



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

CONCLUSÃO

Em 20/03/2014 19:26:00, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0004013-13.2011.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Cleber Donizette Guastaldi**
 Requeridas: **Evendas Vendas de Imóveis Ltda, Rodobens Negócios Imobiliários S/A e Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV SPE Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Cleber Donizette Guastaldi move ação em face de **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV - SPE Ltda., Rodobens Negócios Imobiliários S/A e Evendas Vendas de Imóveis Ltda.**, dizendo que firmou compromisso de compra e venda com as duas primeiras rés, referente à casa de nº 574, no Condomínio Moradas São Carlos I, pelo valor de R\$ 70.319,55. Pagou R\$ 5.319,55, (recursos próprios e saldo do FGTS), R\$ 989,55 (valor parcelado em 11 vezes, pagos na data do vencimento), R\$ 1.230,00 (pagos à vista) e R\$ 100,00 (valor pago antecipadamente). O valor remanescente seria pago mediante financiamento a ser obtido pela CEF, na data da entrega do imóvel. Apesar de ter adimplido com suas obrigações, vem sofrendo cobranças por falta de pagamento, com a ameaça de não lhe serem entregues as chaves do imóvel. Procurou pelas requeridas, que lhe informaram constar em aberto as obrigações assumidas por este. Recebeu notificação extrajudicial, com a ameaça de resolução do contrato c.c. a devolução do bem. Sofreu danos passíveis de indenização. Pede a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, para compelir as rés a se absterem de inserir



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

seu nome em bancos de proteção ao crédito, com a fixação de multa diária em caso de descumprimento; seja declarada a inexistência do débito, condenando, solidariamente, as rés ao pagamento, em dobro, do valor cobrado indevidamente; sejam condenadas ao pagamento de indenização por danos morais no valor equivalente a cem salários mínimos, bem como a condenação das rés ao pagamento das verbas de sucumbência, arbitrando os honorários advocatícios em 20% sobre o valor da condenação. Documentos às fls. 26/57.

A ré Evendas Vendas de Imóveis Ltda. contestou às fls. 66/72, alegando ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação. O contrato de compra e venda foi firmado entre o autor e as rés Sistema Fácil Incorporação São Carlos IV - SPE e Rodobens Negócios Imobiliários S/A, sendo que foi mera intermediadora do negócio, não possuindo poderes para administrar ou emitir cobranças. Improcede a demanda, com a condenação do autor nas custas processuais e honorários advocatícios em 20% sobre o valor da causa. Documentos às fls. 73/80.

Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária São Carlos IV - SPE Ltda. e Rodobens Negócios Imobiliários S/A contestaram às fls. 84/99, dizendo que o contrato de compra e venda firmado entre as partes, prevê duas partes para pagamento, ou seja, parte A e B. A cláusula 4 prevê pagamento de R\$ 5.319,55, cuja forma de pagamento está prevista nas cláusulas 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 e 4.1.4, as quais não devem ser somadas. O autor pagou R\$ 2.550,45 à ré Evendas a título de comissão de corretagem e R\$ 3.012,48 foram repassados para amortização do valor de financiamento da parte B, que somando-se resulta na quantia de R\$ 5.562,93, ou seja, nenhum valor foi pago da parte A do contrato. Os R\$ 989,55 não foram pagos pelo autor. Não houve parcelamento em 11 vezes de R\$ 90,00 como insinuado pelo autor. Inocorreu dano moral. Se verdadeira fosse a versão do autor se estaria diante de mero inadimplemento contratual. Os valores cobrados são legítimos. Exorbitante o valor pretendido pelo autor a título de danos morais. Os valores cobrados do autor têm previsão contratual. Os valores que o autor sustenta ter pago referem-se à comissão da corretora que intermediou o negócio, ou seja, a corrê Evendas. A previsão do autor para pagar a corretagem consta expressamente do contrato. Improcede a demanda. Documentos às fls. 100/161.

Réplica às fls. 163/174. Debalde a tentativa de conciliação: fl. 184. Saneador a fl. 209. Às fls. 248/251 o autor pediu a antecipação da tutela jurisdicional para compelir as rés a lhe entregarem as chaves do imóvel. Informação das rés às fls. 271/273 e 275/278. Documentos às fls. 282/298. Manifestação da corrê Evendas às fls. 315/317. Decisão a fl. 322. O autor foi imitado na posse do imóvel às fls. 326/327. A fl. 366 as partes afirmaram não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

existir outra prova a ser produzida, e em alegações finais reiteraram os seus anteriores pronunciamentos. Manifestação das rés às fls. 370/371 e do autor às fls. 374/377.

