



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003914-27.2015.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO DO CONSUMIDOR**  
 Requerente: **ANADEC - ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE DEFESA DA CIDADANIA E DO CONSUMIDOR**  
 Requerido: **QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 5 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. Empreendimento "Stage Concept Living" e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mônica Di Stasi Gantus Encinas**

Vistos.

ANADEC - ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE DEFESA DA CIDADANIA E DO CONSUMIDOR propôs ação civil pública em face de QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 5 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., por meio da qual requereu fosse declarada a nulidade da cláusula penal em relação a todos os empreendimentos passados e futuros da empresa ré nos contratos de compra e venda de unidade do empreendimento STAGE CONCEPT LIVING, condenando-a a não mais utilizá-la nas contratações futuras, com o estabelecimento de cláusula penal não superior a 10% dos valores pagos pelo consumidor até o momento da rescisão contratual, bem como a condenação genérica da ré a indenizar os consumidores lesados e informá-los por carta e/ou em jornais de grande circulação sobre a necessidade de habilitação nos autos da ação civil pública.

Às fls. 138/145, manifestou-se a ilustre representante do Ministério Público, opinando pelo indeferimento da petição inicial por inépcia, tendo em vista a ação visar à tutela de poucos consumidores que adquiriram imóveis do empreendimento Stage Concept Living, faltando dispersão subjetiva para a ação civil pública.

Foi emendada a inicial (fls. 149/152), a fim de ampliar o pedido deduzido a todo e qualquer empreendimento, seja pretérito, presente ou futuro. Requereu-se, liminarmente, a suspensão de toda e qualquer cobrança de cláusulas penais existentes nos contratos da ré em patamar superior a 10% dos valores pagos pelo consumidor, com relação a todos os empreendimentos já findados no prazo prescricional de 5 anos, bem como nos que está atualmente



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

edificando e nos que vierem a ser realizados pela empresa ré, proibindo a de fazer uso futuro das cláusulas objeto de impugnação na presente ação. No pedido principal, requereu-se seja tornada definitiva a ordem liminar para declarar a nulidade de tais cláusulas e proibição de utilizá-las em contratos futuros, bem como seja condenada a devolver todos os consumidores lesados pelas cláusulas penais a diferença descontada com fruto nas ilegalidades acima do patamar arbitrado em sentença. Por fim, requereu a publicação do edital, nos termos do artigo 94 do Código de Defesa do Consumidor.

Foi concedida antecipação de tutela às fls. 162/164, para suspender toda e qualquer cobrança de cláusulas penais existentes nos contratos da ré em patamar superior a 10% dos valores pagos pelo consumidor, com relação aos empreendimentos que está atualmente edificando e nos que vierem a ser realizados pela empresa ré, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 por dia de descumprimento, até o montante de R\$ 50.000,00.

QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 5 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (QGDI) apresentou defesa às fls. 205/233, arguindo preliminares de ilegitimidade ativa da autora, por os adquirentes do empreendimento não serem associados, além de que somente é permitida a representação judicial ou extrajudicial pelas entidades associativas quando expressamente autorizadas. Sustentou, outrossim, ausência de interesse de agir. No mérito, abordou o procedimento administrativo perante o Tribunal de Ética e Disciplina em face da autora, por ser fachada para exercício irregular da advocacia e enriquecimento sem causa de seus integrantes, bem como pleiteou a improcedência da presente demanda coletiva.

A autora emendou a inicial para incluir - QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO DE NEGÓCIOS S.A no polo passivo.

QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO DE NEGÓCIOS S.A. apresentaram defesa às fls. 402/422, arguindo, preliminarmente, ilegitimidade passiva, uma vez que a sua inclusão foi extemporânea, além de que as empresas têm personalidade jurídica própria, não formam grupo econômico, sendo a titularidade dos direitos invocados na ação unicamente da GPS5. QGDI e QGDN não participam diretamente da incorporação dos empreendimentos e negociações para a venda das unidades autônomas e não assinam os compromissos de compra e venda firmados junto aos adquirentes. Sustentaram, ainda, que a associação não possui legitimidade ativa, e teve a sua dissolução



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

decretada por sentença proferida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Campinas em razão de ter se constituído para fins fraudulentos e obtenção de lucro, resultante dos honorários arbitrados nas inúmeras ações propostas pela entidade, que quase não possui associados, além de estar sediada no mesmo imóvel que o escritório de advocacia FRATTI E BRANCO ADVOGADOS ASSOCIADOS, escritório este que patrocina as inúmeras ações propostas pela ANADEC e de que são sócios os advogados Daniel Ribas Branco e Ronni Fratti, membros da atual diretoria da associação autora. Anotaram, também, que a cláusula 9.3, alíneas a.1 e a.2 do compromisso de venda e compra que tratam exclusivamente da hipótese de rescisão por inadimplemento do adquirente. Sustentaram inexistir requisitos para decretação da desconsideração da personalidade jurídica, nos termos do art. 50 do CC e 28 do CDC (art. 485, VI, do CPC/2015), bem como requereram a improcedência da ação ou, subsidiariamente, seja acolhida a retenção do percentual de até 30% dos valores pagos, nos termos do contrato.

