



**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: **1006227-81.2016.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **HAMILTON FRANCIS BRUNO e outro**  
 Requerido: **OTON CARVALHO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA**

Justiça Gratuita

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 tiveram contato com um corretor da ré interessados na aquisição de um imóvel, consumando a transação.

Alegaram ainda que o negócio envolveu a compra de um terreno e a construção de uma casa, efetuando o pagamento da quantia de R\$ 6.800,00 "para garantir o financiamento", consoante esclarecido pela ré.

Salientaram que passado algum tempo tomaram conhecimento de que na verdade a ré sustentou a inexistência dessa espécie de contrato e que somente recebeu o valor aludido a título de corretagem.

Almejam à restituição da importância e ao ressarcimento dos danos morais que suportaram.

Já a ré em contestação confirmou a explicação contida na petição inicial relativamente ao reconhecimento de que recebeu os R\$ 6.800,00 como corretagem para a compra de imóvel, não consumada por desistência unilateral dos autores.



**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 versão da ré não contou com o respaldo de um indício sequer que lhe conferisse verossimilhança.

Ao contrário, o documento de fl. 42 atina a recibo emitido pela mesma de montante "*como forma de pagamento referente a compra de uma casa RESIDENCIAL*", redação essa compatível com o asseverado pelos autores e não com o sustentado por ela.

É difícil crer, para dizer o mínimo, que uma imobiliária no exercício de suas atividades recebesse valor como corretagem e emitisse documento nos moldes do mencionado.

Como se não bastasse, não é crível que os autores fizessem o pagamento de corretagem sem que ao menos a definição do imóvel para o qual se voltava tivesse acontecido.

Na esteira da peça de resistência, os autores teriam procurado a ré revelando o desejo de adquirir um imóvel "*obra construção*" (fl. 66, item II, primeiro parágrafo) e depois de saberem qual o procedimento a ser seguido o contrato de corretagem com o valor de R\$ 6.800,00 lhes foi apresentado.

O pagamento cristalizado a fl. 41 sobreveio, então.

Ora, esse relato é destituído de razoabilidade porque não se concebe que num primeiro momento seja quitada a corretagem para que depois se encetem diligências tendentes à busca do imóvel.

Em momento algum, aliás, restou sequer declinado com precisão mínima qual seria a espécie dele, o valor a que corresponderia, o montante eventualmente objeto de financiamento e como se daria a quitação do restante.

De qualquer modo, a ré não poderia receber o valor em apreço mesmo que tivesse a natureza de corretagem porque isso somente se dá com a concretização da venda.

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, em se adotando a explicação da ré, que a venda não se consumou sem que objetivamente se pudesse atribuir aos autores qualquer responsabilidade no particular.



**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**

Somam-se a esse cenário os diálogos transcritos a fls. 22/40, extraindo-se deles o claro propósito em ludibriar os autores, fazendo-os acreditar que estavam comprando imóvel quando na verdade isso não se deu.

A conjugação desses elementos, aliada à ausência de outros que apontassem para direção contrária, conduz ao acolhimento da pretensão deduzida.

Por tudo o que restou expendido, o direito dos autores à devolução do valor pago à ré transparece de rigor, sob pena de inaceitável enriquecimento sem causa dela em seu detrimento.

Os danos morais que sofreram, a seu turno, ficaram configurados.

As regras de experiência comum (art. 5º da Lei nº 9.099/95) são suficientes para estabelecer a certeza de que os autores nutriram grande expectativa pela aquisição de sua residência, proporcional à frustração havida quando perceberam que isso não se daria.

Foram expostos a desgaste de vulto que superou em larga escala os meros dissabores próprios da vida cotidiana, ficando afetados como qualquer pessoa mediana ficaria se estivesse em sua posição.

É o que basta para a caracterização dos danos morais passíveis de reparação.

Quanto ao valor da indenização, está em consonância com os critérios usualmente utilizados em casos afins (atentou para a condição econômica das partes e o grau do aborrecimento experimentado, de um lado, bem como à necessidade da fixação não constituir enriquecimento indevido da parte e nem aviltar o sofrimento suportado, de outro lado), devendo vingar.

**Por fim, considerando a quantidade de processos que tramita neste Juízo em face da ré, entendo necessário remeter cópia da presente sentença e de certidão de distribuição contra a mesma (o que deverá ser providenciado pela Serventia) ao Ministério Público local, a fim de que a Promotoria responsável pelo atendimento ao consumidor examine a pertinência de medidas a serem tomadas a respeito do assunto.**

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar a rescisão do contrato firmado entre as partes e para condenar a ré a pagar aos autores as quantias de R\$ 10.000,00 e de R\$ 7.738,21, acrescidas de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

**Oficie-se ao Ministério Público local independentemente do trânsito em julgado, na forma determinada na fundamentação desta.**



**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**

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, 08 de setembro de 2016.

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