

P O D E R J U D I C I Á R I O**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0012939-12.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **Zélia Costa da Silva**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Sao Carlos Iii Spe Ltda e outro**

ZÉLIA COSTA DA SILVA ajuizou ação contra **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III – SPE LTDA. e IMOBILIÁRIA RODOBENS LTDA.**, alegando, em suma, que adquiriu imóvel com promessa de pagamento do preço de R\$ 86.589,96, sendo que o valor de R\$ 6.589,96 foi pago em parcelas e o restante R\$ 80.000,00, seria pago através de recursos próprios ou financiamento bancário. Alega ainda que não conseguiu obter financiamento imobiliário junto à Caixa Econômica Federal e nem utilizar-se do FGTS para quitação do saldo devedor da compra do imóvel, pois já teria se utilizado do FGTS para aquisição de outro imóvel. Porém, não tem mais condições de cumprir o pactuado, nem tem interesse em manter o contrato, almejando por isso sua rescisão, com a devolução dos valores pagos, a exclusão de qualquer cobrança de taxa condominial, o reembolso do valor de R\$ 2.321,36, pago por ela ao seu filho em razão do empréstimo contraído pelo mesmo para pagamento dos valores contratados, o reembolso dos valores gastos com aluguel durante a vigência do contrato de compra e venda e indenização por danos morais.

Citadas, as rés contestaram o pedido, afirmando que a autora se submete ao contrato livremente firmado, que não há ilegalidade na cobrança da comissão de corretagem, inexistência da cobrança de taxas condominiais e dano material e moral a indenizar e ausência de responsabilidade em relação ao empréstimo contraído pelo filho da autora.

É o relatório.**Fundamento e decido.**

A autora já não tem possibilidade e interesse de manter o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, e pretende a devolução integral dos valores pagos, sem cominação das multas previstas no contrato. Pretende ainda o reembolso do valor pago a título de comissão de corretagem, bem como do valor de R\$ 2.321,36, pago por ela ao seu filho em razão do empréstimo contraído pelo mesmo para pagamento dos valores contratados.

P O D E R J U D I C I Á R I O

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS



Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Viu-se impossibilitada de pagar a parcela de R\$ 80.000,00, que seria objeto de financiamento imobiliária, haja vista a impossibilidade de utilizar o FGTS (fls. 7), fato que não é imputável à empreendedora. A alegação de que não foi informada a respeito (fls. 7), passa também pela circunstância de que ela própria certamente não informou à vendedora de que já havia utilizado o recurso em financiamento anterior. É gratuita a acusação de ter sido ludibriada.

Pela previsão contratual, o saldo devedor de R\$ 80.000,00, com vencimento em 30 de abril de 2012, seria pago **com recursos próprios ou através de financiamento bancário (fls. 28 e 131)**. Não se disse que seriam utilizados recursos advenientes da conta do FGTS. Constituía decisão e iniciativa da adquirente, onde obter os recursos financeiros para completar o pagamento do preço, obtendo financiamento em banco (**não necessariamente com FGTS**) ou utilizando recursos próprios, de outra origem. É irresponsabilidade atribuir qualquer falta à ré. Aliás, se estivesse certo que o restante do preço seria pago com o FGTS, certamente o financiamento seria pleiteado desde logo, com pagamento também desde logo ou quanto fosse liberado pelo banco.

Enfim, afasta-se a hipótese de culpa da ré, pela não conclusão do contrato, o que também exclui de si consequências outras, a exemplo da pretendida obrigação de indenizar perdas e danos.

As autora não conseguiu pagar o preço contratual e, impossibilitada de cumprir o contrato, pretende seu desfazimento.

É mesmo destituído de propósito pretende transferir para a ré os encargos de um empréstimo que seu filho obteve perante banco, para pagar parte do preço do negócio (fls. 22).