Houve réplica (fls. 286/342 e fls. 469/504).

Instadas a especificarem provas, requereram o julgamento antecipado da lide, exceto a QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 5 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., que requereu a produção de prova documental pela autora, para comprovar a inexistência de outros empreendimentos realizados pela QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 5 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., bem como comprove a existência de referidos associados, já que é inconteste a inexistência de consumidores associados à autora.

Parecer final do MP a fls. 533/544.

Relatado o essencial, fundamento e decido.

Rejeito a preliminar de ilegitimidade ativa, uma vez que não foi acatada a teoria da representatividade adequada, uma vez que o legislador optou por indicar apenas quesitos objetivos (estar constituída há pelo menos um ano e incluir, entre as suas finalidades institucionais, a proteção ao meio ambiente, ao consumidor – caso dos autos -, à ordem econômica, à livre concorrência ou ao patrimônio artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico).

Assim, a autora é parte legítima para propor esta demanda coletiva, porque estava constituída há mais de um ano quando da propositura da ação e previa, entre suas finalidades estatutárias, a defesa dos interesses e direitos protegidos pelo Código de Defesa do Consumidor (fls. 34/36), preenchendo, assim, ao disposto no art. 82, inciso IV, do Código de Defesa do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Consumidor.

Ademais, depois de decretada a sua dissolução, ainda que ela venha a ser desconstituída por decisão judicial com trânsito em julgado, o que ainda não ocorreu em razão de estar pendente de julgamento o recurso interposto nos autos do processo nº 0046316-74.2010.8.26.0114, a presente ação civil pública não poderá ser extinta, porquanto o Ministério Público poderá assumir o polo ativo, nos termos do art. 5º, § 3º da Lei nº 7.347/85 (Lei de Ação Civil Pública).

Por essa mesma razão, e por a ação coletiva visar à tutela de interesses individuais homogêneos de pessoas não determinadas, não vislumbro utilidade na prova documental requerida pela ré QGP5, sendo irrelevante a verificação individual dos adquirentes lesados neste momento processual e a presença de outros empreendimentos por parte da QGP5.

Afasto, ainda, a preliminar de ausência de interesse processual, uma vez que as cláusulas 9.3, a.1 e a.2 e 9.3.1 vai de encontro ao entendimento jurisprudencial pacificado, o qual entende abusiva a retenção de 10% do valor pago pelo consumidor em caso de desistência.

Deve ser rechaçada, ainda, a preliminar de ilegitimidade passiva das rés QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO DE NEGÓCIOS S.A, uma vez que o parágrafo único do artigo 114 do CPC determina que o JUIZ ordene a citação do litisconsórcio necessário, além de que nas ações civis públicas ou coletivas - e especificamente nas ações coletivas para a tutela de interesses individuais homogêneos, no presente caso - destinam-se à proteção da primeira à tutela de pessoas não determinadas e significativamente numerosas, de modo que os efeitos favoráveis da sentença beneficiarão a todos os lesados.

As rés parecem fazer confusão com a ação fundada na ampla legitimidade das entidades em geral (artigo 5º, XXI, CF), na qual se tutelam os associados que deram autorização expressa (prevista nos estatutos). Aqui a proteção dá-se somente aos optantes.

No mérito, a ação procede.

É certo que o processo deve ser analisado sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor.

Nos termos do artigo 51 do Código Defesa do Consumidor, em seu inciso IV, são nulas de pleno direito as cláusulas contratuais que estabelecem obrigações abusivas, colocando o



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

consumidor em desvantagem exagerada ou incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.

De fato, é abusiva a cláusula que estipula a devolução de todas as parcelas do preço pagas, com o reajuste monetário, deduzindo-se os valores relativos à multa que tenha sido estabelecida pelo contrato, bem como 10% a título de pena convencional, o valor dos tributos e demais despesas efetuadas com a resolução, inclusive a de honorários de advogado pela promove-la a partir de 30 dias da assinatura do distrato, e de que sob nenhuma hipótese haveria devolução dos valores pagos a título de SATI ou comissão de corretagem. Declaro, pois, a nulidade das cláusulas 9.3, a.1 e a.2 e 9.3.1.

