



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 45ª VARA CÍVEL CENTRAL DA CAPITAL  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 15º ANDAR – SALA Nº 1.425  
 CENTRO – SÃO PAULO/SP CEP: 01501-900  
 TEL.: (11) 2171-6268 UPJ I – E-MAIL: UPJ41A45@TJSP.JUS.BR

### CONCLUSÃO

Em 31 de julho de 2018, faço conclusão destes autos ao MM. Juiz de Direito, Dr. Guilherme Ferreira da Cruz. Eu, Aline Duarte Martins, escrevente técnico judiciário.

### SENTENÇA

Processo nº: **1079683-70.2017.8.26.0100**

Classe - Assunto **Ação Civil Pública - Cláusulas Abusivas**

Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** Requerido:

Juiz de Direito: **Dr. Guilherme Ferreira da Cruz.**

Vistos.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO ajuizou a presente AÇÃO CIVIL PÚBLICA em face de [REDACTED], qualificados nos autos, objetivando desconstituir as seguintes cláusulas e práticas que reputa abusivas e nulas: a) obrigação de pagar honorários advocatícios em cobrança extrajudicial de parcelas em atraso; b) cobrança de taxa de anuência da incorporadora à cessão da posição contratual do adquirente a terceiros; c) cobrança de despesas de condomínio e IPTU antes da entrega das chaves do imóvel ao adquirente; d) exigência de comissão de corretagem por empresas onde mantém vínculo societário. Formula preceitos cominatórios de não fazer e de fazer. Pede a condenação genérica da ré à restituição em dobro dos valores recebidos a título das letras “a”, “b” e “c”.

Indeferida a tutela de urgência (fls. 689), a ré citada (fls. 719) ofertou contestação (fls. 725/980).

Argui, preliminarmente: a) a ilegitimidade ativa



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

45ª VARA CÍVEL CENTRAL DA CAPITAL  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 15º ANDAR – SALA Nº 1.425  
 CENTRO – SÃO PAULO/SP CEP: 01501-900  
 TEL.: (11) 2171-6268 UPJ I – E-MAIL: UPJ41A45@TJSP.JUS.BR

e passiva; b) a falta de interesse de agir. No mérito, sustenta que: a) as cláusulas são claras e se apresentam incompatíveis com eventual vício de consentimento; b) é aplicável ao caso o *pacta sunt servanda*; c) não cobra e nunca cobrou honorários contratuais; d) a exigência de condomínio e de IPTU após a disponibilização da unidade (habite-se ou instalação da universalidade) é regular; e) a taxa de transferência resguarda o vendedor diante das modificações contratuais solicitadas pelo comprador; f) outras corretoras trabalharam no empreendimento que refere; g) é exagerada e desproporcional a multa pretendida; h) o limite territorial da possível sentença de procedência deve ser estabelecido expressamente; i) a *devolução de valores, caso seja julgado procedente o pedido de nulidade/revisão de cláusula contratual, só deverá se dar aos consumidores devidamente habilitados, na forma da lei, e não podendo alcançar casos em que não houve a suspensão de eventuais demandas individuais (art.104, CDC), bem como naquelas em que já houve a coisa julgada ou, ainda, nos casos em que fora realizados acordos extrajudiciais (sic)*; j) é descabida a intimação por carta e/ou publicações em jornais de grande circulação. Pede a extinção ou a improcedência, ressaltando de modo subsidiário os limites da procedência que admite.

Houve réplica (fls. 1.015/1.037). Determinada a especificação de provas (fls. 983), manifestaram-se as partes (fls. 998/1.004 e 1.036/1.037). Nova intervenção da defesa às fls. 1.038/1.039.

É a síntese do necessário.

Fundamento e DECIDO.

A presente ação comporta julgamento antecipado, porquanto a solução da matéria independe de dilação probatória, *ex vi* do art. 355, I, do Código de Processo Civil.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 45ª VARA CÍVEL CENTRAL DA CAPITAL  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 15º ANDAR – SALA Nº 1.425  
 CENTRO – SÃO PAULO/SP CEP: 01501-900  
 TEL.: (11) 2171-6268 UPJ I – E-MAIL: UPJ41A45@TJSP.JUS.BR

## DAS QUESTÕES INSTRUMENTAIS PRELIMINARES

*Prima facie*, ante a r. decisão de fls. 1.010, indefiro o requerimento de fls. 1.038/1.039, especialmente porque não há *documentação* alguma na petição de fls. 1.015/1.037, que tão-só articula sem novidade (*pas de nulité sans grief*) a visão do autor sobre a problemática de direito *sub examine*.

