



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 Digital nº: **0000689-10.2014.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Requerente: **ANTONIO CAMPOS**
Requerido: **ROMEU DE JESUS ULIANA**

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 o autor alegou ter celebrado instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel de sua propriedade com terceira pessoa, pagando ao réu a quantia de R\$ 5.500,00 a título de comissão pelo negócio.

Alegou ainda que a transação não se concretizou posteriormente em virtude de negativa da Caixa Econômica Federal em fornecer o crédito ao interessado para tanto, sendo o contrato então desfeito.

Almeja à devolução da quantia paga ao réu.

O réu, a seu turno, sustentou a regularidade do pagamento que percebeu, cumprindo de forma adequada todas as suas obrigações e fazendo por isso jus à comissão pelo negócio.

Assinalo de início que a produção de prova oral é despicienda à solução do litígio.



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 a discussão em torno do réu ter ciência ou não do fato que obstou a concessão do crédito à pessoa que iria adquirir o imóvel em apreço não assume maior relevância.

Por outras palavras, aprofundar esse assunto não teria importância porque mesmo que se demonstrasse que o réu – na esteira do que salientou na peça de resistência – desconhecia o impedimento aludido a decisão da causa será a mesma.

Nesse contexto, o art. 725 do Código Civil 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, agasalhando o pedido do autor.

É relevante ponderar, outrossim, que os serviços prestados pelo réu seriam remunerados apenas se a transação se consumasse e como isso não teve vez (o que é incontroverso e foi reconhecido pelo próprio réu, tanto que o compromisso de início firmado foi desfeito) ele deverá devolver o que recebeu independentemente de saber se cumpriu as obrigações a seu cargo ou obrou com desídia.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar o réu a pagar ao autor a quantia de R\$ 5.500,00, acrescida de correção monetária, a partir de julho de 2011 (época do desembolso de fl. 06), e juros de mora, contados da citação.



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

Caso o ré não efetue os pagamentos 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, 14 de maio de 2014.

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