



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: **0012552-89.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Elisabete de Risso**
 Requerido: **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ADN 105 SPE e outro**

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 a autora alegou ter celebrado com as rés contrato de compra e venda de imóvel residencial, mediante pagamento de valor que especificou e que teria parte financiada.

Alegou ainda que quitou o sinal no importe de R\$ 5.000,00 e mais cinco parcelas de R\$ 333,00 cada uma, mas posteriormente, em virtude de demora para providências relativas à obtenção do financiamento, tomou conhecimento de que precisaria pagar importâncias superiores às que lhe tinham sido transmitidas.

Almeja à rescisão do contrato e à restituição do montante pago às rés.

O documento de fls. 04/25 cristaliza o contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre a autora e a primeira ré.



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

Já os pagamentos referidos a fl. 01 são incontroversos, a exemplo da devolução por parte da primeira ré à autora da quantia de R\$ 1.668,75, como atesta o distrato de fls. 58/62.

Isso denota que parte da pretensão deduzida já foi satisfeita, mais precisamente quanto à rescisão do contrato trazido à colação e à restituição de parte do que o autor pagou a esse título.

Resta examinar então o pleito para o reembolso de R\$ 5.000,00.

Sobre esse tema, os argumentos lançados na peça de resistência pela primeira ré não a beneficiam.

Com efeito, a declaração de fl. 33 evidencia que o pagamento de R\$ 5.000,00 foi feito à segunda ré como parte do preço do imóvel transacionado, estando ademais em consonância com o sinal contemplado no instrumento confeccionado (cláusula 4.1.1 – fl. 05).

A mesma declaração igualmente dá conta de que a segunda ré encaminharia à primeira aquele valor, mas isso ao que consta não aconteceu.

O quadro delineado conduz à responsabilidade da primeira ré em fazer o pagamento reclamado pela autora.

Conquanto não tenha sido ela quem percebeu o valor, ficou claro que se referia ao preço do imóvel e que lhe seria dirigido.

Se a segunda ré não o fez, a questão haverá de ser resolvida entre ambas sem que pudesse produzir reflexos à autora e muito menos prejudicá-la.

Por oportuno, saliento que a circunstância do pagamento ter sido feito à segunda ré não assume maior relevância.

Como afirmou a testemunha Edemilson Magalhães, todas as tratativas do negócio foram implementadas com a segunda ré e no interior de seu estabelecimento, sem participação alguma da primeira ré.

Nesse contexto, toda a dinâmica permitia à autora ter a convicção de que saldava com o pagamento o sinal do preço ajustado do imóvel (a declaração de fl. 33 é expressa a propósito), o que implica o dever da primeira ré em devolver a quantia respectiva, sem prejuízo de poder – se desejar – acionar a segunda ré regressivamente visando a receber o que porventura repute de seu direito.

Esse panorama não é alterado, outrossim, pela cláusula sétima do contrato, que prevê:

"À PROMITENTE VENDEDORA caberá o direito de reter as importâncias devidas e pagas pelas multas, demais penalidades e encargos, além das


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

despesas relacionadas à corretagem e despachante, pelo que não ficará obrigada a restituir ao (a) PROMITENTE COMPRADOR (A) qualquer importância desta natureza que tenha recebido, vez que constituem acréscimo penitencial ou remuneração de serviços prestados por terceiros" (fl. 15).

Na verdade, tal disposição é claramente abusiva por implicar o desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador aleatoriamente, mas em prol exclusivamente do vendedor.

Ela não traduz qualquer prejuízo concreto com o qual a primeira ré supostamente teria arcado, valendo registrar que nada há nos autos para estabelecer o liame entre o montante do sinal e multas, penalidades e despesas relacionadas à corretagem e despachante para viabilizar a retenção em patamar tão elevado.

Dentro desse aspecto, inclusive, não poderia invocar a segunda ré o recebimento para satisfação de sua corretagem porque inexistente lastro para o paralelo entre ela o sinal do pagamento.

Não se pode olvidar ainda que a corretagem é tida como contrato de resultado útil ou, por outras palavras, que o corretor ligado à venda somente faz jus ao recebimento de sua comissão com a concretização da mesma.

Assim já se pronunciou o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“Sobre esse aspecto, para que o corretor faça jus à comissão pelos serviços de intermediação é necessária a conjugação de três requisitos: a) autorização para mediar; b) aproximação das partes; c) resultado útil, realizando-se o negócio nas condições propostas em razão de sua interferência. De fato, o mediador vende o resultado útil de seu trabalho, vale dizer, só receberá a comissão se o negócio for concluído por força do serviço prestado, aproximando os interessados e fazendo com que aceitem as condições oferecidas.” (Apelação nº 1018621-61.2014.8.26.0576, 31ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. PAULO AYROSA, J.20/10/2015).

Na mesma direção orienta-se o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“CIVIL. CONTRATO DE CORRETAGEM. VENDA DE IMÓVEL. PROPOSTA ACEITA PELO VENDEDOR. DESISTÊNCIA POSTERIOR. INTERMEDIAÇÃO. RESULTADO ÚTIL NÃO CONFIGURADO. COMISSÃO INDEVIDA. (...) O serviço de corretagem somente se tem como aperfeiçoado quando o negócio imobiliário se concretiza, posto que o risco é da sua essência. Destarte, indevida a comissão mesmo se após a aceitação da proposta, o vendedor, que concordara com a intermediação, se arrepende e



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

desiste da venda, situação esta sequer reconhecida pelas instâncias ordinárias.” (REsp 317.503/SP, Rel. Ministro **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**, QUARTA TURMA, julgado em 07/06/2001, DJ 24/09/2001 p. 315 - grifei).

“CORRETAGEM. COMISSÃO. NEGÓCIO NÃO CONSUMADO. Não se tendo aperfeiçoado o negócio jurídico em face da desistência, à derradeira hora, manifestada pelo interessado comprador, não faz jus a corretora à comissão pleiteada. Recurso especial não conhecido.” (REsp 238.305/MS, Rel. Ministro **SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2000, DJ 18/12/2000 p. 202)”.

Esse entendimento aplica-se ao caso dos autos, valendo notar que a venda ao final não se consumou.

Finalmente, não detecto a partir do que foi coligido aos autos que a autora voluntariamente tivesse perpetrado ações com o fito de não ver ultimada a venda.

Bem por isso, sob qualquer ângulo de análise a conclusão será sempre a mesma, vale dizer, que o acolhimento da postulação exordial transparece de rigor.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar as rés a pagarem à autora a quantia de R\$ 5.000,00, acrescida de correção monetária, a partir de maio de 2016 (época do pagamento de fl. 33), e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 07 de julho de 2017.

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