Quanto à legitimidade ativa para as ações coletivas, tal qual abordei em sede doutrinária<sup>1</sup>, o CDC elenca o Ministério Público como um dos legitimados concorrentes a promover a defesa dos interesses e direitos dos consumidores.<sup>2</sup>

No concernente aos difusos e aos coletivos, a própria Constituição Federal elencou sua proteção entre as funções institucionais do Ministério Público<sup>3</sup>; porém, o problema surge ao se tratar da defesa de interesses ou direitos individuais homogêneos, espécie que mais se aproxima da pretensão aqui analisada ante a divisibilidade do objeto perseguido.

Há aqueles que simplesmente negam tal possibilidade<sup>4</sup>, outros exigem a indisponibilidade do interesse ou do direito tutelado<sup>5</sup>; a relevância e a repercussão sociais por vezes são fatores determinantes da aceitação, ou não, da legitimidade<sup>6</sup>. Entretanto, também

<sup>1</sup> /teoria geral das relações de consumo. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 45/46, i. 3.4.

<sup>2</sup> CDC, art. 82: “para os fins do art. 81, parágrafo único, são legitimados concorrentemente: I o Ministério Público”.

<sup>3</sup> CF, art. 129: “são funções institucionais do Ministério Público: (...) III promover o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos”.

<sup>4</sup> STJ, REsp. 175.888/PR, j. 18.03.1999.

<sup>5</sup> STJ, REsp. 171.283/PR, j. 23.02.1999; TJSP, AC 354.514/3, j. 04.06.1998 (RT 756/213) e 2º TacCiv/SP, Apel. 408.869-00/8, j. 13.02.1996 (RT 731/321).

<sup>6</sup> STJ, REsp. 286.732/RJ, j. 09.10.2001; 242.643/SC, j. 19.10.2000; 211.019/SP, j. 11.04.2000; 168.859/RJ, j. 06.05.1999; 177.965/PR, j. 18.05.1999 e 95.347/SE, j. 24.22.1998; AGA 253.686/SP, j. 11.04.2000 e TJSP, AC 196.206-1, j. 11.11.1993 (JTJ-Lex 152/9); 264.428-2, j. 15.08.1995; 260.926-2, j. 19.10.1995; AI 261.450, j. 23.04.1996 e RJTJSP 187/9.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 45ª VARA CÍVEL CENTRAL DA CAPITAL  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 15º ANDAR – SALA Nº 1.425  
 CENTRO – SÃO PAULO/SP CEP: 01501-900  
 TEL.: (11) 2171-6268 UPJ I – E-MAIL: UPJ41A45@TJSP.JUS.BR

se admite irrestritamente o Ministério Público como autor nessas ações<sup>78</sup>, mesmo considerando o individual homogêneo subespécie do coletivo.<sup>9</sup>

Pois bem. Note-se que a Constituição de 1988, anterior ao CDC, evidentemente não poderia aludir, no seu art. 129, III, à categoria dos interesses individuais homogêneos, que só viria a ser criada pela Lei 8.078/90. Mas na dicção constitucional, a ser tomada em sentido amplo, segundo as regras de interpretação extensiva (quando o legislador diz menos de quanto quis), enquadra-se comodamente a categoria dos interesses individuais, quando coletivamente tratados.<sup>10</sup>

E adita, em outra oportunidade, Ada Pellegrini Grinover:

*Muito embora a Constituição atribua ao MP apenas a defesa de interesses individuais indisponíveis (art. 127), além dos difusos e coletivos (art. 129, III), a relevância social da tutela coletiva dos interesses ou direitos individuais homogêneos levou o legislador ordinário a conferir ao MP a legitimação para agir nessa modalidade de demanda, mesmo em se tratando de interesses ou direitos disponíveis. Em conformidade, aliás, com a própria Constituição, que permite a atribuição de outras funções ao MP, desde que compatíveis com sua finalidade (art. 129, IX).*

(...)

