



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: **1018571-31.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Arras ou Sinal**
 Requerente: **Patrícia Passarinho de Matos Gonçalves e outro**
 Requerido: **Jose Besson**

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,

DECIDO.

Trata-se de ação em que os autores alegaram ter celebrado com os dois primeiros réus um contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel, efetuando um pagamento a título de entrada e outro ao corréu **JOSÉ BESSON** porque intermediou o negócio.

Alegaram ainda que a transação ao final não se consumou, de sorte que almejam à restituição dos valores que despenderam e ao ressarcimento dos danos morais que teriam suportado.

No curso do processo os autores desistiram de sua sequência em face dos dois primeiros réus (fl. 60), o que foi devidamente homologado (fl. 61).

Assentadas essas premissas, é de rigor delimitar com precisão a pretensão deduzida.



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

Nesse contexto, o documento de fls. 14/16 cristaliza o contrato particular de compromisso de compra e venda trazido à colação, extraindo-se dele que os dois primeiros réus ajustaram a venda de um imóvel aos autores.

O réu **JOSÉ BESSON** não negou em contestação o recebimento de R\$ 2.000,00 como corretagem, ao passo que houve desistência da ação quanto aos dois primeiros réus.

Já os pedidos formulados na petição inicial envolvem a restituição dos valores pagos pelos autores aos dois primeiros réus e ao réu **JOSÉ BESSON** como corretagem (fl. 08, item 3), bem como a reparação dos danos morais que os réus lhes teriam causado (fl. 08, item 4).

Outros assuntos (como o "termo de acordo de dívida" de fls. 20/24 ou a responsabilidade do réu **JOSÉ BESSON** relativamente aos valores percebidos pelos primeiros réus, inclusive na forma aventada a fls. 68/70) não assumem relevância para a solução do feito porque extravasam o âmbito da postulação formulada pelos autores.

A sentença ficará cingida a ela.

Percebe-se de logo que os pleitos voltados aos dois primeiros réus deixarão de ser analisados por força da desistência da ação quanto aos mesmos.

Bem por isso, penderão de apreciação os pedidos para que o réu devolva aos autores o que recebeu dos mesmos pela intermediação da transação em apreço e para que os indenize pelos danos morais que teriam experimentado.

Sobre esse tema, assiste razão em parte aos autores.

Isso porque mesmo não se tendo apurado com precisão a ilegitimidade do pagamento ora questionado (os autores não fizeram prova consistente de irregularidade a seu respeito – art. 373, inc. I, do Código de Processo Civil), a sua devolução é de rigor porque a corretagem é tida como contrato de resultado útil ou, por outras palavras, o corretor ligado à venda somente faz jus ao recebimento de sua comissão com a respectiva concretização.

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).*



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

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

Outrossim, o réu não produziu prova (art. 373, inc. II, do Código de Processo Civil) de que os autores teriam sido os responsáveis por tal desfecho, nada se coligindo para levar à ideia de que eles desistiram do negócio injustificadamente.

Em consequência, o réu deverá ser condenado a restituir aos autores R\$ 2.000,00, mas isso não se fará em dobro à míngua da imprescindível demonstração do elemento subjetivo necessário a estabelecer tal obrigação.

Já quanto ao ressarcimento dos danos morais, a pretensão não vinga.

Os autores não se desincumbiram do ônus de comprovar (art. 373, inc. I, do Código de Processo Civil) que foram expostos a situação de desgaste excepcional que lhes tenha causado reflexos de vulto e, como se não bastasse, nada de concreto faz crer que o réu tivesse participação nisso.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar o réu **JOSÉ BESSON** a pagar aos autores a quantia de R\$ 2.000,00, acrescida de correção monetária, a partir de setembro de 2012 (época da elaboração do contrato de fls. 14/16), 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, 14 de setembro de 2016.

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