



**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 12/05/2014 10:42:28, 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: **0000940-62.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**  
 Requerente: **Cemiramis Leal**  
 Requeridas: **Evendas Negócios Imobiliários Ltda, Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III Spe Ltda e Wagner Pupa Scali**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Cemirames Leal** move ação em face de **Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária – São Carlos III – SPE Ltda, Evendas Negócios Imobiliários Ltda e Wagner Pupa Scali**, dizendo que em 23.11.2011, firmou compromisso de compra e venda com a primeira ré, tendo como objeto o imóvel residencial nº 398 da 5ª etapa do Empreendimento Condomínio Moradas São Carlos II, na época ainda em construção na Avenida Werner Rosel, s/n, Jardim Ipanema. Pagou de sinal R\$ 4.815,76, bem como comissão de corretagem para a ré Evendas, no importe de R\$ 3.349,33, e de serviços de intermediação para o réu Wagner o valor de R\$ 191,39. Todos estavam cientes que a autora para concluir o pagamento do remanescente que era de R\$ 80.000,00, necessitaria de financiamento. Os réus não esclareceram para a autora que não obteria esse valor pois já contava com 62 anos de idade e teria que pagar o valor financiado em 18 anos para completar 80 anos de idade, o que inviabilizaria a realização do preço pois não teria renda salarial suficiente para atender o custo mensal das prestações. Nesse caso, impõe-se aos réus a devolução dos valores pagos, sem desconto algum, mesmo porque o compromisso contém cláusulas abusivas de retenção absurda de valores,



**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**

lembrando que não contratara serviços de corretagem da Evendas. Pede a procedência da ação para condenar os réus à devolução solidária dos valores em dobro de R\$ 3.349,33, R\$ 191,39 e R\$ 4.815,76, com os acréscimos moratórios e legais. Documentos às fls. 19/108. Os réus foram citados.

A ré Evendas contestou às fls. 116/125 alegando ser parte ilegítima para responder aos termos da ação pois foi contratada como corretora e cumpriu integralmente sua obrigação, fazendo jus ao recebimento da comissão. As empresas ré não possuem nenhuma ligação entre si. Indevida a devolução do valor pago a título de intermediação pois este serviço foi legitimamente prestado. Não é esta ré a responsável pela análise de concessão de crédito dos compradores. Houve desistência do negócio jurídico por parte da autora, por motivos alheios ao serviço prestado pela corretora. Aplica-se ao caso o art. 725 do CC. A Evendas efetivamente prestou o serviço, realizou diligências, despendeu tempo e agiu de boa-fé. Pela improcedência da ação.

A ré Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária – São Carlos III – SPE Ltda contestou às fls. 151/179, alegando ter a autora adquirido imóvel que seria pago em duas “partes”: a parte A, que prevê o pagamento parcial do preço do contrato com recursos próprio do comprador e a parte B, que prevê o pagamento do resto do montante com recursos próprios ou mediante financiamento bancário concedido por agente financeiro. A autora não adimpliu por completo a parte A e desistiu do negócio jurídico, quebrando o contrato unilateralmente. A autora recebeu da ré todas as informações referentes à venda e ao processo de financiamento, não se responsabilizando pela aprovação do crédito pretendido pela autora para a satisfação do remanescente do preço. As cláusulas contratuais estão dentro da normalidade, não se ressentindo de abusividade alguma. Improcede a ação. Documentos às fls. 181/228

Réplica às fls. 239/249. Informações da CEF às fls. 268/269 e 280. O réu Wagner foi citado à fl. 235 e não contestou. Debalde a tentativa de conciliação (fl. 257).

É o relatório. Fundamento e decido.

Impõe-se o julgamento antecipado da lide, nos termos do inciso I, do art. 330, do CPC. A prova essencial é a documental e consta dos autos. A dilação probatória apenas protrairia o momento da prestação jurisdicional sem acrescentar algo de útil ao acervo probatório.



**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**

O réu Wagner Pupa Scali foi citado à fl. 235 e não contestou, recolhendo os efeitos da revelia, isto é, presumem-se verdadeiros os fatos articulados na inicial, notadamente no que diz respeito à obrigação deste restituir à autora, de modo simples, o valor de R\$ 191,39, pois não prestou à autora os serviços que, originariamente, haviam sido ajustados e orçados no referido importe.