*Decorre daí que, pelo simples fato de serem tratados numa dimensão coletiva, os direitos individuais assumem relevância social, inserindo-se sua tutela, pela*

<sup>7</sup> STJ, REsp. 137.889/SP, j. 06.04.2000; 108.249/SP, j. 06.04.2000; 105.215/DF, 24.06.1997; 94.810/MG, j. 17.06.1997 e 89.646/PR, j. 10.12.1996 e EREsp. 141.491/SC, j. 17.11.1999; TJGO, Ap. nº 32.488-0/188, j. 26.05.1994 (RT 707/125); TRF/1ª Reg., Ap. 96.01.15603-8/RO, j. 22.10.1996 (RT 737/423); TJSC, AC 97004279-5, j. 26.08.1997 e TJSP, ACs 191.777-1, j. 12.08.1993; 263397-2, j. 26.10.1995 e 281.358-1, j. 06.1997.

<sup>9</sup> STF, RE 163.231/SP, rel. Min. Maurício Corrêa, j. 26.02.1997 e RE 185.360-3/SP, j. 11.07.1997 (RT 752/116).

<sup>10</sup> Ada Pellegrini Grinover et alii. *Código Brasileiro de Defesa do Consumidor, comentado pelos autores do anteprojeto*. 4ª ed. São Paulo: Forense Universitária, 1996, p. 545.



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

45ª VARA CÍVEL CENTRAL DA CAPITAL  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 15º ANDAR – SALA Nº 1.425  
 CENTRO – SÃO PAULO/SP CEP: 01501-900  
 TEL.: (11) 2171-6268 UPJ I – E-MAIL: UPJ41A45@TJSP.JUS.BR

*legitimação do MP, no art. 127 da CF, c/c o art. 129, IX. Não é por outra razão que o CDC determinou a atuação obrigatória do MP no processo, se não for ele o autor da ação em defesa dos interesses (ou direitos) individuais homogêneos (art. 92 do CDC).<sup>11</sup>*

Segundo Antonio Gidi, os direitos individuais homogêneos globalmente considerados são indisponíveis pela comunidade de vítimas. Disponível é, apenas, cada um dos direitos isolada e individualmente considerados, por parte do seu titular individual, e não os direitos individuais homogêneos como um todo (coletivamente considerados).<sup>12</sup>

Faz sentido a visão coletiva dos interesses e dos direitos individuais homogêneos para o fim de se ver caracterizada a indisponibilidade e a relevância social exigidas no art. 127, *caput*, da Constituição da República.

Ocorre que, *data venia*, há caminho muito mais curto a ser percorrido pelo intérprete para outorgar, de uma vez por todas, legitimidade ativa *ad causam* ao Ministério Público na defesa dos interesses e dos direitos individuais homogêneos, ao menos nas relações de consumo.

É que o CDC todo formado de normas de *interesse social*<sup>12</sup> o que atende, à sociedade, o requisito insculpido no comando do art. 127, *caput*, harmonizando-se ainda com o art. 129, IX, ambos da Constituição Federal.

Despiciendo, pois, cogitar-se de indisponibilidade do objeto ou de repercussão social, não sendo o caso de agora esquadrihar quantos consumidores foram de fato atingidos pelas

<sup>11</sup> A ação civil pública e a defesa de interesses individuais homogêneos. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo: RT, v. 5, jan.-mar. 1993, p. 213/215.

<sup>12</sup> Legitimidade para agir em ações coletivas. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo: RT, v. 14, abr.jun. 1995, p. 63. <sup>12</sup> CDC, art. 1º.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 45ª VARA CÍVEL CENTRAL DA CAPITAL  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 15º ANDAR – SALA Nº 1.425  
 CENTRO – SÃO PAULO/SP CEP: 01501-900  
 TEL.: (11) 2171-6268 UPJ I – E-MAIL: UPJ41A45@TJSP.JUS.BR

opções negociais da ré por óbvio não restritas ao empreendimento [REDACTED] parte manifestamente legítima para figurar no polo passivo desta demanda, adequada e necessária ao fim pretendido.

O Grupo [REDACTED] responde direta e pessoalmente por tudo aquilo que seus braços empresariais patrocinam, sendo irrelevante a autonomia e independência que a eles se procura outorgar.

