

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002957-83.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Ronaldo Henrique de Campos**
 Requerido: **Ketily Simei Pavanelli Cordovil e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Ronaldo Henrique de Campos propôs a presente ação contra os réus Ketily Simei Pavanelli Cordovil, Sérgio Augusto de França Cordovil e Predial Center Corretora de Valores Imobiliários Ltda., requerendo: a) a suspensão de qualquer cobrança ou execução do contrato, inclusive de inserção de seu nome junto aos órgãos de proteção ao crédito; b) a condenação da corré Predial Center a trazer aos autos a vistoria realizada no imóvel com as condições e base técnica que a fez ofertar o imóvel por R\$ 262.000,00; c) seja declarado rescindido o contrato firmado entre as partes; d) a condenação dos réus na devolução integral da entrada no valor de R\$ 17.000,00.

Os réus Sérgio Augusto de França Cordovil e Ketily Simei Pavanelli Cordovil, em contestação de folhas 61/68, reproduzida às folhas 92/99, requerem a improcedência do pedido, atribuindo a culpa pela não liberação do financiamento ao autor. Sustentam que os demais bancos negaram o empréstimo não pela metragem do terreno, da benfeitoria ou do valor do imóvel ou ainda de qualquer outro fator, que não fosse exclusivamente a falta de idoneidade financeira do autor e de seu irmão. Aduzem que o financiamento não foi autorizado porque o autor omitiu da corretora suas restrições cadastrais em razão de outro financiamento já existente (**confira folhas 65, primeiro parágrafo**). Alegam que o autor sabia desde o início que não possuía condições financeiras para o negócio, mas tentou passar outra realidade, com pequenas atividades esporádicas, não aceitas, para garantir o financiamento, circunstância de que já estava ciente pela sua profissão de técnico em contabilidade (**confira folhas 66, item “2”**).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Em reconvenção de folhas 69/73, reproduzida às folhas 101/104, os reconvintes Sérgio Augusto de França Cordovil e Ketily Simeí Pavanelli Cordovil, requerem a condenação do reconvindo Ronaldo Henrique de Campos, no pagamento da multa contratual no valor de R\$ 26.200,00, admitindo eventual compensação da quantia de R\$ 17.000,00 ou, sucessivamente, a multa prevista na cláusula 4, sem compensação.

A corré Predial Center Corretora de Valores Imobiliários Ltda., em contestação de folhas 123/137, suscita preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, requer a improcedência do pedido. Aduz que a avaliação foi feita por técnicos da Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 262.000,00, com o qual os vendedores concordaram e reduziram o valor do imóvel, a fim de que o autor pudesse concluir o financiamento, não tendo a corretora participado em momento algum da negociação como avaliadora do imóvel. Sustenta que não caberia à corretora analisar se os documentos que o comprador possuía eram suficientes para o empréstimo junto à instituição financeira, não sendo verdade que a corretora garantiu a aprovação do financiamento. Em momento algum a corretora pressionou o comprador a assinar o compromisso de compra e venda. Aduz que a aprovação do financiamento é de responsabilidade exclusiva dos agentes financeiros, não cabendo à corretora avaliar se os documentos apresentados são suficientes ou não para comprovar a renda, assim como se o valor do imóvel definido pelo vendedor é capaz de garantir a totalidade ou parcialidade do valor emprestado, tratando-se de aspectos técnicos que fogem da esfera das atribuições do corretor. Alega que a responsabilidade pela aprovação do financiamento era do autor, conforme cláusula 3.2 e 3.2.3 do compromisso de compra e venda. Sustenta, por fim, que a Predial Center não recebeu corretagem pelos serviços de intermediação.

Réplica de folhas 173/182.

Em contestação à reconvenção às folhas 183/190, o reconvindo alega que a reconvenção dever ser desentranhada porque deveria ter sido distribuída por dependência ao processo principal, em petição apartada, e não simplesmente protocolizada dentro da

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

contestação. No mérito, requer a improcedência da reconvenção, porque o contrato prevê ilegalmente a cobrança de duas multas, a primeira de 2% sobre o valor da parcela em atraso e a segunda de 10% sobre o valor do negócio, o que é vedado pelo ordenamento jurídico. Aduz que a frustração do negócio não se deu por vontade do reconvindo e sim porque não houve a liberação do financiamento bancário.

