


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009850-56.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**
 Embargante: **Aparecido Luzimar Carneiro**
 Embargado: **Construtora Prado & Gama Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Aparecido Luzimar Carneiro opôs embargos à execução que lhe move **Construtora Prado & Gama Ltda** alegando, em síntese, que as partes firmaram compromisso de compra e venda para construção de residência e compra de terreno, objeto da matrícula nº 137.732 do CRI local. A embargada se diz credora do embargante na importância original de R\$ 130.000,00, representada por cartões emitidas e entregues como sinal, e também em razão de multa contratual por resolução contratual, haja vista o arrependimento do embargante. O valor total do negócio era de R\$ 440.000,00, sendo entregues 35 cheques à embargada, perfazendo R\$ 86.000,00, e a diferença, de R\$ 354.000,00, seria paga por meio de financiamento bancário. Questiona a exigência de pagamento extraordinário de R\$ 35.000,00, em 05 de agosto de 2014, motivo da desistência do negócio. Por isso, defende a inexigibilidade do sinal e da multa contratual, que se mostram abusivas e em dissonância da legislação consumerista. Impugna a cláusula 2ª, §§ 1º e 2º, do compromisso. Pede ao final a extinção da execução com a devolução dos cheques emitidos por Patrícia Bahia de Souza, numeração SA 00017 a SA 00092.

O embargante juntou documentos da execução.

Foi indeferido o pedido de suspensão da execução.

A embargada contestou alegando, em suma, que não há cláusulas leoninas no contrato. Negou a solicitação de R\$ 35.000,00, não tendo o embargante procurado meios para executar o contrato. Houve, assim, desistência unilateral do contrato pelo embargante. Reputa o embargante litigante de má-fé. Pede a improcedência dos embargos.

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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Juntou documentos.

Apenas o embargante manifestou intenção de produzir provas, deferindo-se a oitiva de testemunha.

Determinou-se a suspensão do leilão nos autos da execução.

Designada audiência de instrução e julgamento, foi ouvida uma testemunha arrolada pelo autor, José de Souza Júnior.

É o breve relatório.**Fundamento e decidido.**

Os embargos são procedentes.

O embargante alegou que, depois de formalizado o compromisso de compra e venda, a parte contratada, ora embargada, exigiu-lhe indevidamente R\$ 35.000,00. Esta, por sua vez, em contestação, negou o fato. Ocorre que o embargante se desincumbiu do ônus de provar o fato alegado, por meio de prova testemunhal.

Com efeito, assinala-se, de início, que por se tratar de exigência verbal e, portanto, não prevista em contrato, o embargante não conseguiria mesmo produzir a prova mediante apresentação de documentos. Somente alguém que tivesse presenciado ou intermediado a negociação é que poderia trazer esclarecimentos a respeito. E foi o que ocorreu.

De fato, o corretor José de Souza Júnior, que intermediou a venda do bem ao embargante, disse que foi contratado por Renato, que era o dono da empresa. O preço da venda foi inicialmente ajustado por R\$ 440.000,00, tendo a testemunha utilizado o simulador da CEF para calcular o valor do financiamento e da parte não financiada. Depois do contrato já assinado, a empresa embargada, por intermédio de Renato, pediu mais R\$ 35.000,00 ao embargante. Informou que o próprio Renato entrou em contato com a testemunha e a informou acerca dessa exigência adicional de R\$ 35.000,00, feita ao embargante. Foi solicitado, ainda, à testemunha, que confeccionasse o distrato, que resultaria no pagamento de R\$ 5.000,00 pelo embargante, o qual, entretanto, não foi assinado. O distrato, então, não foi firmado. Recordou-se de que o embargante deu 35 cheques no valor total de R\$ 86.000,00. Não ficou com nenhum cheque como pagamento pela intermediação, isto é, pelos serviços de corretagem que prestou. A exigência de R\$


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

35.000,00, que partiu de Renato, estava baseada numa suposição quando da obtenção do financiamento na CEF. Tratou-se de mera especulação, pois sequer houve avaliação do imóvel. Explicou pormenores da negociação e formalização do financiamento.

Logo, vê-se claramente que foi o próprio responsável pela empresa embargada, identificado como Renato (que certamente é Renato do Prado Gama, que consta como representante da embargada no compromisso firmado com o embargante), quem exigiu, sem base contratual, o valor de R\$ 35.000,00 do embargante. E além de não haver previsão na avença, a testemunha informou que a exigência baseava-se em mera especulação ou suposição de Renato, em relação a possíveis dificuldades quando da obtenção do financiamento na CEF, uma vez que sequer houve avaliação do imóvel.

Portanto, entende-se foi a embargada quem deu causa à resolução do contrato, ao exigir valor não informado ao embargante antes de formalizar o compromisso de compra e venda, e sem qualquer embasamento em justificativa plausível. Como consequência, impõe-se o reconhecimento de nulidade da execução, nada sendo exigível em relação ao contrato em questão, uma vez que não há fundamento para exigir do embargante o pagamento de arras (sinal) ou cláusula penal (multa).

A despeito da procedência dos embargos, porque a resolução se deu por ato imputado à embargada, e não ao embargante, consigne-se, apenas a título de argumentação, que o valor de R\$ 86.000,00, representado por 35 cheques, não se caracterizariam como arras, à falta de previsão expressa no contrato. Com efeito, a cláusula 2ª estabeleceu que tal valor seria pago em cheques, e que a diferença, de R\$ 354.000,00, seria financiada. Mas isto de modo algum permite afirmar que os R\$ 86.000,00 representariam arras confirmatórias.

As arras vêm a ser o dinheiro ou outro bem móvel dado por um contratante para conclusão do contrato, e cheques pós-datados para compensação ao longo de quase três anos não podem ser considerados como tal. Tratar-se-ia, à evidência, de mero pagamento parcelado do preço, e não de um sinal. Restaria apenas discussão da exigência da cláusula penal, conforme cláusula 23ª, mas é desnecessário alongar-se a respeito, em face da decisão que acolheu a pretensão do embargante.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar a nulidade da**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

execução, em razão da resolução do contrato por culpa da embargada, impondo-se a esta a devolução dos cheques entregues pelo embargante quando da formalização do avença. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Condeno a embargada ao pagamento das custas processuais respectivas e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da ação, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 14 de dezembro de 2017.

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