Percebe-se, de modo iniludível, que titulares/integrantes da mesma cadeia produtiva, no mínimo parceiras de negócios coligados por certo vínculo de reciprocidade econômica<sup>13</sup>, numa autêntica rede contratual (unitária e monolítica) as empresas [REDACTED] agem como se fossem uma só, a despertar e a captar a legítima confiança do consumidor, incapaz de separar a inata simbiose entre elas; daí a **ampla** solidariedade que as vincula, a sobressair o princípio da proteção integral.<sup>14</sup>

Acerto de contas, se o caso, em sede regressiva.<sup>15</sup>

## DAS CLÁUSULAS IMPUGNADAS

Sem razão o autor no que concerne à *cobrança de honorários advocatícios no âmbito extrajudicial*, que nada mas nada mesmo tem a ver com uma *transferência do encargo contratual* para aquele que não ajustou serviços de advogado (fls. 12).

O texto da cláusula fala *per se* (fls. 11).

Cumprе anotar que o exercício da advocacia

<sup>13</sup> Cláudio Luiz Bueno de Godoy. *Responsabilidade civil na área da saúde*. Série GVlaw. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 58.

<sup>14</sup> CDC, art. 6º, VI.

<sup>15</sup> CC, arts. 275 c.c. 285.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 45ª VARA CÍVEL CENTRAL DA CAPITAL  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 15º ANDAR – SALA Nº 1.425  
 CENTRO – SÃO PAULO/SP CEP: 01501-900  
 TEL.: (11) 2171-6268 UPJ I – E-MAIL: UPJ41A45@TJSP.JUS.BR

pode ser remunerado mesmo que restrito ao âmbito extrajudicial; irrelevante tratar-se, ou não, de relação de consumo.<sup>16</sup>

*Inexiste abuso na exigência, pelo credor, de honorários advocatícios extrajudiciais a serem suportados pelo devedor em mora em caso de cobrança extrajudicial, pois, além de não causar prejuízo indevido para o devedor em atraso, tem previsão expressa nas normas dos arts. 389, 395 e 404 do Código Civil de 2002 (antes, respectivamente, nos arts. 1.056, 956 e 1.061 do CC/1916).<sup>17</sup>*

A cobrança da *taxa de transferência*, por sua vez, ao contrariar a boa-fé objetiva (vetor do mínimo ético exigível) e a equidade contratual, implica desvantagem exagerada para o consumidor, pois não se vincula a nenhum serviço especificamente prestado; afinal, a cessão do *status* de adquirente junto à fornecedora (e em benefício seu, como elemento de contenção de riscos/prejuízos) representa fator inerente à própria atividade da vendedora que se ativa no mercado imobiliário.

Sua nulidade<sup>18</sup> é, como já chancelado inúmeras vezes pela Corte Bandeirante, irretorquível.<sup>1920</sup>

É evidente também e para o consumidor que

<sup>16</sup> STJ, AgInt no REsp. 1.571.053/AL, rel. Min. Lázaro Guimarães, j. 26.06.2018.

<sup>17</sup> STJ, REsp. 1.002.445/DF, rel. p/Acórdão Min. Raul Araújo, j. 25.08.2015. Em igual sentido e da mesma Corte: AgInt no REsp. 1.377.564/AL, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 27.06.2017.

<sup>18</sup> CDC, art. 51, IV, XV, c.c. seu § 1º, I, II e III.

<sup>19</sup> TJSP, AC 1019003-28.2017.8.26.0001, rel. Alexandre Coelho, j. 25.07.2015; AC 20-21.2015.8.26.0084, rel. Mary Grün, j. 22.05.2018; AC 1016449-78.2015.8.26.0361, rel. Mônica de Carvalho, j. 03.05.2018; AC 1000356-04.2016.8.26.0006, rel. Salles Rossi, j. 28.02.2018; AC 1037801-18.2015.8.26.0224, rel. Donegá Morandini, j. 15.12.2017; AC 1017801-36.2015.8.26.0405, rel. Eduardo Sá Pinto Sandeville, j. 19.07.2017; AC 1023711-05.2015.8.26.0224, rel. Grava Brazil, j. 31.07.2017; AC 1101068-45.2015.8.26.0100, rel. Luiz Antonio Costa, j. 05.12.2016; AC 0021044-87.2013.8.26.0562, rel. Percival Nogueira, j. 05.05.2016; AC 1026665-11.2015.8.26.0002, rel. Neves Amorim, j. 26.02.2016; AC 0060543-43.2012.8.26.0100, rel. Carlos Alberto Garbi, j. 09.06.2015; AC 014733-80.2013.8.26.0562, rel. James Siano, j. 27.11.2014; AC 0023209-96.2012, rel. João Pazine Neto, j. 04.02.2014 (entre diversos outros precedentes).



