



**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 Físico nº: **0003206-22.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**  
 Requerente: **Adriano da Silva Amaro e outro**  
 Requerido: **Consultoria Imobiliária Valor e outros**

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.

Trata-se de ação em que os autores alegaram que foram até as dependências da ré **CONSULTORIA IMOBILIÁRIA VALOR** visando à aquisição de imóvel que ela estaria intermediando.

Alegaram ainda que foram no local atendidos pela ré **ELIZANGELA**, sendo que por solicitação da mesma realizaram o pagamento de R\$ 1.000,00 para que a compra ficasse garantida, importância essa que “ficaria no cofre da ré **VALOR**”.

Salientaram que passados trinta dias **ELIZANGELA** os procurou afirmando que seria necessária a complementação do pagamento já levado a cabo, entregando a ela mais R\$ 1.500,00.

Nova solicitação de pagamento foi feita depois por **ELIZANGELA**, mas não aceita, de sorte que se desinteressaram pela compra.

Como não conseguiram obter o montante pago de volta, almejam à sua restituição pelas aludidas rés.

As duas rés em audiência apresentaram contestação, asseverando que **ELIZANGELA** era assistente administrativa da empresa **EVENDAS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e que foi procurada pelos autores, interessados na aquisição de um imóvel, o que não se implementou – após o recebimento de um sinal – porque o autor teve o nome negativado.



**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**

Ressalvaram que a comissão de corretagem seria de qualquer modo devida porque ocorreu a efetiva intermediação do negócio jurídico em apreço.

Na sequência, passou a integrar o polo passivo da relação processual a **EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA.**, a qual em contestação negou qualquer ligação com os fatos noticiados.

Assinalo que as prejudiciais de ilegitimidade passiva ad causam arguidas pelas rés **CONSULTORIA IMOBILIÁRIA VALOR e EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA.** encerram matéria de mérito e como tais serão apreciadas.

Os documentos de fl. 03 atestam o recebimento dos valores indicados a fl. 02 pela ré **ELIZANGELA**, tendo ela própria destacado a fl. 05 que isso ocorreu a título de sinal da compra.

Por outro lado, inexistente nos autos um indício sequer no sentido de que a transação não se consumou porque o autor teria sido inscrito perante órgãos de proteção ao crédito.

Ao contrário, o razoável espaço de tempo em que houve os pagamentos (o primeiro em 28 de maio de 2012 e o último em sete de setembro do mesmo ano) prestigia a versão dos autores no sentido de que os pagamentos aconteceram a partir de solicitação que receberam, não se referindo a sinal e muito menos à corretagem.

Duas são as questões que se colocam a definição: saber em que contexto se deu a conduta de **ELIZANGELA** e se o pedido para a devolução do pagamento feito é pertinente.

Quanto à primeira, reputo que o relato de fl. 02 retrata a realidade dos fatos.

Isso porque os documentos de fls. 69/72 deixam clara a ligação entre ela e a ré **VALOR**, não se sabendo por qual razão os autores criariam situação inexistente incluindo no episódio essa ré sem que tivessem razão para tanto.

Bem por isso, a resposta ofertada a fls. 05/05v. e o depoimento da testemunha Renata da Silva Coutinho não merecem crédito.

Esse último dado, inclusive, apresenta explicação inverossímil dando conta de que funcionários da ré **EVENDAS**, que diga-se de passagem não tem sede ou filial nesta cidade (cf. fls. 29/30, cláusula segunda), trabalhariam em uma “tenda” situada em via pública local, mas não teriam qualquer comprovação de vínculo laborativo com ela.

Tal situação não restou minimamente demonstrada, havendo sérias dúvidas de que essa ré disponibilizasse estrutura tão precária para o exercício (ir)regular de suas atividades.

É relevante assinalar por oportuno que os aludidos documentos de fls. 69/72 não foram impugnados pelas rés **ELIZANGELA e VALOR** (certidão de fl. 79).



**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**

O quadro delineado firma base sólida à conclusão de que a atuação de **ELIZANGELA** tinha liame de pertinência com a ré **VALOR**, razão pela qual ambas deverão responder pelos atos trazidos à colação.

Diversamente, a pretensão deduzida não se acolhe em relação à ré **EVENDAS**, tendo em vista que a mesma efetivamente não teve ligação com o episódio aqui tratado, aliás, como proclamado a fl. 02.

Assentada essa premissa, entendo que a devolução da quantia paga pelos autores é de rigor, inclusive como forma de evitar o inconcebível enriquecimento sem causa que sucederia em seu detrimento a perfilhar-se entendimento contrário.

Como já destacado, nada nos autos denota que o pagamento foi feito para satisfação de corretagem e nem mesmo a contratação desta restou demonstrada.

De qualquer sorte, ainda que assim fosse a restituição se imporia.

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 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. 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).

Essa solução aplica-se com justeza à hipótese vertente, máxime porque nada comprova que o eventual desfazimento do negócio deveria ser atribuído aos autores.



**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 as rés **CONSULTORIA IMOBILIÁRIA VALOR** e **ELIZANGELA FERNANDA** a pagarem aos autores a importância de R\$ 2.500,00, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso das quantias a ela relativas (R\$ 1.000,00 desde maio de 2012, R\$ 1.000,00 desde agosto de 2012 e R\$ 500,00 desde setembro de 2012 – fl. 03), e juros de mora, contados da citação.

Outrossim, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação relativamente à ré **EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA.**

Caso as rés **CONSULTORIA IMOBILIÁRIA VALOR** e **ELIZANGELA FERNANDA** não efetuem 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, 05 de maio de 2014.

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