



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **0013634-63.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Monitória - Compra e Venda**
 Requerente: **Omega Negócios Imobiliários Ltda**
 Requerido: **Aparecido Romero Copaioli e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

OMEGA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Monitória em face de Aparecido Romero Copaioli, Clarice Rodrigues Copaioli, também qualificado, A autora sustenta ter sido contratada pelos réus para intermediação da compra e venda de um imóvel localizado na rua Filomena Fauvel, nº 1;021, Jardim Beatriz, São Carlos, conforme instrumento datado de 13 de abril de 2012, a partir do qual logrou apresentar o imóvel e os réus a um comprador, cujo nome não foi indicado na inicial, chegando mesmo a formular aceitação de proposta escrita com menção a uma comissão de 8% em seu favor, que resultaria no valor de R\$ 8.000,00, vindo a constatar que o imóvel teria sido efetivamente vendido pelo valor de R\$ 100.000,00 sem que tenha havido pagamento da comissão, de modo que requereu a expedição de mandado de pagamento contra os réus para o pagamento da importância de R\$ 8.000,00 com os acréscimos legais.

Os réus opuseram embargos ao mandado, sustentando que embora tenha o imóvel sido vendido pelo valor de R\$ 100.000,00 a autora/embargada teria recebido R\$ 15.000,00 do referido preço em seu nome, sem tê-lo repassado a eles, réus/vendedores, importância em relação à qual teria firmado recibo em favor da autora por se tratar de pessoa humilde e sem conhecimento jurídico (sic.), que não representa a verdade, valor que pretendem seja restituído pela autora/embargada, a quem assistiria o direito de reter apenas 6% a título de comissão da intermediação, reclamando mais seja declarada a litigância de má-fé uma vez que busca alterar a verdade dos fatos.

A autora/embargada replicou afirmando que o recibo foi efetivamente assinado pelo réu/embargante e efetivamente repassado o valor de R\$ 15.000,00, além do que a comissão pelo percentual de 8% estaria pactuada expressamente na cláusula VIII do contrato, de modo a reafirmar o pedido inicial, com rejeição dos embargos.

É o relatório.

DECIDO.

Conforme se lê às fls. 20, as partes pactuaram uma comissão de valor pré definido, de R\$ 8.000,00.

Os réus não negam a autenticidade da assinatura, de modo que é preciso respeitar-se a força vinculante do contrato, a partir da qual à autora cabe o direito de exigir o cumprimento do contrato *tal como se suas cláusulas fosse disposições legais* pois *quem assume obrigação contratual tem de honrar a palavra empenhada e se conduzir pelo modo a que se comprometeu*, tendo como principal característica sua *irretratabilidade*, de modo que *não poderá o contrato ser*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

alterado pela vontade exclusiva de um dos contratantes, exigindo, para validade, o consentimento das duas partes (cf ORLANDO GOMES, Contratos, Forense, RJ, 1987, p. 179).

Depois, em relação à afirmação de que a autora/embargada não teria repassado a importância de R\$ 15.000,00, vê-se que os réus/embargantes admitem a assinatura do recibo, acostado por cópia às fls. 24, e que pretendem desconstituir-lhe o valor enquanto instrumento de quitação a partir da versão de que se trata de pessoa humilde e sem conhecimento jurídico (sic.), com o que não pode este Juízo anuir.

Com efeito, não se verifica no argumento qualquer afirmação de vício do ato jurídico em si, como erro, dolo ou coação, de modo que não há como se autorizar a versão dos réus, a propósito da jurisprudência: *"Termo de acerto de contas. Cerceamento de defesa. Inocorrência. O juiz é destinatário da prova e entendeu suficiente ao deslinde da causa aquela já produzida nos autos. Mérito. Vício de consentimento. Erro quanto à pessoa do credor. Inocorrência. Embargante que sabia das circunstâncias do negócio quando assinou o título, não podendo agora se beneficiar da própria torpeza. Excesso de execução. Pagamentos parciais não demonstrados. Ausência de ressalva nos cheques emitidos em favor do Embargado ou recibo de pagamento. Prova oral que nada esclarece. Sentença mantida. Recurso não provido"* (cf. Ap. nº 9000005-60.2010.8.26.0116 - 12ª Câmara de Direito Privado TJSP - 07/04/2015).

Há, portanto, regular fundamento da ação em documento escrito que prova a existência de dívida líquida.

No mais, cumpre seja tomada a dívida pelo seu valor original, de R\$ 8.000,00, e que sobre esse valor incida correção monetária pelo índice do INPC, a contar de abril de 2012, data do contrato, que expressamente fixou a data de sua assinatura como o termo do pagamento (*vide cláusula VIII*, fls. 20), como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

Os réus deverão arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da dívida, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto JULGO IMPROCEDENTES os embargos opostos por Aparecido Romero Copaioli, Clarice Rodrigues Copaioli contra OMEGA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e dou por constituído o título executivo judicial pelo valor de R\$ 8.000,00 (*oito mil reais*), o qual deverá ser acrescido correção monetária pelo índice do INPC, a contar de abril de 2012, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, e CONDENO o réu/embargente ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da dívida, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Um a vez transitada em julgado, intime-se os devedores, na pessoa de seu procurador, a pagar o valor da condenação, conforme conta apresentada pelo credor, no prazo de quinze (15) dias, sob pena de que seja acrescida multa de dez por cento (10%) do valor da dívida.

P. R. I.

São Carlos, 23 de fevereiro de 2016.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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