



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: **0007022-41.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **FRANCISCO DE ASSUMPTÃO PEREIRA DA SILVA**
 Requerido: **LUSIA ENCARNÇÃO MARTINS**

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 na condição de corretor de imóveis intermediou para a autora a venda de uma casa pelo valor de R\$ 195.000,00, sendo que houve o pagamento a título de entrada de R\$ 16.500,00 e o restante se daria por recursos advindos de financiamento, após o inquilino que lá residia desocupá-la.

Alegou ainda que a transação não se concretizou porque o inquilino não saiu do imóvel.

Tendo em vista o cumprimento das obrigações que assumiu perante a autora, faria jus ao recebimento do valor da corretagem, mas recebeu somente a parte relativa à entrada levada a cabo.

A existência da relação jurídica entre as partes nos moldes do relato exordial é incontroversa.



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

O documento de fls. 02/03 concerne à promessa de venda intermediada pelo autor, ao passo que o de fl. 04 cristaliza o recebimento da entrada (R\$ 16.500,00) do preço convencionado (R\$ 195.000,00).

Constou daquele contrato que o imóvel negociado estava alugado a terceira pessoa, previsto o vencimento da locação para 07 de janeiro de 2015, quando então ele seria desocupado (fl. 03, cláusula 3ª).

Todavia, isso não se positivou, de sorte que a autora então ajuizou ação de despejo em que houve acordo para a desocupação dar-se em 30/09/2015 (fl. 30), prazo esse prorrogado depois para 31/12/2015 (fl. 31).

A única testemunha inquirida em Juízo, Bento Braz Luiz, confirmou o conteúdo da prova documental amealhada.

Ele foi o adquirente do imóvel e confirmou que o mesmo seria desocupado em janeiro de 2015, ou seja, quando sucederia o término da relação locatícia que o envolvia.

Acrescentou que a autora depois lhe disse ter pedido o imóvel na imobiliária pertinente, mas que estava com dificuldades para retomá-lo sem que isso tivesse sucedido.

Não vislumbro a partir do quadro delineado respaldo consistente para lastrear a pretensão deduzida.

De início, não se pode olvidar 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).

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

Outrossim, não detecto a partir da dinâmica fática trazida à colação que a autora voluntariamente tivesse perpetrado ações com o fito de não ver ultimada a venda.

Desde o princípio pendia circunstância complicadora consistente na ocupação do imóvel por inquilino, havendo a necessidade do aforamento de demanda judicial para desocupá-lo.



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

Se no curso dessa sobreveio composição para a saída do locatário dar-se em momento determinado, isso não pode fazer com que a responsabilidade pelo pagamento do total da corretagem seja atribuída à autora, até porque ela própria não recebeu o montante relativo à transação (é relevante assinalar que o autor percebeu o percentual incidente sobre a entrada do preço do imóvel).

Ela seria ao que consta a principal interessada para que tudo chegasse a bom termo, mas diante das dificuldades encontradas tomo como inviável carrear-lhe o ônus de quitar o autor por algo que não percebeu.

A conjugação desses elementos, aliada à ausência de outros que apontassem para direção contrária, conduz à rejeição da postulação vestibular, tomando como ausentes subsídios para tanto.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas 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, 24 de outubro de 2015.

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