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

45ª VARA CÍVEL CENTRAL DA CAPITAL  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 15º ANDAR – SALA Nº 1.425  
 CENTRO – SÃO PAULO/SP CEP: 01501-900  
 TEL.: (11) 2171-6268 UPJ I – E-MAIL: UPJ41A45@TJSP.JUS.BR

não há ônus tributários e/ou de condomínio sem exercício de posse<sup>2122</sup>, pouco importando a existência de disciplina contratual diversa, nitidamente abusiva<sup>23</sup>, e/ou a obtenção do *habite-se* ou a instalação formal da universalidade; aliás, *segundo a jurisprudência do STJ, as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente.*<sup>24</sup>

Isto porque, até o pagamento integral do preço e a entrega da *posse direta*, o imóvel ainda integra o patrimônio da empresa, que pode até uma vez resolvido o ajuste primário, mesmo em sede liminar vender novamente a unidade.

Observe-se, por oportuno, que a data de expedição do *habite-se* não se confunde com a efetiva entrega do imóvel<sup>25</sup>, seja porque *a caracterização contratual de que a obra se encontraria concluída pela obtenção do habite-se é abusiva*<sup>26</sup>, seja porque entre outras coisas atua ele como elemento decisivo para se firmar a *contratação de empréstimo bancário.*<sup>27</sup>

*Frise-se que o dia para cumprimento integral da obrigação não pode ser considerado a expedição do “Habite-se”, pois a conclusão das obras é apenas uma das obrigações assumidas pela empresa.*<sup>26</sup>

## DA COMISSÃO DE CORRETAGEM

De fato, a despeito do que sempre entendi e

<sup>21</sup> STJ, AgInt no AREsp. 1.034.823/SP, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 23.05.2017; AgRg no REsp. 1.395.818/ SP, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 18.08.2015; AgRg no REsp. 1.502.219/SP, rel. Min. Ricardo Villas Boas Cuêva, j. 02.06.2015; AgRg no AREsp. 535.078/SP, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 09.2014; EREsp. 489.647/RJ, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 25.11.2009.

<sup>22</sup> CDC, art. 51, III, VI e XV, c.c. seu § 1º, I, II e III.

<sup>23</sup> STJ, AgInt no REsp. 1.697.414/SP, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 05.12.2017.

<sup>24</sup> TJSP, Súm. 160.

<sup>25</sup> TJSP, AC 0018849-84.2013.8.26.0577, rel. Ramon Mateo Júnior, j. 20.08.2014.

<sup>26</sup> TJSP, AC 1029149-64.2013.8.26.0100, rel. Ana Lúcia Ramanhole Martucci, j. 16.05.2014.

<sup>27</sup> TJSP, AC 0027753-69.2012.8.26.0564, rel. Egídio Giacoia, j. 16.09.2014.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 45ª VARA CÍVEL CENTRAL DA CAPITAL  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 15º ANDAR – SALA Nº 1.425  
 CENTRO – SÃO PAULO/SP CEP: 01501-900  
 TEL.: (11) 2171-6268 UPJ I – E-MAIL: UPJ41A45@TJSP.JUS.BR

entendo sobre essa problemática, à luz do art. 1.040 do Código de Processo Civil, pacificou o intérprete soberano da legislação federal a:

*1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.*

Um detalhe importante: como já destaquei na academia<sup>28</sup>, compreende-se que o sentido da expressão cláusula utilizada pela lei<sup>29</sup> é mais amplo do que o de simples cláusula contratual; isto porque se deve *entender o vocábulo “cláusula” da norma na sua acepção mais ampla, de todo e qualquer pacto ou estipulação contratual, escrito ou verbal, de todas as formas possíveis de fazerem nascer relações jurídicas de consumo.*<sup>30</sup>

*As cláusulas abusivas não se restringem aos contratos de adesão, mas a todo e qualquer contrato de consumo, escrito ou verbal, pois o desequilíbrio contratual, com a supremacia do fornecedor sobre o consumidor, pode ocorrer em qualquer contrato, concluído mediante qualquer técnica contratual. O CDC visa proteger o consumidor contra as cláusulas abusivas tout court e não somente o aderente do contrato de adesão. Daí a razão de as cláusulas abusivas estarem tratadas pelo CDC em seção diversa do regulamento do contrato de adesão, significando terem abrangência para além dessa forma de contratação em massa.*<sup>31</sup>

<sup>28</sup> *Op. cit.*, p. 89/90, i. 3.2.2.1.

