



**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 nº: **3002671-42.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **VITOR JOSÉ GROSSO**  
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA**

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,

As preliminares invocadas pela ré serão analisadas juntamente com o mérito.

Extraí-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, consistente em uma unidade autônoma – apartamento nº 203, bloco 7 – no empreendimento edifício “SAPZIO MONTE AZUL”, cujo valor seria financiado em parte com recursos advindos de financiamento bancário, almejando o autor seja declarada a rescisão do referido instrumento, bem como à devolução das quantias pagas em face do negócio aludido.

Alega o autor que após a aprovação da sua proposta de compra e ter efetuado o pagamento de alguns valores à ré, foi surpreendido pela apresentação, pelo agente financeiro, de contrato diferente daquele que havia sido elaborado numa primeira simulação de financiamento, cujos valores e exigências não estavam mais ao seu alcance, impossibilitando-o de concluir a negociação.

Em contato com a ré, foi informado que a cancelamento da proposta de compra e venda somente poderia ser cancelada mediante o pagamento de determinada multa, com o que não concordou o autor.

A ré, em sua versão, contesta o pedido do autor, alegando descumprimento das cláusulas contratuais por ele, justificando a retenção dos valores recebidos porque prevista no contrato firmado entre as partes.

Cumprе salientar de início que alguns aspectos fáticos trazidos à colação são incontroversos.

Nesse sentido, é certo que as partes celebraram



**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**

uma proposta de compra e venda pertinente à aquisição de imóvel, pelo autor, através de um projeto oferecido pela ré, de tal forma que a relação jurídica estabelecida entre as partes, nesse aspecto, deve ser analisada à luz do Código de Defesa do Consumidor.

É certo também que a rescisão tácita do referido contrato se operou por conta da alteração das condições do financiamento que seria contratado com a Caixa Econômica Federal, o que culminou por inviabilizar ao autor os pagamentos dos novos valores, não por vontade própria, mas por lhe faltar recursos financeiros para tanto.

Todavia, os argumentos lançados pela ré para justificar a retenção dos valores que recebeu, não podem ser acolhidos, ainda que consideradas as cláusulas contratuais que lhes dão fundamento, por estas se configurarem em claro desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador em prol da vendedora.

Não se acolhe, portanto, o argumento de que as rés fariam jus à retenção de determinados valores com a finalidade de recompor prejuízos concretos que supostamente teriam arcado, valendo registrar que nada há nos autos a esse propósito.

Nesse contexto a ideia de não devolver o valor recebido implicaria inconcebível enriquecimento sem causa da ré em detrimento do mesmo 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 versada.

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

Nesse aspecto, a restituição pleiteada é, portanto, de rigor.

Entendimento diverso, no entanto, deve ser dado em relação à verba paga a título de corretagem.

Diferentemente de outros casos submetidos à apreciação deste juízo, o caso em apreço possui características específicas.

O contrato amealhado às fls. 7/9 da pasta digital revela o pagamento de determinado valor pela corretagem, cuja restituição o autor postula, mas nele não há nenhuma identificação com a ré.

O nome lá apostado é o de Kátio de Almeida Pequeno, não se sabendo se o mesmo possuía - ou não - algum laço de ligação com a ré ou com qualquer outra imobiliária. E, até que se prove o contrário, referida 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*



**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**

*atividade por força de relação jurídica de subordinação, deixam de ser corretores, ou, mais precisamente, não celebram contrato de corretagem ou mediação. É essencial que procedam com autonomia. Do contrário, serão representantes, comissários e, até, empregados” (“Contratos”, Ed. Forense, 8ª edição, p. 457).*

Em outras palavras, o instrumento assinado pelos interessados nele indicados, é firme e valioso ao fim a que se destinou, estando livre que qualquer vício ou imperfeição que o macule ou o torne passível de anulação.

Nesse sentido, a corretagem é devida.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para declarar efetivamente rescindido o contrato havido entre as partes e para condenar a ré a pagar ao autor as importâncias de R\$ 233,86, R\$ 232,10 e 234,87, acrescida de correção monetária a partir dos respectivos desembolsos (comprovantes de fls. 13 e 15), e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue 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, 22 de abril de 2014.

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