Réplica dos reconvintes às folhas 194/198.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, orientando-me pela prova documental carreada pelas partes (CPC, artigo 396).

De início, a prova pericial pretendida pelo autor se mostra impertinente porque ele não instruiu a inicial com documento que comprove que a negativa do financiamento se deu em virtude de eventual supervalorização do imóvel.

Acolho a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela corré Predial Center Corretora de Valores Imobiliários Ltda., tendo em vista que atuou apenas na intermediação da compra e venda, dela sequer se beneficiando, uma vez que não recebeu qualquer valor, a título de comissão de corretagem, competindo exclusivamente ao vendedor a restituição de qualquer valor que lhe foi pago a título de sinal.

No mérito, pretende o autor a rescisão do contrato de compra e venda e a condenação dos réus na devolução da quantia de R\$ 17.000,00, correspondente ao valor integral do sinal, bem como a suspensão de qualquer cobrança ou execução do contrato, inclusive a inserção de seu nome junto aos órgãos de proteção ao crédito.

O compromisso de compra e venda celebrado entre as partes, do qual se pretende a rescisão, encontra-se colacionado às colhas 40/45.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A cláusula “3” do compromisso de compra e venda estabelece que o preço certo e ajustado da venda é de R\$ 262.000,00, a ser pago da seguinte forma: R\$ 17.000,00 no ato da assinatura, do qual os vendedores deram quitação, bem como R\$ 238.000,00, através de financiamento junto à instituição financeira da escolha do comprador, no prazo máximo de 90 dias (**confira folhas 41**).

A cláusula “6.1” do compromisso estabelece que o não pagamento por parte do comprador, de qualquer das parcelas descritas na cláusula “3”, no prazo máximo de 30 dias após o vencimento, dar-se-á a rescisão do contrato, em favor dos vendedores, perdendo o comprador, desde logo, não só a posse do imóvel, bem como quaisquer parcelas do dinheiro pagas por conta do preço pactuado até a época do inadimplemento (**confira folhas 42**).

Todavia, entendo que tal cláusula deve ser interpretada restritivamente, tendo em vista que não prevê a hipótese de rescisão contratual em razão da não liberação de valores por parte da instituição financeira.

Permitir a aplicação de tal cláusula indistintamente, importaria no enriquecimento ilícito por parte dos vendedores, uma vez que retornariam à posse do imóvel, permanecendo com o valor recebido a título de sinal.

Não há como impor ao comprador a produção de prova da razão da negativa do financiamento por parte da instituição financeira, já que o procedimento realizado internamente não é liberado aos pretendentes ao financiamento.

Os corréus Sérgio e Ketily afirmam que o financiamento não foi autorizado porque o autor omitiu da corretora suas restrições cadastrais em razão de outro financiamento já existente (**confira folhas 65, primeiro parágrafo**), todavia, não instruíram a contestação com qualquer documento que comprove tal assertiva, ônus que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

lhes é imposto. Inteligência do artigo 396 do Código de Processo Civil).

Não há como afirmar que o crédito foi negado ao autor porque possui restrição cadastral ou eventual ação judicial ou procedimento extrajudicial de cobrança que impossibilite a liberação do crédito, como aduzem os réus.

Não se trata de arrependimento de quaisquer das partes, o que o contrato proíbe com cláusula específica, mas de impossibilidade de cumprimento por razões que fogem à responsabilidade de quaisquer delas.

Também se mostra inútil a discussão acerca de existência de terceiros na compra e venda, tendo em vista que o contrato foi celebrado somente entre o autor e os corréus Sérgio e Ketily.

Dessa maneira, formei meu convencimento de que as partes devem ser restituídas ao *status quo ante*, com a devolução por parte dos réus Sérgio e Ketily, de forma simples, do valor recebido a título de sinal, devidamente corrigido desde a data do compromisso de compra e venda, ou seja, 08 de agosto de 2014 (**confira folhas 45**) e acrescido de juros de mora desde a citação.

