



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SUMARÉ
FORO DE SUMARÉ
3^a VARA CÍVEL
RUA ANTÔNIO DE CARVALHO, 170, Sumaré - SP - CEP 13170-901
Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008986-69.2014.8.26.0604**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **MICHAEL DE ALENCAR ALVES**
 Requerido: **INPAR PROJETO 86 SPE LTDA**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ana Lia Beall**

Vistos.

MICHAEL DE ALENCAR ALVES ajuizou ação declaratória com indenização por danos materiais em face de INPAR PROJETO 86 SPE LTDA., alegando, em síntese, que no dia 24.11.2013 adquiriu por contrato particular de promessa de venda e compra um apartamento de empreendimento da ré. Do valor total de R\$ 134.819,34 pago pelo empreendimento, informou ter sido exigida a quantia de R\$ 6.060,70, a ser repassada para os corretores de imóvel. Sustenta que este valor deveria ter sido custeado pela ré porquanto ela tenha contratado com os prestadores de serviço de corretagem. Também informou ter suportado R\$ 1.531,23, com despesas de condomínio e água anteriores à entrega das chaves. Pediu o reconhecimento da natureza consumerista da relação, incluindo a inversão do ônus da prova. Requeru a declaração da abusividade contratual. Pretendeu o recebimento da quantia paga a título de comissão de corretagem, de taxas condominiais e água cobradas até a entrega das chaves. Por fim, pediu a Justiça Gratuita. Juntou cópias de documentação pessoal, matrícula de Registro de Imóveis, instrumento particular de compromisso de venda e compra, recibos de comissão de corretagem, despesas condominiais e faturas de água e esgoto e folhetos publicitários.

Concederam-se os benefícios da assistência judiciária gratuita ao autor (fls. 80).

Devidamente citada (fls. 179), a ré contestou pela improcedência dos pedidos (fls. 83). Preliminarmente, a ré arguiu ilegitimidade de parte para devolução de valores pagos aos corretores e das taxas condominiais e de água. No mérito, alegou que se trata de encargo do compromissário comprador, uma vez que decorreu de serviços

1008986-69.2014.8.26.0604 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SUMARÉ
FORO DE SUMARÉ
3^a VARA CÍVEL
RUA ANTÔNIO DE CARVALHO, 170, Sumaré - SP - CEP 13170-901
Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às 19h00min

prestados em favor deste, nada tendo a ser restituído pela construtora. Sustentou o reconhecimento de tais encargos pela parte autora quando da assinatura do contrato. Argumentou que as taxas condominiais e as faturas de água já eram incumbência do requerente porque posteriores à expedição do “habite-se”. Alegou insubsistência da aplicação do CDC ao caso, tampouco a inversão do ônus da prova. Juntou cópias dos contratos sociais, declaração de aquisição do imóvel, contratos de compromisso de venda e compra e de prestação de serviço de assessoria imobiliária, reserva de unidade imóvel e recibos de comissão de corretagem.

O requerente se manifestou em réplica à contestação a fls. 181.

Instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir, ambas as partes requereram o julgamento antecipado da lide (fls. 190).

É o relatório. Passo à decisão.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil, tendo em vista que se trata de matéria eminentemente de direito e os fatos encontram-se comprovados pelos documentos acostados nos autos, os quais se mostram suficientes para a formação da convicção deste juízo, sendo desnecessária maior dilação probatória.

A preliminar de ilegitimidade passiva fica afastada, porquanto, é a ré empresa da área de engenharia que figura como parte da relação jurídica demandada pelo autor. Desse modo rejeito a preliminar suscitada.

