ré, e não pelo autor, sua esposa ou terceiro. Consequentemente, não havendo, nele, a manifestação de vontade da contraparte, não pode ser compreendido como representativo de transação, seja por força do direito material, seja pelo óbice do art. 368 do CPC, segundo o qual "as declarações constantes de documento particular ... presumem-se verdadeiras [apenas] em relação ao signatário". Não poderá uma declaração assinada apenas pela ré, jamais, produzir efeitos contra quem não participou.

Ingressa-se no mérito.

O distrato de fls. 15/17, mesmo que não tenha sido entregue o seu instrumento, após assinado, não deixa de existir e ter validade, somente por isso.

É manifestação de vontade que realmente ocorreu, tanto que as quatro vias originais foram mostradas em audiência, nesta data.

Todavia, fato inequívoco é que, **seis meses depois**, o pai do autor, sem qualquer vício de vontade – fato sequer alegado nos autos, muito menos comprovado -, emitiu o cheque em pagamento da comissão.

Isso ocorreu em 05/02/2015.

O cheque, conforme comprovado pela prova oral, refere-se, de fato, à comissão.

Tem-se, pois, que a versão apresentada pela ré é a verdadeira. Argumentou com o pai do autor, e o convenceu, a respeito da justiça da cobrança da comissão. Por isso, o pai do autor emitiu o cheque.

Não se pode, agora, contrariando a inequívoca conduta de se emitir o cheque, resgatar a eficácia de um distrato feito um semestre antes para obstar a exigibilidade da cártula.

Saliente-se que, como comprovado pela prova oral, o pai do autor estava presente na reunião em que deliberado pela rescisão, de maneira que tinha ciência sobre a cláusula com a renúncia da ré à comissão.



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

Se, depois, optou por pagar a prestação pecuniária, deve arcar com a responsabilidade livremente assumida.

Por outro lado, quer-me parecer que o pedido contraposto não deve ser admitido.

É que não houve a assunção, pelo autor, do pagamento da comissão.

Quem assumiu esse pagamento, depois, foi seu pai.

Assim, o autor não pode ser obrigado ao cumprimento de obrigação que não lhe cabe.

Não ficou comprovado o dolo, vício de vontade, a recair sobre o distrato.

Qual a causa que autoriza a cobrança da comissão? A prestação dos serviços de corretagem, ainda que o contrato não venha a ser celebrado pelo arrependimento das partes. É a letra do art. 725 do CC.

Ora, no caso em comento, quando a imobiliária e a ré assinaram o distrato, concordando com a cláusula de renúncia à comissão, tinham ciência de que havia legitimidade na cobrança da comissão. Esse fato, o único pertinente e relevante para essa questão, não foi omitido pelo pai do autor. A ré havia prestado o serviço, e todos tinham conhecimento disso. Consequentemente, não se pode dizer que foi viciada a manifestação de vontade, da ré ou da imobiliária, relativamente ao único ponto que interessa para a solução da presente lide – prestação dos serviços de corretagem.

Se o pai do autor agiu com dolo ao alienar o imóvel a terceiro, embora já prometido à venda a Alex, é questão irrelevante para os presentes autos, que diz respeito apenas à comissão.

O distrato foi eficaz em relação à ré.

Assim como foi eficaz a decisão posterior, do pai do autor, de pagar a comissão.

Ante o exposto, rejeito o pedido originário e o pedido contraposto.

Deixo de condenar o autor nas penas de litigância de má-fé, eis que não comprovado suporte fático a autorizar a sanção processual.

P.R.I.

São Carlos, 11 de agosto de 2015.

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