E constitui tentativa de **enriquecimento ilícito** a pretensão de impor à ré o pagamento de indenização por pagamento de aluguel do imóvel onde reside, R\$ 500,00 por mês. Não se trata de situação em que a ré deixou de entregar o imóvel no prazo prometido, mas de desistência da autora à aquisição, pela impossibilidade de pagamento da parcela mais significativa do preço. Note-se a **ilogicidade do raciocínio: a autora não pode realizar o grande sonho da casa própria, porque não conseguiu e não consegue pagar o preço do imóvel (fls. 18), e pretende que a ré a indenize pelos aluguéis que vem suportando ... por não conseguir cumprir o contrato**. A prevalecer essa tese, a ré teria que pagar os aluguéis da autora ... **enquanto ela não conseguir comprar um imóvel**. Faltam sentido e fomento jurídico.

Também constitui tentativa de **enriquecimento ilícito**, pretende impor à ré pagamento de indenização por dano moral, pela não conclusão do negócio jurídico, o que se deveu à carência de recursos financeiros para pagamento do preço e à impossibilidade de obtenção de recursos em banco.

Outrossim, é desnecessário discutir taxas de condomínio, pois ninguém está cobrando nada da autora a esse título (fls. 16). Não houve entrega da unidade. Logo, não há cobrança nem pagamento.

A rescisão do contrato de compromisso de compra e venda é direito do comprador,

P O D E R J U D I C I Á R I O**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

gerando a restituição parcial das parcelas pagas, consoante de longa entende a jurisprudência de nossos Tribunais, a exemplo do STJ, 2ª Seção, REsp n. 59.870/SP, Rel. Min. Barros Monteiro, unânime, DJU de 09.12.2002; 4ª Turma, REsp n. 196.311/MG, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, unânime, DJU de 19.08.2002; 4ª Turma, REsp n. 723.034/MG, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, unânime, DJU de 12.06.2006, dentre outros.

A devolução se faz de uma só vez, abusiva qualquer previsão de pagamento em parcelas (STJ, RCDESP no AREsp 208.018/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe 05/11/2012). Há inclusive a Súmula nº 2 do TJSP: *A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição*”.

A ré não discorda da rescisão e apenas discute o montante da devolução (fls. 94), com base na cláusula 5.7 (fls. 142).

A cláusula contratual reguladora do montante da devolução torna nenhuma a devolução a se fazer, pois os percentuais previstos consomem praticamente por inteiro o montante das parcelas já pagas. Trata-se de contrato de adesão, inegavelmente sujeito ao regramento do Código de Defesa do Consumidor, tornando relativa a submissão da autora consumidora.

É plausível e mais justo que a devolução se faça em função do valor das prestações já pagas.

Há certa variabilidade na jurisprudência, sobre o justo valor que pode ser retido pela vendedora.

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Rescisão amigável. Obrigação de devolução das prestações recebidas. Cláusula penal que prevê descontos compensatórios excessivos. Nulidade. Equivalência a pacto comissório. Sentença que autorizou retenção de apenas 30%. Restituição de 70% corrigidos. Percentual inferior ao devido, segundo jurisprudência assente. Improvimento ao recurso da incorporadora. Precedentes do STJ. Aplicação do art. 53 do CDC. Rescindido compromisso de venda e compra de imóvel, deve o promitente vendedor, quando não tenha havido ocupação da coisa, restituir, corrigidos, 90% (noventa por cento) das prestações que recebeu. De modo que, se sentença o condenou a restituir apenas 70% (setenta por cento), não tem o de que se queixar (TJSP Ap. Cível n. 107.803-4 2ª Câmara de Direito Privado Rel. Des. Cezar Peluso).