Trata-se de relação de consumo, diante da notória hipossuficiência econômica e técnica do autor frente à empresa ré do ramo de engenharia civil. Aplicável a inversão do ônus de prova previsto no art. 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SUMARÉ
FORO DE SUMARÉ
3^a VARA CÍVEL
RUA ANTÔNIO DE CARVALHO, 170, Sumaré - SP - CEP 13170-901
Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às 19h00min

No mérito, a parte autora, através de regular compromisso sob o contrato 151511, adquiriu da requerida aos 24.11.2013, no valor total de R\$ 134.819,34, em prestações mensais, a unidade n.^o 02, bloco 15, do “Condomínio Nobilie”, localizado em Sumaré/SP. Do valor total, a parte autora afirma terem sido abusivamente cobradas comissões de corretagem na quantia de R\$ 6.060,70, e despesas com condomínio e água anteriores à entrega das chaves do empreendimento, resultantes em R\$ 1.531,23. A empresa ré contestou pela improcedência dos pedidos.

Da adequação do conjunto probatório produzido nos autos com as alegações exaradas pelas partes, entendo pela procedência dos pedidos.

Em relação à comissão de corretagem, a pretensão inicial deve ser acolhida. O art. 722 do Código Civil afirma que “pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas”. O contrato de corretagem é formado unicamente pelo comitente e pelo corretor. De tal relação jurídica não participa, consequentemente, a contraparte contratante do negócio principal. O comitente (aquele que contrata os serviços de intermediação) deve efetuar o pagamento desses serviços, salvo estipulação em contrário entre as partes, dentro do Princípio da liberdade contratual, o que merece especial temperamento em se tratando de relação de consumo nas quais o hipossuficiente deve ser amparado por expressa determinação de mandamento constitucional. A liberdade contratual tem sua incidência preponderante nas relações jurídicas sujeitas ao Código Civil. Não se aplica plenamente aos negócios imobiliários celebrados em relação de consumo.

O caso dos autos retrata relação jurídica material regulada pelas normas do Código de Defesa do Consumidor, pois presentes as figuras do fornecedor, do consumidor e do produto ou serviço (artigos 2º e 3º). Por se tratar de contrato de adesão, não há lugar para liberdade contratual de "estipulação em contrário pelas partes". Tal asserção por si só afasta a possibilidade de retirar do comitente a obrigação pelo pagamento do corretor por ele contratado. Quando se dirige ao stand de vendas, é certo que o consumidor não tem opção para a escolha da imobiliária que irá intermediar a transação. Ao reverso, são os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SUMARÉ
FORO DE SUMARÉ
3^a VARA CÍVEL
RUA ANTÔNIO DE CARVALHO, 170, Sumaré - SP - CEP 13170-901
Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às 19h00min

vendedores (construtores, loteadores, empreendedores etc.) que contratam os serviços da imobiliária ou do corretor para a intermediação, assessoria e divulgação do negócio. E a assinatura de um instrumento formal de contrato de corretagem é uma forma de afastar-se dos rigores dos registros fiscais, contábeis e empresariais, impondo ao consumidor um encargo indevido.

Pela prova documental e pelas regras de experiência comum, é possível afirmar seguramente que a contratação dos serviços de corretagem é imposta pelos fornecedores (seja pela construtora, pela empreendedora, ou pela imobiliária) como condição para a venda do imóvel. Cuida-se, por certo, de prática abusiva prevista no artigo 39, inciso I, primeira parte, do Código de Defesa do Consumidor (Condicionar o fornecimento de produto ou serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos). Como a exigência desse pagamento é considerada prática abusiva, não há como validar a obrigação com a simples alegação de terem sido prestadas as informações necessárias. É dizer, mesmo que o consumidor tenha plena ciência do pagamento adicional da comissão de corretagem, o pagamento continua indevido, pois a ilegalidade incide na própria prática abusiva e não na deficiência de informação.

Conclui-se, portanto, que houve o acréscimo ao valor do imóvel com o pagamento das taxas de corretagem e assessoria imobiliária (fls. 69/72). Assim, considerado o valor de referência nos contratos de compra e venda, compromisso, financiamento etc, merece a declaração de abusividade das cláusulas contratuais que oneraram o compromissário adquirente e a consequente restituição do indébito pela empresa construtora.

