



**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 04/04/2014 14:23:18, 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: **0002183-41.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**  
 Requerente: **Nelson Jose Saldanha**  
 Requeridos: **João Fabiano da Silva ME e Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III Spe Ltda**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Nelson José Saldanha** move ação em face de **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - São Carlos III - SPE Ltda.**, dizendo que em 25.01.2012, assinou ficha cadastral de proposta de compra n. 1219, referente ao imóvel identificado como unidade 255, modelo M50 A, fachada F3B, quarta etapa, proposta essa dirigida à ré. No mesmo dia assinou o instrumento particular de compra e venda do imóvel e também o termo de aditamento a esse compromisso. Esse termo de aditamento dava ciência ao autor de que tinha negativação na Serasa e em outros órgãos de proteção ao crédito. Entregou para a ré no ato da celebração do compromisso, oito cheques de R\$ 438,00 cada um, com vencimentos mensais do dia 22.03.2012 até 22.10.2012, do Bradesco S/A, de ns. 000030 a 000037. No dia 28.02.2012, pagou boleto de R\$ 1.022,53. Não conseguiu concluir o negócio, mas até agora a ré não lhe restituiu os cheques e nem o valor de R\$ 1.022,53. No instrumento contratual firmado com a ré não há menção alguma aos valores pagos e entregues a ela ré. É levado a acreditar que o dinheiro e valores entregues seriam uma espécie de comissão que estava sendo paga para a empresa JF Assessoria Imobiliária que estava prestando serviço para a ré. Esta tinha plena ciência das restrições do crédito do autor, o



**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**

que possivelmente inviabilizaria a concretização do contrato definitivo. Abusiva a conduta da ré. Pede a procedência da ação para condenar a ré a lhe restituir os R\$ 1.022,53, com correção monetária e juros de mora, e os oito cheques acima especificados, além de honorários advocatícios e custas. Documentos às fls. 09/48.

A ré foi citada e contestou às fls. 58/68 pleiteando a denúncia da lide à imobiliária JF Assessoria Imobiliária, por força do inciso III, do artigo 70, do CPC. A rescisão do compromisso se deu por culpa exclusiva do autor; não recebeu do autor os cheques mencionados na inicial; os R\$ 1.022,53 foram recebidos pela ré, mas refere-se ao valor parcial da parte "A" do preço do negócio, estando em aberto o saldo devedor da parte "B". Os cheques provavelmente foram dados pelo autor à Imobiliária JF Assessoria, para pagamento da taxa de comissão de corretagem. O autor deixou de pagar a parte B do contrato cujo vencimento está programado para 31.05.2013. O autor quem deu azo ao inadimplemento e resolução do compromisso. É dado à ré reter os R\$ 1.022,53 a título de cláusula penal, já que a ré terá inúmeras despesas para a recomercialização do imóvel. A multa contratual compensatória de 6,50% sobre o valor do contrato é devida pelo autor. Após o desconto do valor dessa multa, o autor poderá ser ressarcido em quantia equivalente a 90% do saldo remanescente, procedendo-se à prévia compensação. Na pior das hipóteses, é dado à ré reter 25% do valor pago pelo desistente, o que ora é pedido em caráter subsidiário. Improcede a ação, sem prejuízo de serem aplicadas as cláusulas penais acima mencionadas, além de legitimar a ré à retenção dos percentuais previstos no contrato ou, subsidiariamente de 25%, reconhecendo a impossibilidade de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem. Documentos às fls. 69/128.

A fl. 131 foi deferida a denúncia da lide de **João Fabiano da Silva - ME** (titular da empresa individual cujo nome fantasia é Imobiliária JF Assessoria Imobiliária). Foi citada e contestou às fls. 138/139 dizendo que os cheques referidos na inicial lhe foram passados pelo autor para pagamento da comissão de corretagem pelo negócio celebrado com a ré. Concorda em restituir ao autor os oito cheques por ele emitidos contra o Bradesco S/A, especificados na inicial.

A denunciada informou às fls. 143/144 ter restituído ao autor os oito cheques, fato negado por este às fls. 151/152. A denunciada exibiu os originais de seis cheques às fls. 145/150, que foram devolvidos pelo cartório ao autor, por força da decisão de fl. 154. O autor às fls. 163/166 informou que os dois cheques não devolvidos pela denunciada lhe foram pagos pelo sacado, o qual apresentou as explicações de fls. 170/172.



**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 o relatório. Fundamento e decido.

As partes celebraram em 25.01.2012 o compromisso particular de compra e venda do imóvel identificado como casa n. 255, modelo M50 A, fachada F3B, quarta etapa, do Condomínio Moradas São Carlos II, conforme instrumento de fls. 13/34. Na mesma data firmaram o termo de aditamento àquele compromisso, conforme fls. 35/36, tendo sido instituídas cláusulas especiais dentre as quais a 01 (fl. 35) em que o autor reconhece ter conhecimento da existência de negativação do seu nome perante a Serasa S/A e que teria que regularizar essa situação, sob pena de não obter o financiamento da parte B da cláusula 4.2 de fl. 13v; pela cláusula 02, assegurou-se ao autor o prazo de 30 dias para essa regularização, obrigação essa qualificada como condição resolutiva do compromisso caso não fosse satisfeita; pela cláusula 03, se o autor não obtivesse a negativação no prazo de 30 dias seria dado à ré, promitente vendedora, dar por resolvido o compromisso, automaticamente, por força do artigo 474, do Código Civil. Instituíram também a cláusula 04 de fl. 36 no sentido de que se a ré considerasse resolvido o compromisso pelo fato do autor não cancelar as negativações na Serasa, teria que restituir ao autor 80% dos valores pagos, devolução que teria acontecer em até 30 dias da data em que o autor indicasse à ré os dados de sua conta bancária, sendo certo que o autor perderia em favor do intermediador do negócio os valores pagos a título de comissão da intermediação imobiliária.