<sup>29</sup> CDC, art. 51, *caput*.

<sup>30</sup> *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 717, i. 3.

<sup>31</sup> Nelson Nery Júnior, et alii. *Código Brasileiro de Defesa do Consumidor, comentado pelos autores do anteprojeto*. 4ª ed. São Paulo: Forense Universitária, 1996, p. 340.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 45ª VARA CÍVEL CENTRAL DA CAPITAL  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 15º ANDAR – SALA Nº 1.425  
 CENTRO – SÃO PAULO/SP CEP: 01501-900  
 TEL.: (11) 2171-6268 UPJ I – E-MAIL: UPJ41A45@TJSP.JUS.BR

Trata-se, na verdade, de uma expressão valorativa moderna, mas de certa maneira paradoxal. Só pode ser abusivo o que excedeu os limites e, na visão tradicional da autonomia da vontade (plena liberdade de contratar), limites na fixação de cláusulas contratuais praticamente não existem. Denominar, portanto, uma cláusula do contrato como abusiva é pressupor a reação do direito contratual, é aceitar a imposição de novos limites ao exercício do direito subjetivo da livre contratação. A ingerência do Estado nos negócios privados e a imposição de limites ao dogma da autonomia da vontade vão caracterizar a atual concepção do contrato.<sup>32</sup>

Isto significa que a cláusula de transferência do ônus da corretagem não precisa estar escrita, bastando se esclareça ao polo consumidor, *até o momento da celebração do contrato de promessa de compra e venda, o preço total de aquisição da unidade imobiliária, especificando o valor da comissão de corretagem, ainda que venha a ser paga destacadamente.*

E só!

Não interessa, portanto, o medular argumento do Ministério Público, tendente a demonstrar a prática da *venda direta de imóveis em nome do grupo econômico* [REDACTED] (sic) (fls. 09):

*A atuação da ré nessa modalidade de intermediação imobiliária se faz por meio de pessoa jurídica pertencente ao seu próprio grupo econômico, por ela constituída com o fim de intermediar a venda e vender suas unidades imobiliárias. Ou seja, a [REDACTED] cria empresas sob seu controle, com razão social e cadastro próprios, mas subordinada ao grupo econômico, para atuar na função de intermediária dos negócios que oferece no mercado de consumo (sic) (fls. 08).*

<sup>32</sup> Cláudia Lima Marques. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor. O novo regime das relações contratuais*. 4ª ed. São Paulo: RT, 2002, p. 768/769.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 45ª VARA CÍVEL CENTRAL DA CAPITAL  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 15º ANDAR – SALA Nº 1.425  
 CENTRO – SÃO PAULO/SP CEP: 01501-900  
 TEL.: (11) 2171-6268 UPJ I – E-MAIL: UPJ41A45@TJSP.JUS.BR

De qualquer forma, ainda que assim não fosse, esta demanda coletiva de consumo não é o palco adequado mesmo em liquidação para se esquadrihar se a fase pré-negocial foi adequada e satisfatoriamente cumprida pela fornecedora em cada um dos inúmeros contratos que celebrou.

## DOS ELEMENTOS PERIFÉRICOS DE RELEVO

O primeiro ponto é que a Corte Especial do intérprete soberano da legislação federal, sob a sistemática dos recursos repetitivos, *ao analisar a regra prevista no art. 16 da Lei n.º 7.347/85, primeira parte, consignou ser indevido limitar, aprioristicamente, a eficácia de decisões proferidas em ações civis públicas coletivas ao território da competência do órgão judicante.*<sup>33</sup>

Logo, a coisa julgada de procedência que aqui se estabelecer esparze seus efeitos *erga omnes*<sup>34</sup> sobre todo o território nacional<sup>35</sup>, até porque não se tem notícia de ter a ré comunicado em ações individuais a existência desta coletiva<sup>36</sup>; embora disponha o consumidor lesado da prerrogativa de liquidar e exigir seus direitos no foro do seu domicílio.<sup>37</sup>

Eis o corolário da coisa julgada *in utilibus*.

