



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: **1003733-20.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **SILVIA RENATA MASCARO**
 Requerido: **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS e outro**

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,

DE C I D O.

Trata-se de ação em que a autora almeja à restituição de importância paga a título de comissão de corretagem em virtude da promessa de compra e venda de imóvel, além de indenização por danos morais que teria suportado.

Após a apresentação de contestação pelas rés **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SA e SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – SÃO CARLOS III – SPE LTDA.**, onde arguiram a ilegitimidade de parte, determinou-se a inclusão no polo passivo da ação da corré **EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA.**, que reconheceu o recebimento de determinada quantia, paga pela autora, pelos serviços de corretagem e assessoria imobiliária a ela prestados, eis que era vendedora dos imóveis que constituíram o empreendimento Moradas São Carlos II, construídos pela ré **SISTEMA FÁCIL**.

Em consequência, a relação jurídica quanto ao assunto especificamente trazido à colação envolveu a autora de um lado e somente a ré **EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA.**, de outro, pois foi ela quem percebeu a comissão pela venda.

Isso significa que a responsabilidade pela eventual devolução da quantia concerne apenas a ela, levando o se reconhecer, de pronto, a prejudicial de ilegitimidade de parte arguida pelas rés **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SA e SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – SÃO CARLOS III – SPE LTDA.**



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

No mérito, trata-se de ação em que a autora, interessada na aquisição de imóvel no Condomínio "Moradas São Carlos II", se dirigiu ao stand de vendas montado pela construtora desse empreendimento, a ré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III – SPE LTDA.

Lá foi atendida por corretora da ré **EVENTAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA.** e acabou firmando o contrato de compra e venda (fls.17/44), mas agora deseja reaver a quantia paga a ela a título de comissão de corretagem.

Alega para tanto que, após formular o contrato de compra e venda, cujo adimplemento estaria condicionado, em parte, com recursos advindos de financiamento que seria tomado junto à Caixa Econômica Federal, veio a saber pelo agente financeiro que o seu pedido não obteve aprovação em virtude da inserção de informações errôneas junto ao seu cadastro, dentre eles o valor da sua renda.

Em contestação a ré justifica o recebimento da comissão de corretagem e entende ser indevida a sua devolução nos moldes postulados pela autora, afinal cumpriu com a parte no contrato firmado para essa finalidade e entende não ter havido qualquer ilegalidade na contratação.

Reconhece, todavia, haver recebido da autora a quantia de R\$ 1.956,36, a título de corretagem (representada pelos cheques de fls. 10,12,13 e 15), conforme comprovado pelo contrato amealhado a fl.194, e não o valor reclamado na inicial, de R\$ 3.944,18, sem declinar, no entanto, a quem teria sido destinado a diferença de R\$ 1.987,82 .

Esse é o ponto controvertido, pois, embora a autora alegue o pagamento de R\$ 3.944,18, não trouxe aos autos um único elemento que conferisse verossimilhança às suas afirmações.

Os cheques por ela amealhados às fls.10/16 estão todos preenchidos nominalmente a pessoas estranhas à relação processual, de modo que, por si só, não se constituem em prova inequívoca de que os valores neles inscritos tenham sido recebidos pela ré.

Era o que lhe tocava nos termos do art. 333, inc.

I do Código de Processo Civil.

Tem-se, portanto, que a única prova capaz de produzir os efeitos para a finalidade a que se presta é Contrato de Prestação de Serviços de Assessoria Imobiliária, apresentado pela ré (fl.194), o qual não foi impugnado pela autora.

Portanto, o valor de R\$ 1.956,36, deverá ser restituído à autora, por não se poder cogitar de sua retenção pela ré, quer pela ilegalidade da sua contratação na forma como se operou (conforme entendimento já firmado em tantos outros casos), quer pela falta da caracterização do serviço de corretagem, quer pela não ultimação do contrato de compra e venda.

No tocante ao tema, o Colendo Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou nessa direção:

“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.



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

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).

Assim posta a questão, o acolhimento da pretensão deduzida transparece de rigor, considerando-se que o contrato de compra e venda teve vigência por curto espaço de tempo e, nesse lapso temporal, os autores não se valeram de qualquer serviço ou benefício que referida transação poderia lhes proporcionar.

Nesse aspecto, a restituição pleiteada é, portanto, de rigor.

Solução diversa, porém, apresenta-se para o pedido de indenização por danos morais.

É certo que a vida em sociedade nos dias de hoje é permeada de transtornos e frustrações, muitas vezes causadas por condutas inadequadas de terceiros.

Entretanto, somente aquelas situações extraordinárias, realmente graves e que rendam ensejo a sofrimento profundo que provoque consistente abalo emocional podem dar causa à indenização por danos morais.

Assim tem decidido os nossos Tribunais:

“RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Restituição de sinal e princípio de pagamento cumulado com indenização em danos morais - Financiamento imobiliário não concretizado - Contrato rescindido sem culpa - Devolução do sinal e princípio de pagamento previsto em contrato - Multa contratual não incidente diante da ausência de configuração do termo inicial do dever contratual - Dano moral - Não configuração - Mero dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual - Precedentes desta Colenda Câmara Litigância de má-fé não configurada - Sentença mantida pelos próprios fundamentos Recursos desprovidos.” (TJ-SP - 4ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 0012834-86.2010.8.26.0292, Rel. Des. MILTON CARVALHO, j. 24.11.2011, v.u.).

“Não será toda a qualquer situação de sofrimento, tristeza, transtorno ou aborrecimento que ensejará a reparação, mas apenas aquelas situações graves o suficiente para afetar a dignidade humana em seus diversos



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

*substratos materiais, já identificados, quais seja, a igualdade, a integridade psicofísica, a liberdade e a solidariedade familiar ou social, no plano extrapatrimonial em sentido estrito" (Sétima Turma Cível - TJ/SP – Recurso Inominado nº 06079265220118260016 – Rel. **DANILO MANSANO BARIONI** – 26/10/2012).*

No mesmo sentido é a decisão dos Colégios

Recusais:

*CONSUMIDOR – Restabelecimento de valores e condições de financiamento realizado entra as partes, decorrente de compra efetuada pela autora no estabelecimento réu, em contrato de financiamento firmado com a financeira ré – dano moral afastado, entre a falta de prejuízo sofrido pela autora - Sentença mantida - (Colégio Recursal/SP – Recurso Inominado nº 00146918820118260016 Rel. **CARLA THEMIS LAGROTTA GERMANO** – 24/09/2012)*

Aliás, a autor não declinou um só aspecto preciso para permitir considerar que tivessem suportado constrangimento de vulto a exigir a devida reparação, pelo que no particular o pleito que formularam não vinga.

Prospera, pois, em parte, a sua pretensão.

Isto posto, **julgo extinto o processo sem julgamento de mérito** quanto às rés **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILÁRIA SÃO CARLOS III – SPE LTDA.**, com fundamento no art. 267, inc. VI, do Código de Processo Civil, e **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré **EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA** a pagar à autora a quantia de R\$ 1.956,36, acrescida de correção monetária a partir do seu desembolso, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento 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, 17 de setembro de 2014.

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