A autora celebrou com a ré Sistema Fácil o compromisso particular de compra e venda de fls. 85/108, tendo como objeto a casa nº 398, modelo M 50 A, fachada F3B, vaga de garagem descoberta 398 A, 398 B, localizada na quinta etapa do Empreendimento Condomínio Moradas São Carlos II. O preço do negócio era de R\$ 92.345,70, a ser pago nas condições definidas à fl. 85-verso. No que diz respeito à parte B, no valor de R\$ 80.623,76, deveria ser paga à vista em 31.03.2013, com recursos próprios da compradora ou mediante obtenção por esta de financiamento concedido por agente financeiro com recursos do SBPE ou do FGTS. Esse compromisso foi firmado em 23.11.2011.

A autora nasceu em 01.05.1951 (fl. 19). Ao tempo da celebração do compromisso, tinha 60 anos, 6 meses e 22 dias. Até a data prevista para o pagamento do valor da parte B (31.03.2013), a autora contaria com 61 anos e 10 meses. Para completar o limite de 80 anos, faltariam: do primeiro termo, 19 anos, 5 meses e 8 dias; do segundo termo, 18 anos e 2 meses.

A CEF prestou à fl. 268 informações sobre as exigências para a concessão de financiamento obedecida à modalidade do negócio firmado entre as partes. À fl. 280 a CEF enfatizou: a) o prazo de financiamento somado à idade do proponente mais velho não pode ultrapassar 80 anos; b) o valor máximo que pode ser comprometido é de 30% da renda bruta; c) a renda apresentada pela autora foi de R\$ 2.352,59, tendo o sistema aprovado uma prestação de R\$ 696,25; d) a autora teve um financiamento aprovado no valor de R\$ 69.800,00, para um imóvel avaliado em R\$ 96.000,00, no prazo de 232 meses (19 anos). Segundo informações da época, a autora precisaria financiar um valor maior do que o aprovado e desistiu por não possuir o valor de entrada exigido para o financiamento.

Ao celebrarem o compromisso particular de compra e venda, a ré Sistema Fácil tinha ciência de que a autora nascera em 01.05.1951 e que para obter o financiamento sofreria as restrições supra. Essa promitente vendedora tem fértil conhecimento sobre as múltiplas situações que podem gerar embaraços insuperáveis para a obtenção do financiamento do remanescente do preço. O limite de 80 anos é um desses obstáculos para a grande maioria daqueles que já são idosos ao tempo da contratação ou à data prevista para a realização do remanescente do preço da



**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**

parte B (os contratos seguem fielmente o modelo elaborado pela promitente vendedora).

A autora para poder pagar os mais de R\$ 80.000,00 do saldo devedor necessitaria da obtenção de financiamento, e disso a ré promitente vendedora tinha pleno conhecimento. A autora, jejuna nessas questões, não conhecia o entrave da idade limite e nem da redução do valor que poderia obter a título de financiamento. Fica fácil para a ré Sistema Fácil alegar em contestação que esse pormenor era problema da autora. Faltou com a informação indispensável. A autora acreditou, desde o princípio, que obteria o financiamento integral. Não tinha reservas e nem depósito fundiário para atender a diferença dos R\$ 69.800,00 (item 3 de fl. 280) e os R\$ 80.623,76 (estes reajustados desde a data base até a data do efetivo pagamento: fl. 85-verso).

Soubesse a autora, com antecipação, desse futuro empecilho, não celebraria o compromisso particular. A Sistema Fácil, como já consignado, tinha condições para informa-la e não o fez. Para negociar procurou saber das condições financeiras da autora e só o financiamento proporcionaria meios para a solvência do valor da parte B.

Não foi a autora quem criou o embaraço. A ré, promitente vendedora, podia ter evitado todo esse transtorno. Mas a vontade de vender era mais forte e, se o contrato definitivo se frustrasse, essa ré teria, por força de cláusulas elaboradas unilateralmente por ela, como exigir da autora o pagamento pelo inadimplemento contratual. Mas essa expectativa se sustenta em disposições contratuais abusivas, inexigíveis.

A autora só não pagou ante o obstáculo insuperável acima mencionado. Em momento algum se mostrou inerte na obtenção do financiamento. Frustrou-se-lhe a possibilidade de angariar os recursos suficientes para a complementação do pagamento. Portanto, a autora faz jus à repetição do indébito. Valor simples, mas integral. A ré Sistema Fácil devolverá para a autora o valor de R\$ 4.815,76.