*(...) Este efeito útil da coisa julgada coletiva resulta justamente da desnecessidade de promoção de novo contraditório nas ações individuais porventura existentes sobre a mesma causa de pedir, determinando o efeito*

<sup>33</sup> STJ, REsp. 1.243.887/PR, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 19.10.2011. Em igual sentido e da mesma Corte: AgInt no REsp. 1.623.966/PR, rel. Min. Moura Ribeiro, j. 05.06.2018; AgInt no REsp. 1.633.392/PR, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 24.04.2018; AgInt no REsp. 1.665.660/PR, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 07.11.2017.

<sup>34</sup> CDC, art. 103, III, c.c. seu § 2º.

<sup>35</sup> CDC, art. 93, II.

<sup>36</sup> CDC, art. 104.

<sup>37</sup> CDC, arts. 95 c.c. 101, I.



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

45ª VARA CÍVEL CENTRAL DA CAPITAL  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 15º ANDAR – SALA Nº 1.425  
 CENTRO – SÃO PAULO/SP CEP: 01501-900  
 TEL.: (11) 2171-6268 UPJ I – E-MAIL: UPJ41A45@TJSP.JUS.BR

*vinculante da decisão coletiva na parte em que ela reconheceu a existência do direito e a condenação do réu ao pagamento de indenização. Caberá ao titular do direito, beneficiado por esta extensão da eficácia da decisão coletiva, promover desde logo sua liquidação, de modo a demonstrar que se enquadra dentre os beneficiários da decisão em pauta (na debeatúr), assim como a quantificação dos prejuízos sofridos, que servirão de base para a fixação da indenização pelo réu (quantum debeatúr).*<sup>38</sup>

A repetição do indébito será simples.

Cumpra anotar que, diante das cláusulas contratuais ora desconstituídas, a revelar tão-somente *uma interpretação equivocada das leis*<sup>39</sup>, ausentes se mostram os pressupostos da devolução em dobro<sup>40</sup>; porquanto, segundo o Min. Herman Benjamin, *o engano é justificável exatamente quando não decorre de dolo ou de culpa*<sup>41</sup>. *É aquele que, não obstante todas as cautelas razoáveis exercidas pelo fornecedor-credor, manifesta-se*<sup>42</sup>, o que retoma a clássica moldura da responsabilidade aquiliana (*in lex aquilia levissima culpa venit*)<sup>43</sup>, que também não afasta a verificação de concreta, mas não exclusiva, má-fé.<sup>44</sup>

Mas isso não foi provado pelo autor (fls. 1.036/1.037).<sup>45</sup>

A correção monetária incidirá de cada

<sup>38</sup> Bruno Miragem. *Curso de direito do consumidor*. São Paulo: RT, p. 672, i. 2.5.4.

<sup>39</sup> TJSP, AC 7.082.593-9, rel. J. B. Franco de Godoi, j. 24.09.2008.

<sup>40</sup> STJ, AgRg no Ag 932.894/RS, rel. Min. Sidnei Beneti, j. 16.09.2008.

<sup>41</sup> STJ, AgRg. no REsp. 1.151.496/SP, j. 23.11.2010.

<sup>42</sup> et alii. *Código Brasileiro de Defesa do Consumidor, comentado pelos autores do anteprojeto*. Direito Material. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 410.

<sup>43</sup> STJ, REsp. 1.085.947/SP, rel. Min. Francisco Falcão, j. 04.11.2008.

<sup>44</sup> STJ, REsp. 1.127.72/RS, rel. Min. Nancy Andriighi, j. 03.12.2009.

<sup>45</sup> CPC, art. 373, I.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 45ª VARA CÍVEL CENTRAL DA CAPITAL  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 15º ANDAR – SALA Nº 1.425  
 CENTRO – SÃO PAULO/SP CEP: 01501-900  
 TEL.: (11) 2171-6268 UPJ I – E-MAIL: UPJ41A45@TJSP.JUS.BR

desembolso, evidenciado em liquidação; enquanto os juros de mora (1% a.m.<sup>46</sup>) tratando-se de demanda metaindividual<sup>47</sup> fluem da citação (20.03.2018).<sup>48</sup>

No intuito de assegurar a efetividade da tutela específica deferida, conquanto seja verdade que não cobrou coisa alguma a esse título (fls. 727), fica a ré obrigada<sup>49</sup> a: a) inserir no seu sítio eletrônico disponibilizado na internet pelo prazo de cinco anos, contados de 20 dias do trânsito em julgado mensagem aos consumidores dando-lhes ciência do direito à repetição que têm quanto às cláusulas afastadas; b) fazer publicar no caderno de economia dos jornais [REDACTED] e [REDACTED], um domingo por mês, por três meses alternados, com o destaque de 1/4 de página, a mesma informação.

