



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010902-53.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Prescrição e Decadência**
 Requerente: **Paulista & Leister Participações e Empreendimentos Limitada e outro**
 Requerido: **Vagner Jose Monaretti e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

Vistos.

Paulista & Leister Participações e Empreendimentos Ltda e Maria Amélia Calixto Paulista ajuizaram ação declaratória de inexigibilidade de débito contra **Vagner José Monaretti e Fabio Henrique de Méo** alegando, em síntese, ter realizado venda de imóveis nos anos de 2011 e 2012 onde o réu Vagner atuou como corretor, em especial, na venda de um terreno celebrada entre as autoras e a empresa MRV Engenharia e Participações S/A. Desta operação originou-se o contrato que é questionado nesta demanda. Alegaram que o contrato com a MRV foi formalizado em 26 de abril de 2011 e apenas em 28 de junho de 2012, por imposição do réu Vagner, foi celebrado um contrato para pagamento da comissão de corretagem, intitulado como "compra, venda e permuta" no valor de R\$ 80.000,00. Discorreram sobre outros negócios celebrados entre a autora e o réu na qualidade de corretor. Alegaram nunca ter recebido nenhuma cobrança do réu Vagner durante mais de cinco anos após a celebração daquele contrato, operando-se a prescrição. Ainda, houve cessão de crédito ao réu Fabio Henrique de Méo, o qual não é corretor de imóveis, por quem foram interpelados judicialmente. Afirmaram que o contrato possui natureza jurídica de pagamento de comissão de corretagem, cujo crédito foi alcançado pela prescrição. Postularam a procedência do pedido, a fim de que seja reconhecida a prescrição, declarando-se a invalidade da cessão de crédito ou, de forma subsidiária, que seja aplicada a cláusula de desistência prevista na instrumento contratual. Juntaram documentos.

Os réus foram citados e apresentaram contestação.


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

Fabio Henrique de Méo alegou que as autoras firmaram contrato válido, perfeito e acabado com o réu Vagner, onde se obrigaram a transferir a ele uma unidade autônoma de 45 m², localizada no empreendimento que seria construído no imóvel (terreno) alienado pela autora à empresa MRV. Aduziu que, à época da celebração do contrato, as unidades não estavam individualizadas, motivo pelo qual não constou esta informação do contrato, de modo que apenas seria exigível a prestação após o término da incorporação, o que ocorreu apenas em 24 de fevereiro de 2016, quando então passou a ser possível a entrega da unidade conforme pactuado no contrato. Logo, não há que se falar em prescrição. Afirmou que o negócio jurídico é válido e deve ser cumprido. Apresentou reconvenção, na qualidade de cessionário do crédito, pugnando pela condenação das autoras à outorga de título definitivo da unidade imobiliária prevista no contrato ou a conversão em perdas e danos, no valor de mercado do mencionado imóvel. Juntou documentos.

Vagner José Monaretti alegou que o contrato firmado com as autoras confere a ele direito a uma unidade autônoma de apartamento, o que está previsto de forma expressa e não pode ser negado. Aduziu que a identificação da unidade ocorreu apenas quando do registro da incorporação na matrícula do imóvel, em 24 de fevereiro de 2016, a partir de quando passou a ser possível a exigência de entrega da prestação contratual. Logo, não há que se falar em prescrição. Disse que as autoras pretendem se furtar ao pagamento da remuneração lícitamente devida e que a cessão de crédito é válida. Pugnou pela improcedência. Juntou documentos.

A autora apresentou réplica.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento imediato, 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.

Ficou bem claro pelo conteúdo das contestações que o contrato questionado pelas autoras (fls. 26/33) foi celebrado como forma de remuneração dos serviços prestados pelo réu Vagner, consistente no exercício do trabalho de corretor de imóveis. A despeito de


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

a inicial mencionar negócios realizados entre as partes nos anos de 2011 e 2012, percebe-se que o principal ato negocial vinculado ao contrato aqui discutido é o contrato de permuta e incorporação imobiliária celebrada entre a autora Maria Amélia e a empresa MRV Engenharia e Participações (fls. 34/49).

A cláusula 1 do contrato (fl. 28) explicita que o valor ali previsto era destinado ao pagamento da atividade do corretor de imóveis Vagner. Embora o contrato seja mal redigido, considerando as alegações das partes lançadas nestes autos, é esta a compreensão que se extrai, ou seja, de que o negócio foi celebrado em razão da atividade prestada pelo réu. Aplica-se, de todo modo, para resolução do impasse, o artigo 112, do Código Civil: *Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem.*

A petição inicial descreve a existência de desacordo comercial sem explicar, de forma concreta, no que isso teria consistido e influenciado a prestação de serviços do réu no tocante ao contrato celebrado com a MRV. Nesta perspectiva, o contrato é válido e deve ser cumprido, porque a própria autora alegou estar discutindo a utilidade de outros serviços prestados pelo réu em ação autônoma.