Promessa de compra e venda. Extinção do contrato. Comprador inadimplente. A orientação que terminou prevalecendo na Segunda Seção, depois de inicial controvérsia, é no sentido de que o promissário comprador que se torna inadimplente em razão da insuportabilidade do contrato assim como pretendido executar pela promitente vendedora tem o direito de promover a extinção da avença e de receber a restituição de parte substancial do que pagou, restando a construtora uma parcela a título de indenização pelo

P O D E R J U D I C I Á R I O**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

rompimento do contrato. Esta quantia a ficar retida varia de caso para caso: ordinariamente tem sido estipulada entre 10% e 20%, para cobertura das despesas com publicidade e corretagem, podendo ser majorada quando o imóvel vem a ser ocupado pelo comprador. Não há razão para que tudo ou quase tudo do que foi pago fique com a vendedora, uma vez que por força do desfazimento do negócio ela fica com o imóvel, normalmente valorizado, construído também com o aporte do comprador. Precedente. Recurso conhecido e provido em parte” (STJ Resp. n. 476.775-MG 4ª T Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar j. 20.05.2003).

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Comprador que pleiteia rescisão do contrato. Possibilidade, decretada, contudo, a culpa do autor diante não comprovação de descumprimento contratual por parte da vendedora **Caracterização de arrependimento do negócio – Adquirente que não chegou a usufruir o bem - Restituição das parcelas pagas** Admissibilidade. Direito da vendedora ser ressarcida pelas despesas operacionais com o negócio. Previsão contratual excessiva e abusiva **Fixação da retenção em 20% do montante pago, que cobre razoavelmente as despesas.** Devolução de 80% em única parcela, cumprindo efetiva correção dos valores a serem restituídos a contar de cada desembolso, declarada a abusividade de cláusula prevendo a forma de restituição parcelada **Ônus de sucumbência a cargo das corrés.** Sentença, em parte, reformada. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO** (TJSP, Apelação com Revisão nº 0021408-16.2011.8.26.0405, Rel. Des. Elcio Trujillo, j. 26.11.2013).

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOUÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REVISÃO DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. INEXISTÊNCIA DE MORA DA PARTE RÉ.

1. Em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda em que o promitente comprador não ocupou bem imóvel, é razoável que a devolução do valor pelo promitente vendedor ocorra com retenção 10% a 20% das prestações pagas a título de indenização pelas despesas decorrentes do próprio negócio.

2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a tese versada no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

3. Na hipótese em que a rescisão contratual deu-se por iniciativa do comprador, por não mais suportar o pagamento das parcelas, e em que se busca a restituição de valores superiores aos fixados na apelação, o termo inicial dos juros moratórios deve ser o trânsito em julgado, pois inexiste mora anterior da ré.

4. Agravo regimental provido.

(AgRg no REsp 1013249/PE, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 25/05/2010, DJe 08/06/2010).

O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que, por ocasião do desfazimento do contrato por culpa do adquirente, deve ser observada a retenção de 25% sobre os valores pagos.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS



Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE DESPESAS DE COMERCIALIZAÇÃO.

I - Nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, há firmada jurisprudência desta Corte, no sentido do cabimento da retenção pelo promitente-vendedor de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade dos valores adimplidos pelo promissário-comprador, como forma de ressarcimento pelos custos operacionais da transação.

Recurso Especial parcialmente provido.

(REsp 1102562/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2010, DJe 25/05/2010).

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO UNILATERAL PELO DEVEDOR. DIFICULDADES ECONÔMICAS. POSSIBILIDADE. RETENÇÃO DE 25% DAS PRESTAÇÕES ADIMPLIDAS. PRECEDENTES DESTA CORTE SUPERIOR. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Resta pacificado, no âmbito da 2ª Seção desta Corte Superior, a possibilidade de resilição unilateral do compromisso de compra e venda, por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel.

2. Ocorrendo a extinção do negócio jurídico, é permitida a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor das prestações pagas, pela alienante, a título de ressarcimento com as despesas administrativas do contrato.

3. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp 469.484/MG, Rel. Min. HÉLIO QUÁGLIA BARBOSA, DJ 17.12.2007).

De todo modo, cada caso é um caso.

Especificamente para este caso, a cláusula prevê devolução de 90%, deduzindo-se 6,5% sobre o valor do contrato (não sobre o montante já pago) e outras despesas.