É o relatório. Fundamento e decido.

Assiste razão à corré Evendas ao sustentar às fls. 406/409 que sua advogada não foi intimada para a audiência de instrução e julgamento, fato confirmado pelo escrevente que prestou as informações de fl. 445. É caso de se proclamar a nulidade do termo de audiência de fl. 366. Entretanto, à vista das informações de fls. 387/390 e 444/454, inócua seria a audiência de instrução e julgamento, caso fosse realizada, já que a prova essencial para o desate deste litígio é a documental e consta, generosa, dos autos.

O autor firmou com a ré Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária São Carlos IV - SPE Ltda., o compromisso particular de compra e venda de fls. 30/38, tendo esta prometido àquele a venda da casa nº 574, modelo M 40 B - Passeio, do Condomínio Moradas São Carlos I, pelo preço total de R\$ 70.319,55, a ser pago nos moldes especificados a fl. 30v: parte A: R\$ 5.319,55, nos valores e datas especificados nos itens 4.1.1 até 4.1.4; parte B: R\$ 65.000,00 mediante recursos próprios do autor ou financiamento ou FGTS, com os encargos previstos ao final do item 4.2, denominado "Obs(1)".

O autor efetuou os pagamentos de fls. 40 e 47/57, referentes à parte A. As rés, promitente vendedora e construtora (Sistema Fácil e Rodobens), a fl. 87 sustentaram que dos R\$ 5.562,93, a quantia de R\$ 2.550,45 foi paga pelo autor à ré Evendas Vendas de Imóveis Ltda., a título de intermediação do negócio, enquanto a quantia de R\$ 3.012,48, foi repassada à CEF para amortização do valor do financiamento da parte B, concluindo que desses valores recebidos do autor nenhum foi aproveitado para amortizar a parte A de fl. 30v.

Óbvio que a partir do momento em que as corrés Sistema Fácil e Rodobens imputaram à responsabilidade do autor o pagamento da comissão de corretagem à corré Evendas, sustentando que o promissário comprador assumiu livremente essa obrigação, acabou por confirmar o acerto do autor em dirigir a demanda também em face da corré Evendas, tendo esta por seu turno, em contestação (fl. 69), confirmado o recebimento do preço a título de comissão de permanência, motivo para se admitir legitimidade para responder pelo pedido de repetição do valor da comissão. Óbvio que a corré Evendas não tem responsabilidade solidária com as demais corrés quanto aos demais pedidos vinculados na inicial, pois sua participação foi como corretora na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

venda do imóvel. A corré Rodobens Negócios Imobiliários S/A figurou como incorporadora do empreendimento onde se localiza o imóvel adquirido pelo autor. A corré Sistema Fácil foi quem prometeu à venda o imóvel para o autor. Estas não questionaram suas legitimidades para responderem aos termos do pedido.

O autor pagou à ré, dentre outros valores, R\$ 5.562,93. As corrés no item 15 de fl. 87 confirmaram que do valor de R\$ 5.562,93, pagamento relacionado à parte A do item 4.1. de fl. 30v, elas corrés acabaram repassando para a corré Evendas R\$ 2.550,45 de comissão de corretagem; R\$ 3.012,48 teriam sido repassados pelas corrés Sistema Fácil e Rodobens à CEF para amortização do valor do financiamento da parte B referida no item 4.2 de fl. 30v.

A CEF informou às fls. 387/388, em atenção ao segundo parágrafo da determinação judicial de fl. 381, o seguinte: a) o valor global da operação foi de R\$ 74.037,05; b) o valor de R\$ 4.947,97, referido no item 1 do despacho de fl. 381, foi pago pelo autor diretamente às rés Sistema Fácil e Rodobens, sem envolvimento da CEF; c) o valor de R\$ 3.052,21, do item 2 de fl. 381, corresponde ao saldo da conta vinculada de FGTS do autor, que foi liberado e apenas repassado para a conta corrente de titularidade da corré Sistema Fácil; d) as corrés Sistema Fácil e Rodobens já receberam pela CEF todos os valores pertinentes ao negócio, totalizando o montante de R\$ 69.089,08.

Por força da decisão de fl. 322, o autor foi imitido na posse do imóvel conforme auto de fl. 327, em 25.6.2012.

