


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0003787-03.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
 Requerente: **Regina Cristina Julio de Camargo**
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**

 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.

De início, anoto que as preliminares arguidas pela ré não merecem acolhimento.

Com efeito, pretende a autora a devolução de determinadas quantias desembolsadas para a aquisição de um imóvel.

Os documentos amealhados às fls. 6 e 7 apontam para pagamentos realizados em benefício da ré, habilitando-a a responder pela demanda.

No mérito, trata-se de ação em que a autora almeja à devolução de valores pagos à ré em decorrência da rescisão de contrato de compra e venda firmado para a aquisição de uma unidade residencial autônoma no condomínio “SPAZIO MONT ROYAL”.

Alega que após contratar com a ré a aquisição do referido imóvel e efetuar os pagamentos de duas algumas parcelas a ele atinentes, além do valor desembolsado a título de corretagem, teve recusado o seu pedido de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, impossibilitando-a de concretizar a transação.

A ré, em sua versão, contesta o pedido da autora, alegando falta de comprovação do pagamento alegado à título de corretagem, ao mesmo tempo em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

que justifica a retenção dos valores que recebeu, por expressa previsão no contrato de compra e venda.

Cumpre salientar de início que restou incontroverso o fato de a autora não ter conseguido aprovação de crédito junto ao agente financeiro que lhe desse respaldo ao cumprimento do contrato referente à compra do imóvel.

Os fatores que culminaram na não obtenção desse crédito não foram objetos de questionamento específico pela ré, de tal forma que reputo desnecessária a sua apuração.

Não se pode admitir, porém, o fato de a ré impor ao comprador o ônus exclusivo em ter que arcar com os riscos da possibilidade de vir a ter que rescindir o contrato de compra e venda, por não conseguir levantar o montante necessário à sua efetivação junto ao agente financeiro.

Nesse sentido, as cláusulas contratuais elencadas pela ré, se mostram demasiadamente abusivas frente ao quadro delineado, demonstrando um verdadeiro desequilíbrio entre as partes envolvidas na negociação, em detrimento da fragilidade da autora no particular.

Dessa forma, o acolhimento da pretensão deduzida transparece de rigor, considerando-se que o contrato de promessa de compra e venda, teve vigência por curto espaço de tempo e, nesse lapso temporal, a autora não se valeu de qualquer serviço ou benefício que referida transação poderia lhe proporcionar.

Nesse contexto a ideia de não devolver o valor recebido implicaria inconcebível enriquecimento sem causa da ré, por receber importâncias sem a indispensável contraprestação dos serviços, devendo ser restituído aos contratantes a situação do *status quo ante* à celebração da transação aqui posta.

Solução diversa, porém, apresenta-se em relação ao pedido de devolução do montante desembolsado pelos serviços de corretagem.

Com efeito, o documento de fl. 79 demonstra a contratação e prevê o pagamento, cuja restituição a autora postula, mas nele não há nenhuma identificação com a ré.

Conforme pode ser observado, o nome lá apostado é o de Antonio Raimundo Nascimento, não se sabendo se o mesmo possuía – ou não – algum laço de ligação com a ré.

Portanto, e até que se prove o contrário, tal pessoa agia como autônoma, em nome próprio, o que se constitui como característica primordial da corretagem, ou seja, a falta de ligação do corretor com as pessoas que aproxima visando à consumação do negócio.

É nesse passo o magistério de **ORLANDO**

GOMES:

“Agem os corretores em nome pessoal, com independência. Se exercem sua atividade por força de relação jurídica de subordinação, deixam de ser corretores, ou, mais precisamente, não celebram contrato de corretagem ou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

mediação. É essencial que procedam com autonomia. Do contrário, serão representantes, comissários e, até, empregados” (“Contratos”, Ed. Forense, 8ª edição, p. 457).

Nesse aspecto, reputo que a demonstração da efetivação do pagamento, bem como a ligação entre o subscritor do documento de fl. 79 e a ré incumbia à autora, porquanto integra o fato constitutivo de seu direito (art. 333, inc. I, do Código de Processo Civil), de modo que, no particular, a sua pretensão não vinga.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação condenar a ré **MRV – ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** a pagar à autora a importância de R\$ 300,00, composta pelas parcelas que a compuseram (R\$ 150,00 em janeiro/2014 e R\$ 150,00 em fevereiro/14), acrescida de correção monetária a partir dos seus desembolsos respectivos, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue os pagamentos no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, os montantes das condenações 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 junho de 2014.

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