Não há razão, penso eu, para aplicar-se um percentual sobre o valor do contrato, considerando que parte das despesas que a ré teria **já foi transferida para a autora**, exatamente a despesa com a comercialização do imóvel.

Especificamente nessa relação jurídica este juízo manterá o percentual previsto no contrato, 90%, deduzindo as despesas de comercialização do imóvel, especificamente a comissão de intermediação, que já foi paga pela autora.

Repete-se: O desfazimento do negócio se deveu a fato imputável à autora, injusto do ponto de vista jurídico transferir para a ré os ônus decorrentes.

P O D E R J U D I C I Á R I O**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Outrossim, relativamente à intermediadora do negócio, cumpriu ela a incumbência recebida, alcançando a finalização do contrato. Não cabe a ela qualquer responsabilidade pela falta de pagamento do preço do imóvel e pela resolução, imputável à autora. Seria injurídico obrigar a restituição.

Descabe discutir a transferência do ônus, contratualmente estabelecida. Fato é que a autora assumiu a responsabilidade de pagar a despesa de intermediação (corretagem), pagou, deu causa à resolução do contrato e não pode pleitear o reembolso. Aliás, se fosse aplicada a cláusula contratual, a retenção seria superior ao que pagou: 6,5%.

Apenas de passagem:

A pedra de toque é a ciência da compradora, sobre a despesa que estava assumindo.

É certo que quem contratou a intermediação de vendas foi o empreendedor e, pela regra geral, dele se poderia exigir o pagamento de comissão por vendas ou de um preço pelo serviço. Sem significar vedação de, nas relações negociais, transferir-se esse ônus para outrem, o que não é incomum em negócios imobiliários, quando por vezes o corretor abdica de parte da remuneração para viabilizar o negócio, conciliando interesses de todos.

Até porque o artigo 723 do Código Civil define a corretagem como o contrato de mediação em que, sem mandato ou relação de dependência, alguém se obriga a obter, para outrem, um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas. Cuida-se de verdadeira intermediação para a celebração de contratos outros, em que o corretor aproxima de seu cliente pessoas interessadas na entabulação de um negócio. De modo que se o comprador interessado procurou o corretor e negociou proposta de compra, tendo seus interesses

atendidos, não é errôneo concluir que agiu no interesse daquele.

A remuneração do corretor é a prestação devida pelo cliente em razão do serviço de aproximação que lhe presta o corretor, e desde que se tenha revelado útil (v. comentários aos artigos 722 e 724 do Código Civil, de Cláudio Luiz Bueno de Godoy, Código Civil Comentado, Coord. Ministro Cezar Peluso, Ed. Manole, 2ª ed.).

Na medida em que a aproximação se fez em função de interesse do comprador, na aquisição do imóvel, com bases inicialmente fechadas pelo empreendedor, nada obstava e nada obsta que, havendo clareza a respeito, o ônus das despesas do negócio seja transferido para o comprador, sejam as despesas típicas indiscutivelmente dele, como imposto de transmissão e despesas de escritura, bem como aquelas decorrentes da comercialização e pesquisa de documentos.

Conforme ensina Antônio Carlos Mathias Coltro, a remuneração pode ser paga pelo vendedor, ou 'também poderá ficar a cargo do comprador ou de ambos os contratantes, segundo eventualmente disponham de forma expressa ou, ainda, quando, por exemplo, tiver sido o interessado na aquisição a procurar o corretor, indicando-lhe o que procura e solicitando sua intervenção para tanto

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

(v. A Corretagem ou Mediação, p. 25) (Gustavo Tepedino e outros, Código Civil Interpretado, Vol. II, Teoria Geral dos Contratos. Contratos em Espécie, (arts. 421 a 965). Editora Renovar. 2006. Pág. 511).

Confiram-se, a propósito, precedentes do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. PRETENDIDA REPETIÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM E/OU ASSESSORIA. INADMISSIBILIDADE.