Vale a lembrança que *o julgador, no exame das lides que lhe são submetidas, não está obrigado a responder questionários jurídicos elaborados pelas partes e nem a discorrer sobre todos os dispositivos legais por elas invocados. É de sua obrigação, ao examinar os contornos da lide controvertida, apresentar os fundamentos fáticos e jurídicos em que apoia suas convicções para decidir.*<sup>50</sup>

O mais não pertine.

*Ex positis*, e pelo mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido para o fim de:

a) **DECLARAR** abusivas, portanto nulas de pleno direito, as cláusulas que estabeleçam o pagamento de: a1) taxa pela anuência da incorporadora à cessão da posição contratual do adquirente a

<sup>46</sup> CC, art. 406 c.c. CTN, art. 161, § 1º.

<sup>47</sup> STJ, REsp. 1370899/SP, rel. Min. Sidnei Beneti, j. 21.05.2014.

<sup>48</sup> CC, art. 405.

<sup>49</sup> CDC, art. 84, § 5º.

<sup>50</sup> STJ, AgRg no AREsp. 180.224/RJ, rel. Min. Luís Felipe Salomão, j. 16.10.2012.



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

45ª VARA CÍVEL CENTRAL DA CAPITAL  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 15º ANDAR – SALA Nº 1.425  
 CENTRO – SÃO PAULO/SP CEP: 01501-900  
 TEL.: (11) 2171-6268 UPJ I – E-MAIL: UPJ41A45@TJSP.JUS.BR

terceiros; a2) despesas de condomínio e de IPTU antes da entrega das chaves do imóvel ao comprador (posse direta);

b) IMPOR à [REDACTED] as seguintes

obrigações:

b1) de NÃO EXECUTAR tais cláusulas ou outras de mesmo teor inscritas nas promessas, nos compromissos e nos contratos de venda e compra de imóvel já celebrados no mercado de consumo; bem como de não mais inseri-las nos ajustes futuros;

b2) de INSERIR no seu sítio eletrônico disponibilizado na internet pelo prazo de cinco anos mensagem aos consumidores dando-lhes ciência do direito à repetição que têm quanto às cláusulas afastadas e que o seus interesses podem ser exercidos no foro do seu domicílio;

b3) de FAZER publicar no caderno de economia dos jornais [REDACTED] e [REDACTED], um domingo por mês, durante três meses alternados, com o destaque de 1/4 de página, a mesma informação.

As medidas previstas nesta letra “b” devem ser adotadas em 20 dias após o trânsito em julgado<sup>51</sup>, pena de *astreintes* diárias de R\$ 80.000,00, sem limite, quanto às letras “b2” e “b3”; ao passo que a inobservância das ordens insculpidas na letra “b1” implicará multa de R\$ 50.000,00 por ato de desobediência, seja de execução/cobrança, seja de contrato a contrato.

c) CONDENAR a fornecedora a repetir tudo o

<sup>51</sup> Lei nº 7.347/85, art. 14.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 45ª VARA CÍVEL CENTRAL DA CAPITAL  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 15º ANDAR – SALA Nº 1.425  
 CENTRO – SÃO PAULO/SP CEP: 01501-900  
 TEL.: (11) 2171-6268 UPJ I – E-MAIL: UPJ41A45@TJSP.JUS.BR

que recebeu por conta das cláusulas ora desconstituídas, com correção monetária dos respectivos desembolsos, acrescido de juros de mora (1% a.m.) de 20.03.2018.

À minguada de má-fé<sup>52</sup> e diante do decaimento recíproco, sem sucumbência.<sup>52</sup>

Sem prejuízo dos recursos voluntários, **desde já e com cópia deste *decisum***, via *e-mail*, comunique-se o julgamento à Colenda 7ª Câmara de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo (AI 2173884-46.2017.8.26.0000 fls. 720).

Ciência ao Ministério Público, via portal, na forma de fls. 50 (item 13).

P. R. I. C.

São Paulo, 31 de julho de 2018.

<sup>52</sup> Lei nº 7.347/85, art. 18.

<sup>52</sup> STJ-RT 756/198.