O quanto assinalado no item 15 de fl. 87 favorece a tese do autor. Existe pouquíssima diferença entre o valor de R\$ 3.012,48 referida no item 15 de fl. 87 com o de R\$ 3.052,21 do repasse do FGTS do autor para a corré Sistema Fácil (item 2.1 de fl. 387), pelo que há de se compreender que se trata da mesma quantia.

Se o autor entregou para as corrés o valor da corretagem e estas o repassaram para a corré Evendas, segue-se que se trata de valor integrado à parte A de fl. 30v. O autor não tinha a obrigação daqueles repasses e mais o valor de R\$ 2.550,45 de corretagem. No valor de R\$ 5.319,55 já estava incluso o valor da comissão pela intermediação. É de se observar que a somatória dos itens 4.1.1 até 4.1.4 resulta em R\$ 5.319,55 (fl. 30v). Por isso o valor global do negócio foi de R\$ 70.319,55.

A corré Evendas firmou com o autor o contrato de fl. 434, onde este assumiu a responsabilidade pelo pagamento da comissão, valor por ela recebido. Esse tipo de ajuste tem sustentação nos artigos 722 e 724, do Código Civil. Não se constitui em abuso esse tipo de repasse.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

É de se observar que na inicial o autor não está reclamando desse fato. Ademais, pagou às outras corrés os valores ajustados no item 4 de fl. 30v, as quais cuidaram de repassar à corré Evendas o valor da remuneração desta.

A CEF informou a fl. 398 que o valor global da operação foi de R\$ 74.037,05, sendo que o autor pagou às corrés Sistema Fácil e Rodobens R\$ 4.947,97, com recursos próprios, e que o contrato firmado pelo autor com a CEF foi de R\$ 69.089,08, valor que a CEF repassou para aquelas corrés. Como o preço estabelecido a fl. 30 foi de R\$ 70.319,55, segue-se que o autor pagou a maior para as corrés Sistema Fácil e Rodobens, a quantia de R\$ 3.717,50. Esse é pois o valor do excesso recebido pelas corrés Sistema Fácil e Rodobens, a ser repetido em favor do autor.

Como já consignado, o fato do autor na inicial não ter questionado a validade e eficácia do pagamento a título de comissão de intermediação, não tem como pleitear a sua repetição da corré Evendas. Ademais, como já destacado, foi firmado contrato de corretagem entre o autor e essa ré, motivo do pagamento feito a esta, cujo recibo consta dos autos.

As corrés não agiram com dolo ou má-fé ao receberem valores a maior, requisito exigido pela Súmula 159, do STF. O STJ tem também iterativos julgados exigindo a comprovação da má-fé para que haja a repetição em dobro indicada no § único, do art. 42, do CDC: AgRg no AREsp 358880/SE, j. 17.09.2013, relator Ministro Raul Araújo.

As corrés não causaram danos morais ao autor. A dignidade deste não foi atingida. Sofreu meros embaraços. Esses não são alçados à categoria de danos morais.

JULGO: a) IMPROCEDENTE a ação proposta em face da corré Evendas Vendas de Imóveis Ltda. O autor pagará a esta corré 10% de honorários advocatícios sobre R\$ 2.550,45, verba exigível apenas numa das situações previstas no artigo 12, da Lei 1.060, pois o autor é beneficiário da assistência judiciária gratuita; **b) PROCEDENTE EM PARTE** a ação em face das corrés Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV - SPE Ltda. e Rodobens Negócios Imobiliários S/A, para condená-las a pagar ao autor a quantia de R\$ 3.717,50, com correção monetária desde 30.08.2011, além de juros de mora de 1% ao mês contados da citação. Confirmo a decisão de fl. 322 que imitiu o autor na posse do imóvel, executada à fl. 327. Cada parte arcará com o custo de seu advogado, e custas processuais *pro rata*, só que o autor é beneficiário da assistência judiciária gratuita.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista ao autor para formular requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada, nos termos do artigo 475-B e J,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

do CPC, no prazo de 10 dias. Vindo esse requerimento, intinem-se as corrés para, em 15 dias, pagarem o valor do débito exequendo, sob pena de multa de 10%. Findo o prazo de 15 dias sem pagamento, abra-se vista ao autor para indicar bens das executadas para os fins de penhora.

P.R.I.

São Carlos, 24 de março de 2014.

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