



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **4002478-10.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Repetição de indébito**  
 Requerente: **Paulo Cesar Martins**  
 Requerido: **Proposta Engenharia de Edificações LTDA.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

PAULO CESAR MARTINS, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Sumário em face de Proposta Engenharia de Edificações LTDA., também qualificado, alegando que, no dia 16 de agosto de 2011, firmou junto à Imobiliária Cardinalli, um contrato de compra e venda para aquisição da unidade autônoma de nº 162, Bloco 1, pelo valor de R\$ 115.800,00, mediante sinal no valor de R\$ 85.800,00 e saldo em 20 parcelas mensais reajustáveis, conforme item VI, 02.A, sendo que a primeira teve o valor de R\$1.500,00, com vencimento no dia 25/08/2011 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, vendo-se surpreendido, no mesmo dia 25 de agosto de 2011, pela cobrança da quantia de R\$ 4.200,00 a título de comissão paga a Imobiliária citada, despesa que deveria ter sido paga pela vendedora, ora Ré, e não pelo comprador Autor, de modo que requereu a procedência da presente ação para determinar a restituição do valor indevidamente pago, em dobro, com a incidência de juros de mora e correção monetária desde a data do pagamento.

A ré contestou o pedido sustentando que houve um erro material na redação dos itens V e VI da contratação, tendo constado do contrato que o preço total da venda seria de R\$115.800,00, equívoco este manifestado com relação ao valor da entrada a ser pago, tendo constado a quantia de R\$85.800,00 e não os R\$ 90.000,00 pactuados e com os quais o próprio autor concordou em pagar ao realizar a aludida proposta de aquisição, não se mostra crível e nem tampouco razoável que o autor realmente tenha sido surpreendido pela necessidade de direcionamento da quantia de R\$4.200,00 à Imobiliária Cardinalli, eis que o valor suscitado integrava o preço contratado para a aquisição da aludida unidade autônoma, em razão do que em 22 de fevereiro de 2012 o Aditamento ao contrato, por meio do qual foram saneados os erros e esclarecido que a importância de R\$115.800,00 seria paga à requerida, e os demais R\$4.200,00 diretamente à Imobiliária Cardinalli, como o que o próprio autor anuiu e concordou, tanto assim que subscreveu o Aditamento sem apresentar qualquer questionamento ou objeção, concluindo pela improcedência da ação.

O autor replicou reafirmando os termos da inicial.

É o relatório.

Decido.

Conforme pode ser lido às fls. 16, o preço da proposta de compra e venda era mesmo de R\$ 115.800,00 (*cláusula V.*), nada indicando equívoco ou erro material na consignação desse preço.

Fato é que a comissão de corretagem em favor da *Imobiliária Cardinalli* foi objeto



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

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

do aditamento, que acresceu R\$ 4.200,00 ao preço do contrato, para atribuir esse valor acrescido à corretora, e o autor não pode afirmar ter sido induzido em erro, porque a *cláusula V.* é a única questão aditada ao contrato anterior.

Na medida em que o autor firmou esse aditamento, cuja clareza, vale repetir, é mais que evidente, não há como se dizer “*ludibriado*” (sic.), com o devido respeito.

Houve cláusula expressa imputando ao autor a obrigação de pagar essa comissão de corretagem, de modo que não há como se recusar o cumprimento do pacto que livremente firmou.

Diga-se mais, a atuação da corretora tanto foi eficiente que o autor efetivamente adquiriu a unidade residencial da ré, de modo que tendo havido eficiente atuação do corretor e pacto expresso pelo qual o autor assumiu a obrigação de arcar com o pagamento dessa comissão, de rigor a rejeição do seu pleito, a propósito da jurisprudência: “*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 intermediação, com a aproximação útil das partes e celebração da promessa de venda e compra. Restituição indevida*” (cf. 0035867-58.2012.8.26.0576 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 27/06/2013 <sup>1</sup>).

O autor sucumbe e deverá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação e em consequência CONDENO o autor ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P. R. I.

São Carlos, 12 de junho de 2014.

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

<sup>1</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.