



**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 Digital nº: **0002879-43.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**  
 Requerente: **RENATO CESAR DE MATOS**  
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A 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,

### DECIDO.

Trata-se de ação em que o autor alegou ter celebrado contrato para a aquisição de imóvel, mas a transação não se consumou porque o financiamento necessário à quitação de parte do preço ajustado não foi liberado.

Almeja diante disso à rescisão do contrato em apreço, à declaração de inexigibilidade de qualquer débito dele decorrente e à devolução do que pagou às rés a esse título.

As preliminares suscitadas em contestação pela ré **MRV** não merecem acolhimento.

Muito embora o contrato firmado entre ela e o autor não tenha sido amealhado aos autos, existe fundada dúvida de que ele se teria firmado em 2010, como consta de fl. 01, seja porque os pagamentos relativos a esse negócio foram feitos todos em 2013 (não haveria explicação para hiato tão grande entre a confecção do contrato e a realização dos pagamentos), seja porque a corré **AMANDA** asseverou que a assinatura do contrato aconteceu efetivamente em abril de 2013 (fls. 89/90), o que é mais consentâneo com a época dos aludidos pagamentos.

Não obstante, e mesmo que assim não fosse, é certo que a realização dos pagamentos cuja devolução se tenciona aconteceu ao longo de 2013, não se cogitando em consequência na prescrição da ação tendente à sua devolução.



**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**

Por outro lado, os documentos relativos a tais pagamentos estão acostados a fls. 05/16, de sorte que o argumento em sentido contrário não vinga.

Essa ré, finalmente, contratou com o autor e recebeu valores dele, circunstâncias que lhe conferem legitimidade para figurar no polo passivo da relação processual.

Rejeito as prejudiciais arguidas, pois.

No mérito, entendo que os pedidos do autor se desdobram em dois aspectos principais distintos, vale dizer, a restituição de importâncias pagas a das uma das rés.

Isso envolveu situações peculiares (a ré **MRV** recebeu quantias pela alienação do imóvel, enquanto **AMANDA** percebeu pela intermediação da transação) e que não se confundem.

Cada uma delas possui campo próprio de atuação e não se vislumbra a partir daí a solidariedade entre as partes.

Bem por isso, a pretensão é analisada no particular pelos pleitos dirigidos a cada uma das rés.

Assentadas essas premissas, é incontroverso que o negócio não se consumou pela recusa do financiamento de parte do preço do imóvel por parte do agente financeiro.

A própria ré **AMANDA** em contestação esclareceu que como a noiva do autor tinha pendência financeira em seu nome o orientou a não casar-se com a mesma até a concretização do financiamento, mas como tal sucedeu o financiamento foi negado.

Diante disso, é de rigor a proclamação da rescisão do contrato firmado entre o autor e a ré **MRV**, a exemplo da declaração da inexigibilidade de débitos dele decorrentes à minguagem de lastro para tanto.

De outra parte, o autor faz jus à devolução das quantias pagas.

Quanto à **MRV**, os pagamentos que lhe fez estão comprovados a fls. 05/16 e perfazem exatamente R\$ 3.124,92, sendo a restituição de rigor para evitar inconcebível enriquecimento sem causa dela em seu detrimento (perceberia por imóvel que não foi a final transferido ao autor).

Nem se diga que a ré faria jus à retenção de 8% do valor do contrato.

A cláusula nesse sentido (fl. 42) é claramente abusiva por implicar o manifesto desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador aleatoriamente, mas em prol somente do vendedor.

Ela não traduz qualquer prejuízo concreto que a ré supostamente teria arcado, valendo registrar que nada há nos autos a esse propósito.

Ao contrário, a ré sequer invocou danos precisos que teria suportado por força da rescisão do contrato firmado com o 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**

Já quanto à corretagem para à ré **AMANDA** (fl. 02/04), de igual modo a restituição se impõe.

Sobre o assunto, o art. 725 do Código Civil 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:

*“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, agasalhando o pedido do autor.

É relevante ponderar, outrossim, que os serviços prestados pela ré seriam remunerados apenas se a transação se consumasse e como isso não teve vez ela deverá devolver o que recebeu.

Por fim, anoto que a responsabilidade sobre a questão é exclusivamente dessa ré porque foi ela quem percebeu a quantia em pauta, na esteira do contrato de fls. 02/04, pouco importando sua eventual condição de empregada da corré.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para:

a) declarar a rescisão do contrato celebrado entre o autor e a ré **MRV – ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, mencionado nos autos, bem como a inexistência de débitos dele decorrentes;

b) condenar a ré **MRV – ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** a pagar ao autor a quantia de R\$ 3.124,92, acrescida de correção monetária, a partir dos desembolsos das importâncias que a compuseram (cf. fls. 05/16), e juros de mora, contados da citação;



**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**

c) condenar a ré **AMANDA CRISTINA SILVA HURTADO** a pagar ao autor a quantia de R\$ 2.587,00, acrescida de correção monetária, a partir de abril de 2013 (época da celebração do contrato de fls. 02/04), e juros de mora, contados da citação.

Caso as rés não efetuem os pagamentos 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, 07 de maio de 2014.

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