



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. Sorbone, 375, . - Centerville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

SENTENÇA

Processo nº: **0012529-85.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Helton Julio de Santana**
 Requerido: **Sistema Facil Incorporadora Imobiliaria São Carlos Ii Spe Ltda e outro**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Em 07/02/2014, faço estes autos conclusos ao Dr. MILTON COUTINHO GORDO, MM. Juiz de Direito desta 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos. Eu, _____, Escrevente, subscrevi.
 N. de Ordem: 1235/12

Vistos

Trata-se de **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL cc DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS** proposta por **HELTON JULIO DE SANTANA** em face de **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – SÃO CARLOS III e JOÃO FABIANO DA SILVA (nome fantasia JF ASSESSORIA IMOBILIÁRIA)**, todos devidamente qualificados.

Aduziu, o autor, em síntese, que firmou com a ré “SISTEMA” contrato de compra e venda do imóvel nº 242 (de 2 dormitórios), localizado do Residencial Moradas São Carlos II em 24/05/2001, pelo preço de R\$ 95.261,25. Ocorre que ao receber o contrato percebeu que se tratava de imóvel com 3



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

dormitórios, diverso, portanto, do pactuado. Requereu, em antecipação de tutela, para que o corréu João Fabiano se abstenha de depositar os quatro cheques emitidos em seu favor. Pretende, por fim, a rescisão do contrato, com a devolução das quantias pagas e a devolução em dobro do valor da corretagem, pago ao corréu João Fabiano.

A inicial veio instruída com documentos.

A antecipação da tutela foi indeferida pelo despacho de fls. 71.

A corré Sistema Fácil foi citada (fls. 77) e não apresentou defesa, ficando reconhecida em estado de contumácia (fls. 108).

A audiência de conciliação restou infrutífera (fls. 78/79).

Devidamente citado, o corréu José Fabiano apresentou defesa às fls. 91/103 alegando preliminar de ilegitimidade passiva. No mérito, sustentou, em síntese, que o autor assinou o contrato, e tinha conhecimento de que estava adquirindo um imóvel com 3 dormitórios. Outrossim, a corretagem é devida, uma vez que houve a “aproximação” do comprador com a vendedora. Pediu a improcedência da ação e juntou documentos.

Sobreveio réplica às fls. 113/117.

As partes foram instadas a produzir provas (fls. 121). O corréu pediu a oitiva de testemunha e o requerente permaneceu inerte (cf. fls. 122 e 123).

Pelo despacho de fls. 124 a instrução foi encerrada.

Memoriais encartados as fls. 125 e ss; fls. 129/132 e fls. 141 e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centerville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

SS..

É o relatório.

DECIDO.

A princípio, cabe afastar a tese de ilegitimidade passiva lançada a fls. 92.

A legitimidade para a causa decorre da pertinência subjetiva entre as partes da relação processual e aqueles que ocupam os polos da afirmada relação jurídica de direito material.

Havendo, ainda que em tese, tal identidade, pode-se dizer que as partes são legítimas.

No caso em questão, o documento carreado a fls. 70 confirma que a requerida JR ASSESSORIA IMOBILIÁRIA (JOÃO FABIANO DA SILVA ME) recebeu do autor R\$ 4.900,00 pela intermediação de venda da unidade nº 242 do empreendimento MORADAS SÃO CARLOS II; não há como acolher seu reclamo de extinção do processo sem análise do mérito; na medida em que, cumulativamente o autor almeja – juntamente com a rescisão do negócio – o reembolso daquela importância.

Passo à análise do mérito, salientando que a corré SISTEMA FÁCIL é revel.

Constitui direito básico do consumidor, dentre outros, a informação clara sobre produtos e serviços, com especificação correta de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

preços e proteção contra cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços (CDC, artigo 6º, incisos III e IV, parte final).

No caso em exame, constou expressamente da proposta de compra (fls. 44, item 15.1, “a”) que eventual despesa de assessoria técnico-imobiliária correria por conta do comprador; ou seja, do autor.

Referida cláusula é dotada de **suficiente clareza**.

Pouco importa não ter sido elaborado um contrato específico visando a prestação de serviços de **assessoria** imobiliária. Ademais, o recibo emitido pela corre “JR ASSESSORIA IMOBILIÁRIA” refere à intermediação de venda da unidade nº 242 dando conta do recebimento de R\$ 4.900,00 (cf. fls. 70).

Via de regra, paga a comissão quem contratou a intermediação (o empreendedor/vendedor).

Todavia, não é proibido transferir 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.

Nem se pretenda apontar contradição nessa sustentação relativamente a julgamentos anteriores, já que o caso em exame contém documento explícito a respeito da assunção pelo comprador, da discutida despesa.

Nesse sentido, aliás, já decidiu o TJSP no v. acórdão proferido na Apelação s/Revisão n. 0004415-55.2011.8.26.0482, j. 14.2.2012, tendo como relator o Desembargador Dimas Rubens Fonseca:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

Ação de cobrança. Corretagem. Celebração de instrumento particular de compra e venda, assumindo o comprador a obrigação de pagamento de parte da comissão de corretagem. Inexistência de vícios na formação do pacto que legitima a exigência do encargo. Liberdade de contratar que gera obrigações. Compreensão da regra *pacta sunt servanda*. Inadimplemento que caracteriza a mora e autoriza a exigência de cumprimento da avença...

Confira-se, ainda, caso semelhante que foi julgado no TJDF, na apelação cível do Juizado Especial de nº 20110110906227ACJ, j. 8.5.12 e vários julgamentos da Turma 01 do Colégio Recursal local apreciando recursos envolvendo os mesmos requeridos (recursos nº 6518, 6454, 6132, 6307 e 6323).

Passo a apreciar o pedido de rescisão negocial.

O contrato carreado a fls. 22 e ss, ao contrário do sustentado na inicial, aponta que o autor adquiriu a unidade autônoma 242, do empreendimento MORADAS SÃO CARLOS II, modelo M50A (cf. fls. 22, item 2.1), que, segundo descrito no item 7.2.1 do próprio contrato (fls. 24), é composto de **3 dormitórios**.

De qualquer maneira, é direito irrenunciável do autor se desligar de contrato que não mais deseja manter.

Nesse sentido, inclusive, é a Súmula nº 1 do E.TJSP, *in verbis*: "o compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem".



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. Sorbone, 375, . - Centerville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

Como no caso o autor não provou o pagamento de qualquer parcela, a rescisão será definida sem a determinação de qualquer devolução.

É o que fica decidido.

Ante o exposto **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pleito inicial, para o fim de RESCINDIR o contrato em relação à corré SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – SÃO CARLOS III – SPE LTDA.**

Por fim, **JULGO IMPROCEDENTE o pleito em relação à corré JOÃO FABIANO DA SILVA ME.**

A sucumbência em relação ao autor e a corré SISTEMA FÁCIL, será rateada na proporção de 50% para cada parte e cada qual arcará com os honorários de seus respectivos patronos.

A sucumbência em relação ao autor e o corréu **JOÃO FABIANO DA SILVA ME**, será suportada pelo autor. No entanto, a execução desta sucumbência, ficará condicionada à perda da miserabilidade do autor, que é beneficiário da gratuidade de justiça, tudo nos termos do art. 12 da LAJ.

P.R.I.

São Carlos, 20 de fevereiro de 2014.

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito

0012529-85.2012.8.26.0566 - lauda 6



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

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