

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006416-25.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Monitória - Prestação de Serviços**
 Requerente: **Humberto Dutra de Queiros**
 Requerido: **Avani Souza da Silva**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos****Vistos.**

Trata-se de ação monitória ajuizada por **Humberto Dutra de Queirós** contra **Avani Souza da Silva**. O autor alegou que em contrato de venda de cota de consórcio relativo a bem imóvel ficou estabelecida uma remuneração a ser paga pela ré em virtude da prestação de serviços de intermediação do negócio, o qual foi celebrado entre Lucas da Silva Ferreira (filho da ré, adquirente) e Boaz Marques de Brito (alienante da cota de consórcio). Aduziu que a cláusula segunda do contrato previa a obrigação da ré em pagar R\$ 28.914,50 após a compra do imóvel via consórcio imobiliário e que após o devido registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, a ré não efetuou o pagamento devido. Disse ter tentado o recebimento na via extrajudicial, sem sucesso. Afirmou ainda que o contrato previa a obrigação de pagamento dos honorários advocatícios contratuais na hipótese de ser necessário o ajuizamento de ação judicial. Por isso, requereu a constituição do título executivo, a fim de que a ré seja condenada a pagar R\$ 39.348,40, nos termos do cálculo apresentado. Juntou documentos.

A ré foi citada e contestou o pedido. Alegou, em preliminar, sua ilegitimidade passiva e requereu a concessão do benefício da gratuidade de justiça ante a hipossuficiência. No mérito, sustentou que seu filho (Lucas da Silva Ferreira) adquiriu uma cota de consórcio (titularizada por Boaz Marques de Brito) e com essa carta de crédito veio a adquirir um imóvel de sua propriedade, sendo ela portanto pessoa alheia ao negócio celebrado para aquisição ou cessão da cota de consórcio. Disse que o valor que o autor


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pretende receber a título de intermediação do negócio é abusivo e supera, em muito, os percentuais aplicados usualmente nas intermediações relativas à venda e compra de imóveis. Aduziu ainda já ter realizado um pagamento de R\$ 15.000,00 ao autor, os quais superam em muito o valor devido a título dessa intermediação que ele alega ter prestado. Argumentou sobre o enriquecimento sem causa que o autor pretende obter diante do elevado valor pleiteado a título de remuneração, sendo necessária a adequação aos percentuais usualmente aplicados no mercado imobiliário (entre 4% e 6%), os quais já estão de acordo com o pagamento realizado pela ré ao autor. Por isso, pugnou pela improcedência. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica.

Determinou-se à ré a apresentação de documentos aptos a demonstrar sua condição de hipossuficiência; quedando-se inerte, o benefício da gratuidade de justiça foi indeferido; as partes não requereram a produção de outras provas e o autor pugnou pelo julgamento antecipado.

É o relatório.
Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados bastam para o pronto desate do litígio.

A despeito de a ré ter nomeado a peça defensiva como contestação, está bem claro que se trata dos embargos ao procedimento monitorio. A nomenclatura da peça em nada influenciaria o desfecho da causa, pois em uma outra forma de resposta, a ré poderia apresentar sua objeção ao pedido, elencando os motivos pelos quais entende ser indevida a quantia postulada.

A preliminar de ilegitimidade passiva foi afastada pela respeitável decisão de fl. 143 e, de resto, percebe-se claramente que a ré ostenta relação jurídica com o autor, o que se depreende da redação do contrato que embasa a presente ação monitorio. Logo, há pertinência subjetiva para a causa.

No que tange ao mérito da causa posta em exame, tem-se que o artigo 700,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

inciso I, do Código de Processo Civil, tem a seguinte redação: *Art. 700. A ação monitória pode ser proposta por aquele que afirmar, com base em prova escrita sem eficácia de título executivo, ter direito de exigir do devedor capaz: I - o pagamento de quantia em dinheiro.*

A prova escrita apresentada pelo autor (fls. 15/17) se trata de contrato de alienação de quota de consórcio para aquisição de imóvel titularizada por Boaz Marquez de Brito onde figurou como adquirente Lucas da Silva Ferreira e como intermediador o ora autor. Neste contrato, ficou estabelecido o seguinte: o adquirente pagaria ao alienante da quota o valor de R\$ 107.514,45 e assumiria o pagamento das parcelas restantes (cláusula primeira, parágrafo único e segunda); foi pago um valor de entrada de R\$ 15.000,00 efetuado pela conta da ré Avani Souza da Silva (mãe do adquirente) diretamente ao autor (intermediário do negócio); após a aprovação do cadastro junto à Caixa Consórcios S/A o adquirente pagaria R\$ 63.600,00 ao alienante para viabilizar a transferência do consórcio; restaria o pagamento de R\$ 28.914,50 para totalizar o total do pagamento da quota adquirida, valor que seria pago pela ré diretamente ao autor conforme redação da parte final da cláusula segunda.

