



**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: **0007354-42.2014.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**  
Requerente: **Regina Cristina Julio de Camargo**  
Requerido: **ANTONIO RAIMUNDO NASCIMENTO**

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 proposta de compra de imóvel junto à MRV, pagando ao réu a título de taxa de corretagem a quantia de R\$ 1.495,00.

Alegou ainda que não obstante o réu lhe tenha esclarecido que teria 90% de chance de aprovação do financiamento indispensável à concretização do negócio isso não se implementou, de sorte que almeja à restituição do valor que lhe foi pago.

As preliminares suscitadas pelo réu em contestação entrosam-se com o mérito da causa e como tal serão apreciadas.

O documento de fls. 02/04, assinado em 05 de janeiro de 2014, encerra o contrato de corretagem celebrado entre as partes, dele constando que o pagamento do valor ajustado (R\$ 1.495,00) seria feito na assinatura do contrato de compra e venda (cláusula 2.1 – fl. 02).

Por outro lado, esse segundo contrato está consubstanciado no documento de fls. 05/08 e foi também firmado em 05 de janeiro de 2014.



**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**

É certo que a autora não apresentou o recibo do aludido pagamento, mas tal circunstância não assume maior relevância.

Com efeito, além da coincidência da elaboração dos dois contratos, que estabelece a certeza de que a corretagem foi paga, extrai-se da própria contestação a assertiva de que *"o fato de que eventualmente, o financiamento não pode ser obtido pela autora junto ao banco, não corrobora a sua afirmativa de que o dinheiro pago pelos serviços prestados pelo requerido seja suscetível de devolução"* (fl. 29, terceiro parágrafo, grifei).

Isso denota que o pagamento em apreço efetivamente aconteceu.

Assentada essa premissa, é incontroverso que o negócio trazido à colação não se consumou pela recusa da concessão do financiamento do preço do imóvel por parte do agente financeiro.

É o que basta ao acolhimento da pretensão deduzida.

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 da autora porque os serviços prestados pelo réu seriam remunerados apenas se a transação se consumasse e como isso não teve vez ele deverá devolver o que recebeu.



**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**

É irrelevante perquirir se o réu ludibriou a autora assegurando-se que a liberação dos recursos aconteceria ou se ele desempenhou com zelo sua atividade.

Independentemente disso, é certo que o resultado final não foi alcançado, de sorte que a devolução do valor pago se impõe sob pena de inconcebível enriquecimento sem causa do mesmo em detrimento da autora.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar o réu a pagar à autora a quantia de R\$ 1.495,00, acrescida de correção monetária, a partir de janeiro de 2014 (época da celebração do contrato de fls. 02/04), e juros de mora, contados da citação.

Caso o réu não efetue o pagamento 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, 15 de outubro de 2014.

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