Não há prescrição, porque a cláusula 2 previu a entrega de uma unidade autônoma a ser construída no empreendimento edificado no terreno permutado pela autora por intermédio do réu Vagner. Logo, é claro que, ao menos até a individualização das unidades, não seria possível o cumprimento da prestação. Aproxima-se esta previsão de uma condição suspensiva do negócio, porque a contraprestação seria individualizada a partir do registro ou término da incorporação imobiliária, ao menos pela redação do contrato. E a incorporação foi registrada na matrícula em 18 de março de 2016, de modo que não houve extinção pela prescrição.

Aplica-se o prazo de cinco anos previsto no artigo 206, § 5º, inciso II, do Código Civil. Como a pretensão do credor surgiu apenas quando da individualização das unidades na matrícula do imóvel, das quais uma delas lhe seria entregue como pagamento, e houve interpelação judicial promovida pelo cessionário e réu desta demanda Fabio Henrique de Méo (fls. 76/197) em fevereiro de 2017, é evidente que o prazo não se escoou, pois houve interrupção do prazo, conforme previsão do artigo 202, inciso V, do mesmo



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

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

diploma legal.

Não há vício na cessão de crédito pelo fato de o cessionário não ser corretor de imóveis. Ora, a proibição da lei para exercício dessa atividade apenas para aqueles que possuem registro no órgão próprio não impede que o corretor ceda eventual crédito a que tem direito. A vedação diz respeito apenas ao desempenho do serviço e não ao crédito dele oriundo.

Uma vez assentada a validade do negócio, o que foi exaustivamente explorado pelos réus, não se pode deixar de aplicar a previsão da cláusula 6 do instrumento, a qual previu a possibilidade de desistência por qualquer dos contratantes, pactuando o pagamento de multa no valor 5% do valor total do imóvel, indicado no contrato como sendo R\$ 80.000,00.

Veja-se que o réu Wagner celebrou o mencionado contrato como forma de garantir contraprestação pela atividade desempenhada em benefício das autoras. No exercício de sua autonomia negocial, convencionou a possibilidade de desistência desse contrato por meio do pagamento da multa. Se a pactuou em valor diminuto, o fez no exercício de sua liberdade contratual e não pode, uma vez sustentada a plena validade do negócio, se furtar ao cumprimento da cláusula ali livremente inserida. Se fosse da vontade das partes, ou mencionada cláusula não seria pactuada no ajuste ou então previr-se-ia um valor superior, o que não se verifica. Logo, é necessário dar aplicação a esta convenção firmada entre os contratantes.

O cessionário do crédito se submete ao quanto contido no contrato, porque se presume que dele teve ciência ao aceitar a substituição contratada com o cedente, de modo que ele se vincula àquelas condições previstas, entre elas, a multa livremente estabelecida.

Neste cenário, afastadas a invalidade do negócio e a prescrição alegadas na petição inicial, é caso de se acolher em parte o pedido, deduzido na forma de cumulação imprópria subsidiária ou eventual.

Por consequência lógica, a reconvenção é improcedente, porque sendo válida a cláusula que previu o pagamento de multa em caso de desistência, não é possível obrigar as autoras a entregar a unidade imobiliária ou o preço total previsto no mesmo



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

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

contrato. Como foi pactuada a possibilidade de adimplemento apenas desta sanção contratual, nisto é que ficará resumida a prestação delas no tocante ao contrato aqui discutido.

Ante o exposto:

I – julgo procedente em parte o pedido, para o fim de reconhecer a aplicação da cláusula 6 do contrato, impondo às autoras a obrigação de pagar a multa contratual no valor de 5% (cinco por cento) do valor total do imóvel (R\$ 80.000,00), o qual será acrescido de atualização monetária, pelos índices da tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar da data do contrato e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, contados da data da notificação judicial; diante da sucumbência recíproca, as despesas processuais serão suportadas na proporção de metade para cada parte (cada polo), 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, arbitro os honorários por equidade em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), os quais deverão ser pagos pelas autoras e réus ao advogado da parte contrária, 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; entre os réus, a condenação aos ônus sucumbenciais serão repartidos em partes iguais;

II - julgo improcedente o pedido deduzido na reconvenção, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil; em razão da sucumbência, condeno o réu/reconvinte ao pagamento das despesas processuais respectivas, além de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa (reconvenção), nos termos e de acordo com os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 05 de julho de 2018.

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