Incontroverso que o autor pagou à ré, no ato da assinatura do compromisso, R\$ 1.022,53 e entregou à denunciada João Fabiano da Silva - ME oito cheques sacados contra o Banco Bradesco S/A, de R\$ 438,00 cada um, de ns. 000030 a 000037.

O nome do autor continuou negativado na Serasa, o que inviabilizaria a obtenção do financiamento para a satisfação da parte B de fl. 13v. O autor compareceu em juízo dizendo da impossibilidade de cumprir aquela cláusula, sinal de reconhecimento da frustração plena do negócio. Ao celebrarem o compromisso a ré já tinha conhecimento da negativação do nome do autor em bancos de dados, tanto que o aditamento foi firmado por ela ré na tentativa de compelir o autor à limpeza do seu nome creditório na Serasa. A ré assumiu esse risco. Em juízo, ao contestar, exerceu o direito de resolução do compromisso, por aplicação da mencionada cláusula contratual e que tem sustentação na primeira parte do artigo 474, do Código Civil.

Nessas circunstâncias, a ré terá que devolver ao autor 80% do valor que este lhe pagou, qual seja, R\$ 818,02, com correção monetária a partir de 26.02.2012 (já respeitados os 30 dias 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**

cláusula 04 de fl. 36), juros de mora de 1% ao mês contados a partir da data da contestação da ré, quando exerceu o direito previsto na cláusula resolutória.

São incabíveis descontos maiores do que os previstos no aditamento. Não se aplica na espécie a multa compensatória, já que a ré tinha ciência de que era imprescindível a remoção do obstáculo da negativação do nome do autor na Serasa para, oportunamente, viabilizar-se o financiamento. Assumiu pois o risco das consequências derivadas da existência desse empeco.

Embora este juízo tenha deferido a denúncia da lide da imobiliária responsável pela intermediação, qual seja, João Fabiano da Silva - ME, em verdade a hipótese era de chamamento ao processo, haja vista a corresponsabilidade solidária da ré e dessa imobiliária pela devolução do valor pago a título de comissão pela intermediação, caso essa cobrança fosse reputada abusiva.

A corré João Fabiano da Silva Me compareceu em juízo às fls. 138/139 e 143/144 e restituiu ao autor os seis cheques (fls. 145/150) no valor de R\$ 2.610,00, conforme recibo apostado a fl. 158. Deixou de restituir dois cheques. O autor trouxe a prova documental de fls. 165/166 no sentido de que essa corré levou ambos os cheques ao sacado e os recebeu no total de R\$ 870,00.

Pela cláusula 04 de fl. 36 o autor assumiu a obrigação de perder em favor do corretor os valores pagos pela intermediação do negócio, caso não suprimisse a negativação do seu nome na Serasa. O valor pago à imobiliária correspondeu a 25,19% do valor total dos cheques (R\$ 3.480,00), portanto, compatível com o valor dos serviços prestados pela imobiliária, que também tinha ciência do obstáculo da negativação. A pequena diferença entre os 20% previstos na cláusula 04 do aditamento e os 25,19% do valor cabente à imobiliária, mostra-se insignificante e não induz à devolução. O autor concorreu para o inadimplemento e não pode tirar proveito maior em razão dessa sua postura.

**JULGO:** a) **PROCEDENTE EM PARTE** a ação proposta em face da ré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - São Carlos III - SPE Ltda., para condenar esta a devolver ao autor R\$ 818,02, com correção monetária a partir de 26.02.2012 (já respeitados os 30 dias da cláusula 04 de fl. 36), juros de mora de 1% ao mês contados a partir da data da contestação da ré, quando exerceu o direito previsto na cláusula resolutória, ficando assim automaticamente resolvido o compromisso de compra e venda do imóvel referido nos autos; b) **IMPROCEDENTE** a ação proposta em face da ré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - São Carlos III - SPE Ltda. e da ré João Fabiano da Silva - ME, no que diz respeito à devolução do valor recebido por esta a título de comissão pela intermediação do negócio (R\$ 870,00, fls. 165/166), pagamento esse considerado válido e eficaz em favor da imobiliária referida. Essa ré já



**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**

restituiu nos autos os seis cheques e reconheceu que não faz jus ao recebimento dos respectivos valores. Houve recíproca sucumbência entre as partes, por isso cada qual responderá pelo custo de seu advogado. Custas a cargo do autor, mas é beneficiário da assistência judiciária gratuita, estando isento desse pagamento.

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, do CPC, no prazo de 10 dias. Vindo esse requerimento, intime-se a corré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - São Carlos III - SPE Ltda., para, em 15 dias, pagar 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 da executada para os fins de penhora.

P.R.I.

São Carlos, 07 de abril de 2014.

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