Relativamente às cobranças por taxas condominiais e serviço de água e esgoto, não procede a tese da defesa no sentido de serem devidas a partir da expedição do “habite-se”, se este não coincidiu com a efetiva disponibilização da posse do bem imóvel ao compromissário comprador. Igualmente procedente o pleito do autor quanto à restituição dos valores relativos às despesas condominiais e faturas de serviço de água e esgoto entre o período da emissão do “habite-se” e a efetiva entrega das chaves do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SUMARÉ
FORO DE SUMARÉ
3^a VARA CÍVEL
RUA ANTÔNIO DE CARVALHO, 170, Sumaré - SP - CEP 13170-901
Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às 19h00min

empreendimento.

A exigência das despesas condominiais sem qualquer prestação caracteriza manifesto enriquecimento sem causa. Nesse sentido:

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. Legitimidade da empresa sócia da SPE com a qual foi firmado o contrato. Trato direto com os consumidores acerca das intercorrências e execução do contrato. Danos morais. Inocorrência de situação excepcional que ultrapasse o mero inadimplemento contratual. Nulidade de cláusulas que estabeleçam responsabilidade da compradora pelas despesas condominiais e tributos antes da efetiva entrega das chaves. Decretação. Lucros cessantes. Cláusula que estabelece multa compensatória de aluguéis mensais durante o atraso. Impossibilidade de cumulação. Obrigação de apresentação de planta da garagem. Desnecessidade de individualização da vaga de cada condômino. Obrigação mantida. Recurso da ré não provido. Recurso da autora parcialmente provido. (TJ/SP. Apelação 1015883-10.2013.8.26.0100, Relator(a): Mary Grün, Comarca: São Paulo, Órgão julgador: 7^a Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 19/03/2014).

INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. Compromisso de venda e compra. Atraso na entrega do imóvel. Dificuldades ligadas ao mercado imobiliário que não podem ser transferidas aos consumidores. Fortuito interno. Exigência de despesas condominiais relativas a período anterior à entrega das chaves. Abusividade. Serviço que não foi usufruído. Cobrança indevida. Cabível a indenização por danos materiais (lucros cessantes), porquanto presumidos os prejuízos dos promitentes compradores. Precedente do STJ. Valor devido em 0,7% do valor venal do imóvel. Recurso da autora provido em parte e o da ré desprovidão. (TJ/SP. Apelação 0000705-93.2013.8.26.0405, Relator(a): Milton Carvalho, Comarca: Osasco, Órgão julgador: 4^a Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 27/02/2014).

Das decisões exaradas pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo encetadas ao conjunto probatório reunido aos autos, o qual dá conta de que as chaves da unidade autônoma foram entregues ao autor em 03 de junho de 2014 (fls. 24), extrai-se que todas as cobranças condominiais e decorrentes de serviço de água e esgoto exigidas até este interregno são indevidas, merecendo a restituição pela empresa ré, respectivamente nos valores de R\$ 1.161,20, e R\$ 370,03, devidamente atualizados (fls. 22 e seguintes, 171

1008986-69.2014.8.26.0604 - lauda 5



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SUMARÉ
FORO DE SUMARÉ
3^a VARA CÍVEL
RUA ANTÔNIO DE CARVALHO, 170, Sumaré - SP - CEP 13170-901
Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às 19h00min

e seguintes).

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos, para: 1) DECLARAR a abusividade das cláusulas contratuais que oneraram o compromissário adquirente nas despesas com comissão de corretagem e assessoria imobiliária; 2) CONDENAR a ré à RESTITUIÇÃO da quantia desembolsada pelo autor nos valores pagos indevidamente por comissões de corretagem, despesas condominiais e faturas mensais de água e esgoto anteriores à efetiva entrega das chaves, na forma simples, corrigidas monetariamente desde o efetivo desembolso e acrescidos de juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês, desde a citação; Em consequência, JULGO EXTINTO o processo, nos termos do art. 269, inciso I, do Código de Processo Civil.

Sucumbente, arcará a empresa ré com as custas e despesas processuais e com os honorários advocatícios, fixados em 15 % do valor da condenação, atendidos, ainda, o zelo do profissional e a complexidade da demanda.

P.R.I.C.

Sumaré, 14 de agosto de 2015.

ANA LIA BEALL

Juíza de Direito

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

1008986-69.2014.8.26.0604 - lauda 6