CUMPRIMENTO, PELA RÉ, DO OBJETO DO CONTRATO DE INTERMEDIÇÃO, COM A APROXIMAÇÃO ÚTIL DAS PARTES E CELEBRAÇÃO DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESTITUIÇÃO INDEVIDA. DECISÃO AFASTADA. RECURSO PROVIDO, PREJUDICADO O EXAME DO APELO ADESIVO (APELAÇÃO CÍVEL Nº 0035867-58.2012.8.26.0576, Rel. Des. Vito Guglielmi, j. 27.06.2013).

Quanto ao mérito, é lícita a atribuição aos adquirentes do pagamento da comissão de corretagem, desde que a eles seja dada ciência. Praxe corrente no mercado. Valores do imóvel e da comissão de corretagem estabelecidos de forma clara. Vício de consentimento não demonstrado. Ação improcedente. Sucumbência da autora.

Recurso provido (Apelação Cível 0017024-75.2012.8.26.0566, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, j. 11.06.2013).

AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDEBITO. Taxa de corretagem. Possibilidade de o pagamento ser atribuído aos adquirentes. Praxe mercantil. Preço do imóvel e do valor da corretagem estabelecidos de forma clara. Vício de consentimento não demonstrado. Taxa SATI Serviço de Assessoria Técnico Imobiliária. Ilegalidade confirmada. Nota inserida na planilha de cálculo sem qualquer discriminação específica quanto ao teor de tais serviços. Desrespeito ao dever de informação prevista no CDC. Cobrança afastada. Direito à restituição simples. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência recíproca. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (APELAÇÃO CÍVEL Nº 0145152-90.2011.8.26.0100, Rel. Paulo Alcides, j. 30.08.2012).**

“Repetição de Indébito. Compromisso de compra e venda. Comprador pretende devolução em dobro dos valores pagos a título de comissão para imobiliária. Ausência de irregularidade na cobrança acertada entre as partes. Sentença de improcedência. Recurso contra essa decisão, desprovido”. (AC 9139228-27.2006.8.26.0000, Relator Des. TEIXEIRA LEITE, 4ª Câmara de Direito Privado, julgamento: 08/04/2010).

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Retomando os temas centrais:

Indevida a indenização por dano moral, pois não foram às requeridas que deram causa a rescisão do contrato e sim a falta de condições econômicas da autora em cumprir com o contratado.

Improcede o pedido da autora de reembolso do valor pago por ela ao seu filho, em razão do empréstimo contraído pelo mesmo para pagamento dos valores contratados. Que responsabilidade tem as requeridas se a autora assumiu uma dívida, de livre e espontânea vontade, para cujo pagamento a autora teve que recorrer a um empréstimo feito em nome de seu filho. A autora no ato da assinatura da proposta tinha ciência dos valores a serem pagos e consequentemente deveria saber se tinha ou não condições econômicas de assumir tal pagamento.

A autora pretende ainda o reembolso dos aluguéis que vem sendo pagos desde a data de previsão de entrega das chaves do imóvel, ou seja, novembro de 2012 (fls.04, segundo parágrafo). Descabido o pedido, pois segundo o contratado, o saldo devedor no valor de R\$ 80.000,00 deveria ser pago, à vista, até 30/04/2012 (fls.131, cláusula 4.2), o que não ocorreu e o não cumprimento do contrato se deu por culpa exclusiva da autora, que não cumpriu com sua obrigação contratual.

Diante do exposto, **acolho em parte o pedido**, declaro a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda entre as partes e imponho à ré a obrigação de restituir para a autora o valor correspondente a 90% das parcelas já pagas, com correção monetária e juros moratórios, este à taxa legal, contados da época da citação inicial, explicitando que do montante a restituir fica excluída a parcela paga a título de intermediação de venda (v. fls. 5).

Rejeito os demais pedidos, inclusive quanto à contestante **IMOBILIÁRIA RODOBENS**.

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas processuais em igualdade, observando-se quanto à autora o disposto no artigo 12 da Lei 1.060/50.

P.R.I.C.

São Carlos, 16 de janeiro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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