Em verdade, assim como argumentou uma das rés, somente há disposição de rescisão por inadimplemento do devedor. Ora, o contrato é sinalagmático, de modo que não é razoável as cláusulas sejam estipuladas colocando somente uma das partes em manifesta desvantagem, o que prestigiaria a desigualdade entre os contratantes e o princípio da boa-fé contratual.

No julgamento do REsp 1.599.511/SP, o Superior Tribunal de Justiça firmou a tese da 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.

Diferentemente, ao julgar o pleito com relação à taxa SATI, firmou o Superior Tribunal de Justiça, no mesmo recurso repetitivo acima citado, a tese de que há abusividade na cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

Assim, o Resp 1551951 foi reconhecida a legitimidade “ad causam” da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de taxa de assessoria técnico-imobiliária:

**RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. ALEGAÇÃO DE ABUSIVIDADE. TEORIA DA ASSERÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA. VALIDADE DA CLÁUSULA. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

(SATI). COBRANÇA. DESCABIMENTO. ABUSIVIDADE.

1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

1.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor.

2. CASO CONCRETO:

2.1. Aplicação da tese ao caso concreto, rejeitando-se a preliminar de ilegitimidade.

2.2. "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" (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP).

2.3. "Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel" (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP).

2.4. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem e procedência do pedido de restituição da SATI.

3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO, EM PARTE.

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, no caso concreto, dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Com relação ao prazo prescricional, em recente julgado a respeito do tema, o Colendo Superior Tribunal de Justiça determinou ser o prazo trienal, fazendo-o com efeito vinculante:

"REsp 1551956 RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA PRETENSÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

1.1. Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC).

1.2. Aplicação do precedente da Segunda Seção no julgamento do Recurso Especial n. 1.360.969/RS, concluído na sessão de 10/08/2016,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

versando acerca de situação análoga.

2. CASO CONCRETO: 2.1. Reconhecimento do implemento da prescrição trienal, tendo sido a demanda proposta mais de três anos depois da celebração do contrato.  
 2.2. Prejudicadas as demais alegações constantes do recurso especial.  
 3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO".

Também se consolidou o entendimento neste Tribunal de que é devido, em caso de rescisão contratual sem culpa da construtora, a devolução de 90% dos valores pagos pelo comprador.

Assim, acolho parcialmente o pedido da autora parar tornar definitiva a tutela de urgência concedida para declarar a nulidade das cláusulas 9.3, a.1 e a.2 e 9.3.1, bem como declarar a inexigibilidade de todo e qualquer valor decorrente de cláusulas penais existentes nos contratos da ré com relação a todos os empreendimentos já findados no prazo prescricional de 3 anos, bem como os presentes e futuros: i) em patamar superior a 10% dos valores pagos pelo consumidor com relação a todos os empreendimentos já findados no prazo prescricional de 3 anos, bem como nos que está atualmente edificando e nos que vierem a ser realizados pelas empresas rés; ii) que proíbam a restituição de valores a título de comissão de corretagem que não tenham sido previamente estipulados em contrato; iii) que proíbam a restituição de valores pagos a título de taxa SATI.

Também será devida a devolução a todos os consorciados lesados da diferença entre o valor que seria devido ao considerar tão somente a retenção de 10% dos valores pagos pela construtora, a devolução da comissão de corretagem – frisa-se ser devida a devolução apenas nos contratos em que não tenha o consumidor sido previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem -, e a taxa SATI.

Por fim, as rés deverão divulgar por carta e/ou em jornais de grande circulação acerca da necessidade de habilitação nos autos da ação civil pública a fim de garantir a efetividade da tutela, providência que se faz razoável, já que a condenação é genérica e abarca o direito de consumidores lesados ainda não identificados, os quais, muitas vezes, nem sequer possuem conhecimento de tal direito.

A liquidação de sentença será apurada em fase de habilitação e liquidação de créditos devidos aos que demonstrarem a existência de seu dano pessoal, o montante e nexos etiológico com



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

o dano globalmente reconhecido, nos moldes dos artigos 97 e 100.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para declarar a nulidade das cláusulas 9.2 e 9.3, bem como declarar a inexigibilidade de todo e qualquer valor decorrente de cláusulas penais existentes nos contratos da ré com relação a todos os empreendimentos já findados no prazo prescricional de 3 anos, os presentes e futuros: i) em patamar superior a 10% dos valores pagos pelo consumidor com relação a todos os empreendimentos já findados no prazo prescricional de 3 anos, bem como nos que está atualmente edificando e nos que vierem a ser realizados pelas empresas rés; ii) que proíbam a restituição de valores a título de comissão de corretagem que não tenham sido previamente estipulados em contrato; iii) que proíbam a restituição de valores pagos a título de taxa SATI.

