



**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 nº: **0016873-75.2013.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**  
Requerente: **Sergio Antonio de Mello e outro**  
Requerido: **Predial Center Corretora de Valores Imobiliarios 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 almejam à devolução de quantia paga à ré a título de corretagem, tendo em vista que a compra e venda do imóvel pertinente a esse negócio não se consumou.

Os aspectos fáticos trazidos à colação não despertam maiores divergências.

Nesse sentido, é certo que os autores celebraram o instrumento particular de contrato de compromisso de venda e compra acostado a fls. 15/20, prometendo à venda imóvel determinado.

O preço ajustado foi de R\$ 53.300,00, dos quais R\$ 8.300,00 foram dados como sinal e R\$ 45.000,00 seriam auferidos mediante financiamento.

Constou do contrato que os autores pagariam à ré R\$ 3.300,00 pela corretagem efetivada por ela, o que deveria suceder “*no ato da liberação dos recursos de financiamento*” (fl. 18, cláusula 8), mas se implementou antecipadamente.

A transação, porém, não se consumou porque não houve liberação do montante financiado.

Assentadas essas premissas, reputo que a pretensão deduzida merece 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**

Isso porque o art. 725 do Código Civil, que disciplina o assunto, é claro no sentido de que a remuneração em situações afins é devida somente quando há o resultado previsto no contrato.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou perfilhando esse entendimento:

*“CONTRATO DE CORRETAGEM. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NÃO-REALIZAÇÃO DO NEGÓCIO. DESISTÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM INDEVIDA. TRIBUNAL DE ORIGEM ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO-PROVIDO. 1. Contrato de corretagem. Comissão: segundo o entendimento firmado no STJ, a comissão de corretagem apenas é devida quando se tem como aperfeiçoado o negócio imobiliário o que se dá com a efetiva venda do imóvel. 2. Agravo regimental não-provido”* (AgRg nº 719.434/RS, Rel. Min. **LUIZ FELIPE SALOMÃO**, 4ª Turma, J. em 02/4/09, DJ em 20/4/09 – grifei).

No mesmo sentido, outras decisões poderiam ser invocadas reputando que a obrigação em apreço é de resultado e não de meio (STJ, 4ª Turma, REsp. 208508-SC, rel. Min. César Asfor Rocha, v.u., j. 25.6.2002; TJSP 3ª Câmara, Ap. 6.436-4, rel. Des. Flávio Pinheiro, v.u., j. 25.11.1997), além de considerar que *“a não realização do negócio, e, portanto, a inexistência de direito à comissão, enseja a restituição da importância paga a esse título”* (TJSP, 11ª Câmara, Ap. 235072-2, rel. Des. Cristiano Leite, v.u., j. 10.03.1997).

Todas essas orientações aplicam-se com justeza à hipótese vertente.

Aliás, a estipulação de que o pagamento da corretagem deveria acontecer com a liberação dos recursos do financiamento está em consonância com elas porque somente aí se reputaria atingido o resultado útil almejado pelas partes.

Como, todavia, ocorreu a antecipação do pagamento da corretagem, mas a compra e venda não se aperfeiçoou, reconhece-se o direito dos autores à devolução daquele montante.

Os atos perpetrados pela ré para a aproximação das partes e para a confecção do compromisso de compra e venda não bastaram para que ela fizesse jus ao recebimento da corretagem devida, porquanto não foram suficientes para que o desiderato final se atingisse.

Ressalvo, por oportuno, que a situação posta não se confunde com aquelas em que uma das partes desiste do negócio porque aí poderia ser atribuída a ela a razão do resultado não ter sido alcançado.

Não foi isso o que se deu no caso dos autos, como restou positivado.



**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

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a ré a pagar aos autores a quantia de R\$ 3.300,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento da importância aludida no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

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, 18 de dezembro de 2013.

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