



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1020373-64.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Ato / Negócio Jurídico**  
 Requerente: **Cristiana Pereira dos Santos**  
 Requerido: **Mauro Adriano Silveira e outro**

Justiça Gratuita

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

Cristiana Pereira dos Santos move ação de rescisão contratual c/c ressarcimento e danos morais contra Maria Creusa Pagani de Carvalho e Mauro Adriano Silveira. Sustenta que celebrou com a primeira ré um contrato de compromisso de compra e venda de um imóvel, desembolsando R\$ 4.500,00 a título de sinal. O negócio foi intermediado pelo segundo réu, corretor de imóveis. Todavia, no ato da entrega, a autora realizou vistoria e constatou a existência de vícios construtivos. Por tal razão, o negócio deve ser rescindido e o sinal devolvido. A obrigação de devolver é solidária dos réus. Tem direito, ainda, ao recebimento da multa contratual para o caso de inadimplemento, e indenização por danos morais.

Os réus contestaram.

Mauro alega ilegitimidade passiva e, no mérito, que seu serviço foi concluído e adequadamente prestado, não respondendo, como corretor, por eventuais vícios construtivos, não tendo qualquer obrigação perante a autora.

Maria Creusa aduz ilegitimidade passiva e, no mérito, a inexistência de qualquer vício construtivo, assim como que os R\$ 4.500,00 não correspondem a sinal e sim à comissão do corretor, não havendo, de sua parte, qualquer obrigação perante a autora, tendo esta, isso sim, desistido do negócio por razões pessoais.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Mauro ofertou, ainda, reconvenção, pedindo a condenação da autora-reconvinda ao pagamento do valor que está indevidamente cobrando.

A autora contestou a reconvenção e ofereceu réplica às contestações.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

As preliminares confundem-se com o mérito.

O contrato, fls. 12/17, não prevê qualquer sinal mas prevê, na Cláusula VII, o pagamento de comissão ao corretor Mauro, a cargo da autora, a partir do que concluímos, tranquilamente, que os R\$ 4.500,00 indicados no recibo de fls. 18, aliás assinado por Mauro e não por Maria Creusa, refere-se a essa comissão, não a sinal.

Solidificada essa premissa, examina-se a pretensão.

O corretor claramente finalizou seu serviço, vez que conseguiu o resultado previsto no contrato de mediação, tendo as partes inclusive assinado o contrato de compromisso de compra e venda. A comissão era devida, como contraprestação ao trabalho desenvolvido pelo corretor. Estão satisfeitas as condições do art. 725 do CC. Inadmissível falar em restituição, independentemente de haver ou não vícios construtivos no imóvel, e independentemente de rescindir-se ou não a promessa de compra e venda.

Como entende o STJ, "é devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio." (AgRg no AREsp 465.043/SP, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, 3ªT, j. 08/05/2014)

A multa não é devida, porque não se pode falar, no panorama probatório, em



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

vícios construtivos. A autora não trouxe qualquer elemento de prova, sequer indiciário, corroborando tal assertiva. Nem uma foto sequer. E embora na inicial tenha falado em uma vistoria, não veio aos autos qualquer relatório que a confirme. Se não fosse suficiente, cabia à autora verificar as condições do imóvel antes de assinar o compromisso de compra e venda, não no momento da sua entrega. Afasta-se a alegação de que Maria Creusa inadimpliu o contrato ou que havia vícios construtivos.

Tendo em vista que nenhum ilícito é atribuído a Maria Creusa, não se admitem, também, os danos morais alegados na inicial.

Quanto à reconvenção, com as vênias ao reconvinte, para que a autora pudesse ser condenada a pagar o equivalente ao que está exigindo, nos termos do art. 940 do CC, seria necessário, como prescreve a Súm. 159 do STF, que a autora estivesse agindo de má-fé, situação não configurada no caso concreto.

Julgo improcedente a ação originária, condenando a autora nas custas e despesas e honorários, arbitrados estes em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a AJG.

Julgo improcedente a reconvenção, condenando o reconvinte nas custas e despesa a ela relativas e honorários, arbitrados estes em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a AJG que ora lhe concedo.

P.I.

São Carlos, 30 de agosto de 2016.

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