



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 Digital nº: **1002882-73.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
 Requerente: **Adaucto Zabotto e outro**
 Requerido: **Predial Center Corretora de Valores Imobiliários Ltda**

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.

Trata-se de ação em que os autores alegaram que com a intermediação da ré celebraram contrato de compromisso de compra e venda de imóvel de sua propriedade com terceiros, pagando pela transação a quantia de R\$ 12.000,00 a ela a título de corretagem.

Alegaram ainda que tal contrato foi rescindido por decisão exarada em processo que tramitou pela 4ª Vara Cível local.

Almejam à restituição daquela importância paga à ré.

As preliminares arguidas pela ré em contestação não merecem acolhimento.


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

Com efeito, o documento de fl. 11 demonstra que foi ela a destinatária do pagamento cuja devolução buscam os autores, circunstância que a habilita a ocupar o polo passivo da relação processual.

Pouco importa que não tenha figurado no instrumento particular de compromisso de compra e venda trazido à colação, o que, aliás, seria inviável porque não integrou esse negócio.

Sua legitimidade deriva do recebimento do montante objeto do feito, exclusivamente.

Por outro lado, não se cogita da prescrição da ação porque somente a partir do v. acórdão referido a fls. 51/56 (proferido em 07 de dezembro de 2015) se consumou a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda.

Significa dizer que antes disso inexistia dado objetivo que denotasse que ele não produziria todos os reflexos que lhe eram próprios, não se prestando a tanto a conduta anterior dos contratantes porque apenas com a decisão judicial se cristalizou a rescisão do contrato.

Em consequência, o prazo prescricional de três anos não se consumara quando do ajuizamento da ação, em 27 de março de 2017.

Rejeito as prejudiciais suscitadas, pois.

No mérito, assinalo de início que a ré não justificou a necessidade da oitiva da testemunha arrolada a fl. 194, deixando de atender ao que foi determinado no despacho de fl. 189.

Reputo, ademais, que o alargamento da dilação probatória não modificaria o panorama já traçado nos autos, razão pela qual a pronta definição da causa tem lugar.

O exame do processo atesta que os autores firmaram contrato de compromisso de compra e venda de imóvel de sua propriedade, pagando à ré a quantia de R\$ 12.000,00 como corretagem.

É o que resulta do documento de fl. 11.

Outrossim, é igualmente incontroverso que esse contrato foi rescindido por culpa do compromissário comprador (fls. 51/56).

Esses elementos bastam para levar à convicção de que a pretensão deduzida há de vingar.

Não se pode olvidar que a corretagem é tida como contrato de resultado útil, ou seja, o corretor ligado à venda somente faz jus ao recebimento de sua comissão com a concretização da mesma.

Assim já se pronunciou o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:


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

*“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).*

Na mesma direção orienta-se o Colendo Superior

Tribunal de Justiça:

*“CIVIL. CONTRATO DE CORRETAGEM. VENDA DE IMÓVEL. PROPOSTA ACEITA PELO VENDEDOR. DESISTÊNCIA POSTERIOR. INTERMEDIAÇÃO. RESULTADO ÚTIL NÃO CONFIGURADO. COMISSÃO INDEVIDA. (...) O serviço de corretagem somente se tem como aperfeiçoado quando o negócio imobiliário se concretiza, posto que o risco é da sua essência. Destarte, indevida a comissão mesmo se após a aceitação da proposta, o vendedor, que concordara com a intermediação, se arrepende e desiste da venda, situação esta sequer reconhecida pelas instâncias ordinárias.” (REsp 317.503/SP, Rel. Min. **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**, QUARTA TURMA, julgado em 07/06/2001, DJ 24/09/2001 p. 315 - grifei).*

*“CORRETAGEM. COMISSÃO. NEGÓCIO NÃO CONSUMADO. Não se tendo aperfeiçoado o negócio jurídico em face da desistência, à derradeira hora, manifestada pelo interessado comprador, não faz jus a corretora à comissão pleiteada. Recurso especial não conhecido.” (REsp 238.305/MS, Rel. Min. **SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2000, DJ 18/12/2000 p. 202)”.*

Esse entendimento aplica-se ao caso dos autos, valendo notar que a venda ao final não se consumou.

É relevante notar que a solução preconizada não parte de falha que fosse imputada à ré ou à sua responsabilidade na falta de conclusão do contrato em pauta.

Mesmo que se reconheça que nada lhe poderia ser atribuído com tais contornos, ainda assim persistiria a situação objetiva de que a transação não se implementou, vale dizer, o resultado útil que justificaria a percepção da corretagem não sucedeu.

Esse é o risco de sua atividade, como apontado em uma das decisões coligidas, de sorte que ela haverá de restituir o que recebeu.

**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

Quanto ao montante pleiteado, não se justifica sua limitação a 90% do que foi pago à ré na medida em que a devolução deverá ser integral precisamente pelo fundamento invocado a propósito (não alcance do resultado útil do contrato).

A correção monetária será computada tal como fizeram os autores, já que ela representa expediente que se restringe a manter o poder de compra da moeda sem nada acrescentar-lhe.

Somente o cômputo dos juros de mora terá marco inicial diverso, correspondendo à citação da ré, pois antes não se poderia aventar o atraso no cumprimento da obrigação a seu cargo.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar aos autores a quantia de R\$ 15.571,23, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, 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.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 26 de maio de 2017.

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