



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0005632-36.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Leonardo Cardozo dos Santos**
 Requerido: **Mauricio Saab 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 o autor alegou que celebrou com os réus contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel, pagando-lhes R\$ 10.000,00.

Alegou ainda que o financiamento para quitação do restante do preço ajustado não foi liberado em razão de sua renda, de sorte que almeja à rescisão do aludido contrato, com a declaração de inexigibilidade de qualquer débito a seu cargo, bem como à devolução da quantia paga aos réus.

O documento de fls. 02/05 encerra o instrumento particular de compromisso de compra e venda firmado entre o autor, na condição de comprador, e o réu **MAURÍCIO**, como vendedor.

Já a ré **VALOR** figurou como intermediária na transação.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Convencionou-se que o preço do imóvel seria de R\$ 115.000,00, dos quais houve o pagamento de R\$ 5.000,00 para o vendedor e idêntica quantia à imobiliária, a título de comissão.

O restante (R\$ 105.000,00) seria obtido por meio de financiamento.

Por outro lado, em momento algum os réus questionaram a alegação de que a transação ao final não se implementou porque o financiamento previsto não foi liberado em virtude de problemas com a renda do autor.

Assentadas essas premissas, reputo que a pretensão deduzida merece agasalho.

A rescisão do contrato é de rigor diante da impossibilidade de sua implementação, pouco importando a razão disso.

Já a restituição dos valores despendidos pelo autor igualmente prospera porque nada justifica que permaneçam com os réus se a compra não se aperfeiçoou.

Nem se diga que a cláusula XI do instrumento (fl. 04) daria guarida a tal entendimento.

Ela prevê a irrevogabilidade e a irretratabilidade do contrato, mas determina que em caso de desistência a parte que tome a iniciativa arque com o pagamento de multa de 20% do valor do imóvel.

Especifica, outrossim, que se a rescisão advier da falta de documentos para a obtenção de financiamento a ré **VALOR** fará jus à comissão e, se já a tiver recebido, não a devolverá.

Ora, não se pode olvidar que o autor se apresenta aos autos como pessoa simples (ele é motorista e deu início ao processo sem assistência de Advogado) e que não obteve o financiamento por circunstâncias ligadas à sua renda.

Diante desse cenário, entendo venia maxima concessa que a cláusula assim como redigida contempla situações que afrontam o princípio da boa-fé (art. 422 do Código Civil).

Isso porque especialmente a ré **VALOR**, que atua amiúde em situações dessa natureza, reunia amplas condições para analisar se a renda do autor seria suficiente – ou não – à obtenção do financiamento.

As regras atinentes a tal espécie de negócio são de plena ciência dos profissionais que militam nessa área e em consequência não tomo como viável imaginar nem mesmo em tese que o que inviabilizou a concretização da compra e venda não fosse previsível.

Por outras palavras, como o panorama encontrado depois já era de possível antevisão na data da celebração do contrato de fls. 02/05, reputo que a cláusula não preservou a paridade entre as partes, a dano do autor.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

É o que basta para determinar que todos retornem ao status quo ante, especialmente com a devolução do valor pago pelo autor.

Impõe-se, portanto, o acolhimento da pretensão deduzida e pelos fundamentos já invocados o pedido contraposto ofertado pelo réu **MAURÍCIO** não vinga.

Por fim, e especificamente quanto à ré **VALOR**, assinalo que a corretagem é tida como contrato de resultado útil, vale dizer, 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).

Essa orientação aplica-se ao caso dos autos e prepondera sobre a cláusula XI do contrato, de modo que igualmente sob essa ótica a restituição por parte dela é de rigor.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE a ação e IMPROCEDENTE o pedido contraposto formulado pelo réu MAURÍCIO SAAB a fl. 35** para declarar a rescisão do contrato de fls. 02/05, com a inexigibilidade de qualquer débito dele oriundo a cargo do autor, bem como para condenar cada réu a pagar ao autor a quantia de R\$ 5.000,00, acrescida de correção monetária, a partir de maio de 2013 (época dos pagamentos de fls. 06/07), e juros de mora, contados da citação.

Caso os réus não efetuem o pagamento da importância aludida 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.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

P.R.I.

São Carlos, 25 de outubro de 2015.

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