



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: **0010322-79.2013.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Compromisso**
Requerente: **Monique Ramos de Siqueira**
Requerido: **Amanda Cristina Silva Hurtado**

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 firmado com a ré contrato de corretagem para a aquisição de imóvel, emitindo para pagamento do ajustado quatro notas promissórias das quais quitou uma.

Alegou ainda que a compra do imóvel não se concretizou e mesmo assim houve o protesto de duas outras notas promissórias.

Almeja à restituição dos títulos, à devolução do valor pago e ao recebimento de indenização por danos morais que teria sofrido.

Não obstante os termos da contestação apresentada pela ré, é incontroverso que as partes celebraram contrato de corretagem para aquisição de imóvel (fls. 07/09) e que isso não se consumou.

Perquirir se tal sucedeu em decorrência de desídia da autora não se afigura pertinente tendo em vista que ainda que assim fosse o panorama estabelecido não seria modificado.

Isso porque o art. 725 do Código Civil, que disciplina o assunto, é claro no sentido de que a remuneração em situações afins é devida somente quando há o resultado previsto no contrato.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou perfilhando esse entendimento:



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

“CONTRATO DE CORRETAGEM. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NÃO-REALIZAÇÃO DO NEGÓCIO. DESISTÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM INDEVIDA. TRIBUNAL DE ORIGEM ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO-PROVIDO. 1. Contrato de corretagem. Comissão: segundo o entendimento firmado no STJ, a comissão de corretagem apenas é devida quando se tem como aperfeiçoado o negócio imobiliário o que se dá com a efetiva venda do imóvel. 2. Agravo regimental não-provido” (AgRg nº 719.434/RS, Rel. Min. LUIZ FELIPE SALOMÃO, 4ª Turma, J. em 02/4/09, DJ em 20/4/09 – grifei).

No mesmo sentido, outras decisões poderiam ser invocadas reputando que a obrigação em apreço é de resultado e não de meio (STJ, 4ª Turma, REsp. 208508-SC, rel. Min. César Asfor Rocha, v.u., j. 25.6.2002; TJSP 3ª Câmara, Ap. 6.436-4, rel. Des. Flávio Pinheiro, v.u., j. 25.11.1997), além de considerar que *“a não realização do negócio, e, portanto, a inexistência de direito à comissão, enseja a restituição da importância paga a esse título”* (TJSP, 11ª Câmara, Ap. 235072-2, rel. Des. Cristiano Leite, v.u., j. 10.03.1997).

Todas essas orientações aplicam-se com justeza à hipótese vertente.

Nem se diga que o teor da cláusula 2.2 do instrumento firmado entre as partes (fl. 08) lastrearia o pagamento da corretagem, uma vez que sua abusividade transparece clara.

Ademais, os problemas com a compra anterior de outro imóvel pela autora já eram de ciência da ré, como se vê a fl. 35, de sorte que a perspectiva do financiamento não ser liberado já existia.

Em contrapartida, restou positivada a prestação de diversos serviços por parte da ré à autora, consoante esclarecido pormenorizadamente na peça de resistência sem que houvesse objeção alguma da autora a propósito.

O quadro delineado conduz ao acolhimento parcial da pretensão deduzida.

Se de um lado o valor total da corretagem não poderia ser exigido porque objetivamente o negócio não se concretizou, de outro ficaram claros serviços variados prestados pela ré que demandariam remuneração.

Nesse contexto, tomo como adequado a tanto o valor já pago pela autora correspondente à primeira nota promissória que havia emitido.

Em consequência, a autora não fará jus à restituição do valor pago à ré, mas esta haverá de entregar-lhe as notas promissórias elencadas a fl. 02 (nº 02-04/04) porque a obrigação nelas cristalizadas é inexigível.

Os protestos ocorridos haverá nesse diapasão de ser definitivamente sustados, ausente lastro a sustentá-los.

Por fim, mesmo que se tenham esses protestos como injustificados a autora não haverá de receber qualquer indenização por danos morais.

Os documentos de fls. 29/30 e 33 atestam que ela



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

ostenta diversas outras negativas além daquela tratada nos autos perante órgãos de proteção ao crédito e que não foram impugnadas.

Isso inviabiliza o recebimento da indenização em apreço consoante pacífica jurisprudência:

“Agravamento Regimento no Recurso Especial. Inscrição em Cadastro de Proteção ao Crédito. Dano Moral não configurado. Devedor Contumaz. 1. Incabível o pagamento de indenização a título de dano moral quando já houver inscrição do nome do devedor em cadastro de proteção ao crédito. 2. Agravamento desprovido.” (AgRg no REsp. 1046681/RS, rel. Min. **JOÃO OTÁVIO NORONHA**, 4ª Turma, j. 09/12/2008).

“Consumidor. Inscrição em Cadastro de Inadimplentes. Dano moral inexistente se o devedor já tem outras anotações regulares, como mau pagador. 1. Quem já é registrado como mau pagador não pode se sentir moralmente ofendido por mais de uma inscrição do nome como inadimplente em cadastros de proteção ao crédito; dano moral haverá se comprovado que as anotações anteriores foram realizadas sem prévia notificação do interessado. 2. Recurso especial não conhecido.” (REsp 1002985/RS, rel. Min. **ARI PARGENDLER**, 2ª Turma, j. 27/08/2008).

A Súmula nº 385 do Colendo Superior Tribunal de Justiça cristalizou esse entendimento ao dispor que *“da anotação irregular em cadastro de proteção ao crédito não cabe indenização por dano moral, quando preexistente legítima inscrição, ressalvado o direito ao cancelamento”*.

Não se acolhe, em consequência, a pretensão deduzida no particular.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a restituir à autora as notas promissórias declinadas a fl. 02 (nº 02-04/04) no prazo máximo de quinze dias.

Por ora, deixo de fixar multa diária para eventual descumprimento, o que poderá ocorrer oportunamente, se necessário.

Transitada em julgado, intime-se a ré pessoalmente para cumprimento (Súmula nº 410 do Superior Tribunal de Justiça).

Torno definitiva a decisão de fl. 23, oficiando-se.

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, 21 de novembro de 2013.

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