


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE IBATÉ**
**FORO DE IBATÉ**
**VARA ÚNICA**
**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000315-35.2016.8.26.0233**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Cilmara Ecidélia Chagas**  
 Requerido: **U.R.S Construções Ltda e outro**

Justiça Gratuita

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Letícia Lemos Rossi**

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual, cumulada com restituição de valores promovida por **Cilmara Ecidélia Chagas** contra **U.R.S Construções Ltda e Vectra Consultoria Imobiliária Ltda**. A parte autora alegou, em síntese, que tentou adquirir um terreno para construção de uma casa, a ser feita pela primeira requerida, e pagou à segunda ré R\$ 6.000,00 a título de comissão de corretagem. Ocorre que o negócio não prosseguiu porque não obteve financiamento perante a Caixa Econômica Federal, devido a restrições no nome de seu marido. Após o divórcio, manifestou sua vontade à segunda ré para adquirir uma casa, em outro bairro. Afirmou que encontrou uma casa pelo valor de R\$ 110.000,00. Conseguiu, em seu nome, o financiamento de R\$ 105.000,00 e pediu que segunda ré repassasse o valor de R\$ 5.000,00 ao vendedor, em restituição da comissão de corretagem do negócio anterior que não deu certo. Diante da recusa da ré, requer a resolução do contrato e o recebimento da quantia de R\$ 6.000,00.

A primeira ré foi citada por edital e apresentou contestação por curador Especial (fl. 186). A segunda ré, citada, não apresentou contestação (fl. 192).

**Decido.**

O feito comporta julgamento imediato, com fundamento no artigo 355, inciso II, do Código de Processo Civil.

Estão presentes, nos autos, todos os elementos de prova suficientes ao convencimento do julgador, desnecessária a dilação probatória.

Ao juiz, destinatário da prova, incumbe o poder dever de velar pela duração razoável do processo, conforme previsto no artigo 139, II, do CPC. Além disso, o direito processual adotou o sistema da livre apreciação da prova ou da persuasão racional, conferindo ampla liberdade ao juiz para avaliar o contexto probatório, embora com o dever de indicar os motivos que lhe formaram o convencimento, consoante o artigo 371 do CPC.

Fica decretada a revelia da segunda ré. Da revelia surge a presunção de veracidade sobre a narrativa autoral que não tem caráter absoluto diante da existência de elementos nos autos que levem à conclusão contrária. De modo que não está o juiz obrigado a decidir em favor do pedido do autor.

O caso em exame envolve aquisição de imóvel em que a pretensa compradora não obteve financiamento bancário para tanto. Tentou a efetivação de um novo negócio e acabou desistindo. Pretende o recebimento da quantia paga a título de comissão de corretagem.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE IBATÉ**

**FORO DE IBATÉ**

**VARA ÚNICA**

**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Inicialmente, pondero que há entendimento consolidado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no sentido de reconhecer a legalidade na cobrança dos valores relativos ao pagamento da comissão de corretagem, desde que expressamente previsto no contrato celebrado entre as partes.

No caso em apreço, a autora foi previamente informada quanto à obrigação do pagamento da comissão de corretagem e o seu respectivo valor (fl. 33).

Note-se, ainda, que não há previsão de cláusula contratual que condicione o recebimento da comissão de corretagem à assinatura definitiva de venda e compra, junto à Caixa Econômica Federal.

Nesse sentido:

APELAÇÃO – Ação de Rescisão Contratual c.c. Indenização por Perdas e Danos – Pretensão de devolução do sinal pago e comissão de corretagem - Sentença de improcedência - Inconformismo – Alegação que desistiram do contrato por motivo de força maior, que a retenção de 100% dos valores pagos causa enriquecimento sem causa às vendedoras – Descabimento – Autores que desistiram do negócio jurídico - Valores pagos que se referem à comissão de corretagem e "arras" devidamente informados no instrumento contratual - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação 1001741-65.2016.8.26.0271; Relator (a): José Aparício Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/10/2018; Data de Registro: 03/10/2018).

O desfazimento do negócio jurídico não obsta o pagamento da remuneração avençada, tendo em vista o efetivo aperfeiçoamento da prestação de serviços de corretagem com o acordo de vontade entre as partes.

Portanto, diferentemente do que alega a autora, não houve a estipulação expressa de condição suspensiva ou de arrependimento imotivado dos compradores, sendo indevida a restituição pleiteada.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido, com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Arcará a parte autora com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da causa, observada a gratuidade concedida.

Interposta apelação, viabilize-se contrarrazões e remetam-se os autos à Superior Instância com as homenagens do Juízo.

Honorários pelo Convênio em 100%. Expeça-se certidão.

P.I. Oportunamente, arquivem-se.

Ibaté, 22 de novembro de 2018.

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