

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1004470-18.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Andréia dos Santos Oliveira e outro**  
 Requerido: **Laércio Jorge de Carvalho e outro**

**ANDRÉIA DOS SANTOS OLIVEIRA E PAULO GARDEL MARTINS OLIVEIRA** ajuizaram ação contra **LAÉRCIO JORGE DE CARVALHO E OTON CARVALHO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA**, alegando, em resumo, que, mediante a intermediação da segunda ré, celebraram contrato de compromisso de compra e venda com o primeiro réu para aquisição do imóvel situado na Rua Aparecido da Silva, 209, nesta cidade. Apesar de terem pago o valor de R\$ 6.000,00 a título de comissão para a segunda ré, receberam uma correspondência informando que o contrato havia sido rescindido em razão do desinteresse do promitente vendedor no prosseguimento do negócio. Por conta disso, pediram a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda e a devolução do valor pago.

O réu Laércio Jorge Carvalho foi citado e contestou os pedidos, aduzindo em preliminar a falta de interesse processual, haja vista já ter ocorrido a rescisão do contrato. No mérito, defendeu que o negócio não se concluiu por culpa exclusiva dos autores, pois não providenciaram a aprovação do financiamento imobiliário, bem como que a importância por eles adimplida no momento da assinatura do instrumento contratual não lhe foi repassada.

Manifestaram-se os autores.

Todas as diligências realizadas visando a citação pessoal da ré Oton Carvalho Assessoria Imobiliária restaram infrutíferas.

Citada por edital, a empresa ré não apresentou defesa.

Foi-lhe nomeado Curador Especial, que contestou o pedido por negativa geral.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Pretendem os autores a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda celebrado com o réu Laércio Jorge Carvalho em 11 de junho de 2015 (fls. 11/15). Contudo, é desnecessária a prestação jurisdicional nesse caso, pois, conforme alegado pelo réu, a rescisão contratual já se operou extrajudicialmente, tendo ocorrido no momento da notificação extrajudicial dos promitentes compradores. Portanto, como o bem da vida pretendido pelos autores já foi concretizado, é caso de extinção do processo quanto ao pedido declaratório.

Persiste o interesse processual dos autores na devolução da quantia por eles adimplida no momento da celebração do contrato. Com efeito, conforme consta na cláusula oitava do instrumento contratual (fl. 12), a importância de R\$ 6.000,00 foi paga à ré Oton Carvalho Assessoria Imobiliária a título de comissão pela intermediação da compra e venda do imóvel em questão. Ocorre que o fim da intermediação não foi atingido, qual seja, a concretização da compra e venda, razão pela qual é devida a restituição em favor dos autores da importância despendida.

Refiro precedentes do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Compromisso de venda e compra - Rescisão - RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS - Cabimento - Ação ajuizada por promitente-compradora de imóvel - Negócio jurídico que não se aperfeiçoou, por impossibilidade de obtenção de financiamento - Ausência de culpa das partes - Não configuração de hipótese de desistência ou de arrependimento do negócio - Resolução com retorno das partes ao *status quo ante* - Devolução da totalidade das quantias pagas - Comissão de intermediação indevida por ausência de resultado útil, vale dizer, não concretização da avença principal - Multa contratual descabida - Sentença mantida - Recurso não provido." (Apelação nº 0047710-20.2012.8.26.0576, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Moreira Viegas, j. 11/06/2014).

"Apelação. Corretagem. Restituição de valor dado como comissão à ré pela aproximação das partes. Contrato de compra e venda que não se aperfeiçoou por não ter sido liberado o financiamento necessário. Previsão de cláusula contratual obrigando o pagamento da comissão do corretor, na hipótese de desistência. Irrelevância. Obrigação de resultado e não de meio. Precedentes do STJ. Verba indevida. Sentença reformada. Recurso provido." (Apelação nº 0006731-14.2014.8.26.0457, 36ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Walter Cesar Exner, j. 28/11/2016).

"Comissão de corretagem. Compromisso de compra e venda. Negócio não concluído. Necessidade de financiamento não aprovado pela instituição financeira. Comissão indevida. Recurso desprovido." (Apelação nº 0004534-56.2012.8.26.0037, 36ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Pedro Baccarat, j. . 21/08/2014).



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Responderá pela restituição da quantia somente a imobiliária ré, pois foi quem se beneficiou do pagamento efetuado pelos autores, ao passo que inexistente prova de que alguma parcela da referida quantia tenha sido transferida para o promitente vendedor.

Diante do exposto, **julgo extinto o processo** com relação ao pedido de declaração de rescisão do negócio jurídico, nos termos do art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil. Outrossim, **acolho em parte o pedido** remanescente para condenar a ré OTON CARVALHO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA a restituir para os autores a importância de R\$ 6.000,00, com correção monetária a partir da data do desembolso e juros moratórios contados desde a citação.

Responderão os autores e a ré Oton Carvalho Assessoria Imobiliária pelas custas e despesas processuais em igualdade.

Condeno a empresa ré ao pagamento dos honorários advocatícios da patrona dos autores fixados em 15% do valor da condenação.


Condeno os autores ao pagamento dos honorários advocatícios da patrona do réu fixados em 15% do valor da causa, corrigido desde a data do ajuizamento.

A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa** com relação aos autores, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Defiro ao réu Laércio Carvalho o benefício da justiça gratuita.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 13 de abril de 2018.

  
**Carlos Castilho Aguiar França**  
**Juiz de Direito**

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