Quem intermediou a negociação foi a corré Evendas, obviamente contratada pela corré Sistema Fácil. O estande de vendas, fato notório, era da corré Sistema Fácil. A autora jamais contratou os préstimos da Evendas. Por imposição infundada e abusiva é que a autora foi obrigada a pagar a comissão pela intermediação no importe de R\$ 3.349,33. Evidente que a Evendas também não cumpriu todas as obrigações especificadas no art. 723, do Código Civil: “o corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio”. Deixou de informar a autora, embora sabendo de antemão, que ela não obteria o financiamento do valor integral para



**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**

satisfazer a pendência da parte B do contrato já mencionado. O obstáculo da idade da autora frente à extensão que ela desejava para o financiamento era pois fato certo e determinado e que a Evendas, pela larga experiência imobiliária, deixou de informar a autora com a indispensável diligência como exigido pela referido dispositivo. E tem mais: a Evendas deixou de prestar todos os esclarecimentos para a autora sobre “o risco do negócio”, inclusive sobre “as alterações de valores e de outros fatores que poderiam influir nos resultados da incumbência”.

Pode-se afirmar com absoluta segurança de que a Evendas trabalhava no interesse exclusivo da *corrê* Sistema Fácil. Não teve mínima preocupação de atentar para o comando cogente das disposições supra, quer as previstas no *caput* do art. 723 quer as previstas no § único desse artigo, do Código Civil.

Natural que a *corrê* Evendas possa imaginar que, pelo fato da autora e da *corrê* Sistema Fácil ter celebrado o compromisso particular de compra e venda, faz jus ao recebimento e a não devolução do valor da comissão recebida da autora. Se o contrato de corretagem tivesse sido firmado dentro de bases razoáveis (sem que a Evendas estivesse intimamente vinculada a mais de uma centena de negociações imobiliárias do interesse exclusivo da Sistema Fácil) e se a corretora tivesse atendido plenamente tanto o *caput* quanto o § único, do art. 723, do CC, o resultado a ser dado à pretensão deduzida na inicial em relação à Evendas seria outro. Contudo, a realidade da atuação da Evendas se mostrou frontalmente contrária aos rígidos princípios contratuais exigidos, daí a sua obrigação de devolver à autora o valor injustamente recebido desta da ordem de R\$ 3.349,33.

O réu Wagner não contestou a lida. Pelo visto recebeu os R\$ 191,39, sem causa subjacente, o que revela abuso. Interessante notar que a *corrê* Sistema Fácil é quem, pela sua principal conduta comissiva e omissiva, deu causa a todos esses transtornos experimentados pela autora, daí a sua responsabilidade civil direta na repetição dos R\$ 4.815,76, mas responsável solidária com o réu Wagner para a devolução de R\$ 191,39 e com a ré Evendas para a devolução de R\$ 3.349,33. Não houve dolo na conduta dos *corrê*s, motivo pelo qual a devolução de fará de modo simples, com correção monetária desde a data de cada pagamento, juros de mora de 1% ao mês contados da citação.

**JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar as *corrê*s a restituírem à autora as verbas segundo os limites seguintes: a) o réu Wagner Pupa Scali e a *corrê* Sistema Fácil, solidariamente, R\$ 191,39; b) a ré Evendas e a *corrê* Sistema Fácil, R\$ 3.349,33; c) a ré Sistema Fácil, R\$ 4.815,76. A devolução far-se-á de modo simples e



**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**

acrescida de correção monetária desde a data do pagamento que a autora fizera a esses réus, juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Os réus pagarão à autora 15% de honorários advocatícios incidentes separadamente sobre as verbas indicadas nas letras *a*, *b* e *c*, além das custas do processo. O valor dos honorários advocatícios será recolhido à Defensoria Pública nos termos da lei.

Depois do trânsito em julgado, intime-se a autora para, em 10 dias, apresentar o requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada material. Assim que apresentado esse requerimento, intemem-se os réus para, em 15 dias, pagarem a dívida exequenda, sob pena de multa de 10%, honorários advocatícios de 10% sobre o valor do débito e custas ao Estado de 1%. Caso não haja pagamento, intime-se a autora para, em 10 dias, indicar bens à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 10 de junho de 2014.

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