Nesse sentido:

4004614-34.2013.8.26.0451 SENTENÇA. 'EXTRA PETITA'. NULIDADE. INOCORRÊNCIA. ALEGAÇÃO DE QUE O JULGADO NÃO SE COADUNA COM O PRETENDIDO NA EXORDIAL. PEDIDO DE RESSARCIMENTO DE VALORES QUE FORA, TODAVIA, EXPRESSAMENTE FORMULADO NO BOJO DA INICIAL. JULGAMENTO QUE NÃO ESTÁ, POIS, A DESBORDAR DOS LIMITES OBJETIVOS DA DEMANDA. PRELIMINAR REJEITADA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO PROPOSTA PELOS PROMISSÁRIOS COMPRADORES. **RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. ADMISSIBILIDADE. HIPÓTESE EM QUE A PROMITENTE VENDEDORA NÃO COMPROVOU QUE A RECUSA DE CONCESSÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO TENHA SE DEVIDO À DESÍDIA DOS ADQUIRENTES.** DEMONSTRAÇÃO, AO REVÉS, DE QUE O PEDIDO DE CRÉDITO FOI REJEITADO POR CULPA


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DELA. PROMITENTE QUE DECLARARA SE ACHAR LIVRE E DESEMBARAÇADO O IMÓVEL, O QUE SUPERVENIENTEMENTE SE REVELOU FALSO E IMPEDIU A CONSECUÇÃO DO FINANCIAMENTO. **RESTABELECIMENTO DO 'STATUS QUO ANTE' QUE DEVE SER OBSERVADO. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES DESEMBOLSADOS QUE SE REVELA ADEQUADA.** DESCABIMENTO, TODAVIA, DA REPETIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM DE MANEIRA DESTACADA DO SINAL DO PREÇO DO IMÓVEL. RECIBOS ACOSTADOS QUE DEMONSTRAM QUE O VALOR DA INTERMEDIACÃO FORA EMBUTIDO NAQUELE DO SINAL. DANO MORAL BEM AFASTADO. DESCUMPRIMENTO QUE SE INSERE NO RISCO DO NEGÓCIO. AÇÃO JULGADA IMPROCEDENTE EM RELAÇÃO À CORRÉ INTERMEDIADORA DA VENDA E PARCIALMENTE PROCEDENTE EM RELAÇÃO À PROMITENTE VENDEDORA. RECURSO DOS AUTORES IMPROVIDO, PARCIALMENTE PROVIDO O DA CORRÉ FUNDAMENTUM ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PROVIDO O DA CORRÉ MOZZILLI CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (Relator(a): Vito Guglielmi; Comarca: Piracicaba; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 11/09/2015; Data de registro: 12/09/2015).

Entretanto, o pedido de suspensão de qualquer cobrança ou execução do contrato se mostra impertinente ante ao julgamento do feito.

Por outro lado, de rigor a rejeição do pedido formulado pelos reconvintes.

O descumprimento contratual, como já assentado acima, não se deu por culpa do reconvindo, mas, sim, pela negativa de liberação de crédito por parte da instituição financeira, não tendo os reconvintes instruído os autos com documentos que embasem sua assertiva de que o financiamento não foi autorizado porque o autor omitiu da corretora suas restrições cadastrais em razão de outro financiamento já existente (**confira folhas 65**).

Não tendo os reconvintes instruído os autos com documentos que comprovem a culpa atribuída ao reconvinte pelo descumprimento do contrato, de rigor a improcedência da reconvenção.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Diante do exposto:

a) julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 267, VI, do Código de Processo Civil, reconhecendo a corrê Predial Center Corretora de Valores Imobiliários Ltda. parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação. Sucumbente, condeno o autor no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono da referida corrê, esses fixados em R\$ 1.000,00, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado, observando-se, todavia, os benefícios da justiça gratuita;

b) acolho o pedido formulado na ação principal, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar rescindido o compromisso de compra e venda celebrado entre as partes e condenando os corrêus Sérgio Augusto de França Cordovil e Ketily Simei Pavanelli Cordovil, solidariamente, a restituírem ao autor, de forma simples, a quantia de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), atualizada desde a data do compromisso de compra e venda (folhas 45) e acrescida de juros de mora desde a citação. Sucumbentes, condeno os réus, solidariamente, no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da condenação, ante a ausência de complexidade;

c) rejeito o pedido formulado em reconvenção, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Sucumbentes, condeno os reconvintes no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da causa atribuído à reconvenção, com atualização monetária desde seu ajuizamento e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

São Carlos, 19 de outubro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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