A despeito de toda a alegação da ré sobre a abusividade deste valor cobrado pelo autor, sob o fundamento de que se trataria de pagamento de remuneração pela intermediação prestada, espécie de comissão, observando-se o contrato percebe-se que a quantia pretendida pelo autor se trata na verdade de parte do pagamento do preço pela aquisição da quota de consórcio adquirida pelo filho da ré, tendo ela assumido a responsabilidade de pagamento, conforme se vê do instrumento contratual. A expressão "totalizando o pagamento de 50% do valor do consórcio", constante da cláusula segunda, revela que este pagamento prometido pela ré referia-se ao preço total devido pela compra do objeto contratual.

É certo que, a rigor, em se tratando de parte do pagamento do preço, o destinatário dessa verba seria o vendedor da quota do consórcio. Entretanto, no contrato ficou consignado que este valor remanescente seria pago diretamente pela ré ao autor, sendo certo também que o próprio autor foi destinatário dos R\$ 15.000,00 pagos como entrada no preço total avençado, conforme se depreende novamente da leitura da cláusula



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

segunda do contrato.

Não se sabe os motivos pelos quais o alienante da quota (Boaz Marquez de Brito) permitiu ou autorizou que o autor recebesse diretamente parte do pagamento do preço da quota vendida. No entanto, isto está albergado pela liberdade de contratar dos indivíduos e o mesmo se aplica à ré, que assumiu o pagamento dessa parte do preço em nome do filho, valor que deveria ser destinado diretamente ao autor, conforme constou no negócio.

Neste cenário, toda a argumentação tecida pela ré sobre a abusividade do valor cobrado a título de remuneração pela intermediação prestada pelo autor, pois acima do percentual usualmente aplicado no mercado imobiliário (em média 6% sobre o valor do negócio), é despicienda quando se constata que aquilo que ela se obrigou a pagar, na verdade, constitui parte do preço acordado para aquisição da quota de consórcio alienada e não espécie de comissão.

O autor ainda postulou a condenação da ré, incluindo no cálculo apresentado, ao pagamento do valor dos honorários contratuais pactuados com o advogado por ele contratado para ajuizamento desta ação, tendo juntado aos autos referido contrato (fls. 27/29).

Entretanto, como se vê do referido instrumento, o autor não desembolsou nenhuma quantia para pagamento de seu patrono, porque os honorários tiveram por base eventual valor pago pela ré nesta demanda. Ou seja, condicionou-se o pagamento da verba remuneratória ao êxito na ação monitória e, por isso, não se pode afirmar que o autor tenha sofrido um prejuízo adicional, além do inadimplemento da ré, que justificasse a imposição desse pagamento sob o fundamento da reparação integral prevista no artigo 389, do Código Civil.

Os juros moratórios e a correção monetária sobre o valor que a ré deveria pagar nos termos do contrato incidirão a partir de quando o pagamento deveria ter ocorrido, ou seja, após a compra do imóvel. E, observando-se o cálculo apresentado pelo autor percebe-se que ele computou os juros a partir de fevereiro de 2017, o que está de acordo com a venda registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis (matrícula de fls. 20/24).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Ante o exposto, **rejeito os embargos monitórios e julgo procedente em parte o pedido, para declarar constituído, de pleno direito, o título executivo judicial, condenando-se a ré a pagar ao autor R\$ 28.914,50 (vinte e oito mil, novecentos e catorze reais e cinquenta centavos), acrescidos de juros de mora, de 1 % (um por cento) ao mês, e correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ambos a contar do mês de fevereiro de 2017, convertendo-se o mandado inicial em mandado executivo, prosseguindo-se na forma do artigo 702, § 8º, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca, as despesas processuais serão suportadas na proporção de metade para cada parte, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condeno a ré ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado do autor, arbitrados em 15% (quinze por cento) do valor atualizado da condenação, e condeno o autor a pagar ao advogado da ré honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais), observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma das partes, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, em razão do benefício da gratuidade de justiça deferida à parte autora.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 04 de maio de 2018.

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