Condeno, ainda, as rés à devolução a todos os consumidores lesados, efetuando a devolução da diferença entre o valor que seria devido ao considerar tão somente a retenção de 10% dos valores pagos pela construtora, a devolução da comissão de corretagem – frisa-se a devolução ser devida apenas nos contratos em que não tenha o consumidor sido previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem -, e a taxa SATI.

Por fim, as rés deverão divulgar por carta e/ou em jornais de grande circulação acerca da necessidade de habilitação nos autos da ação civil pública a fim de garantir a efetividade da tutela, providência que se faz razoável, já que a condenação é genérica e abarca o direito de consumidores lesados ainda não identificados, os quais, muitas vezes, nem sequer possuem conhecimento de tal direito.

A liquidação de sentença será apurada em fase de habilitação e liquidação de créditos devidos aos que demonstrarem a existência de seu dano pessoal, o montante e nexos etiológicos com o dano globalmente reconhecido, nos moldes dos artigos 97 e 100.

P.R.I.C.

São Paulo, 01 de dezembro de 2016.

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2018.0000260038**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1003914-27.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 15 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A. e QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO DE NEGÓCIOS S.A, é apelado MINISTÉRIO PÚBLICO DO EST. DE SP.

**ACORDAM**, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Preliminares rejeitadas e recurso parcialmente provido. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ERICKSON GAVAZZA MARQUES (Presidente sem voto), JAMES SIANO E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 11 de abril de 2018.

**J.L. Mônaco da Silva**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto : 23985  
 Apelação : 1003914-27.2015.8.26.0100  
 Apelante : Queiroz Galvão P. 15 D. I. Ltda. e outras  
 Apelado : Ministério Público do Estado de São Paulo  
 Comarca : São Paulo  
 Juiz : Mônica Di Stasi Gantus Encinas

ILEGITIMIDADE ATIVA - Desacolhimento - Associação constituída há mais de um ano - Objeto social em conformidade com os direitos tutelados - Dissolução da associação por decisão judicial que exige o trânsito em julgado - Inteligência do art. 5º, inc. XIX, da Constituição Federal - Preliminar rejeitada.

ILEGITIMIDADE PASSIVA - Desacolhimento - Existência de cadeia de fornecedores - Responsabilidade solidária - Preliminar afastada.

FALTA DE INTERESSE DE AGIR - Inocorrência - Impossibilidade de obtenção do bem desejado de outra forma - Preliminar repelida.

AÇÃO CIVIL PÚBLICA - Direitos individuais homogêneos - Compromisso de compra e venda - Reconhecimento da nulidade de cláusula que impõe ao consumidor o custeio de verbas abusivas em caso de rescisão do contrato - Parcial procedência do pedido - Inconformismo das rés - Acolhimento em parte - Possibilidade de retenção de 10% do montante pago pelo promissário comprador para ressarcimento dos gastos com a administração do empreendimento nos casos de rescisão - Nulidade da cláusula que impõe ao consumidor o custeio de verbas relativas à multa contratual, pena convencional, tributos, honorários de advogado e demais despesas - Necessidade de restituição desses valores aos consumidores - Julgamento *ultra petita* quanto à restituição da comissão de corretagem e taxa SATI - Pedido não deduzido pela associação-autora - Exclusão da



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

determinação - Aplicação do disposto no art. 252 do RITJSP - Sentença reformada em parte para excluir a proibição de restituição da comissão de corretagem e taxa SATI - Recurso parcialmente provido.

Preliminares rejeitadas e recurso parcialmente provido.

Trata-se de ação civil pública ajuizada por Anadec - Associação Nacional de Defesa da Cidadania do Consumidor em face de Queiroz Galvão Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e outras, tendo a r. sentença de fls. 546/553, integrada pelos embargos de declaração de fls. 632/633, de relatório adotado, julgado parcialmente procedente o pedido.

Inconformadas, apelam as rés alegando, preliminarmente, a ilegitimidade da associação-autora em razão de sua dissolução oriunda de desvio das finalidades institucionais. Salientam a falta de interesse de agir da autora, haja vista o objeto social genérico e a ausência de representatividade adequada. Suscitam a ilegitimidade passiva da QGDI e QGDN ante a inexistência de grupo econômico ou de litisconsórcio passivo necessário. Informam que as corrés QGDI e QGDN não participaram das negociações *sub judice*. No mérito, mencionam, em síntese, a ocorrência de julgamento *ultra petita*, pois não há pedido de declaração de abusividade das alíneas 'b' e 'c' da cláusula 9.3 e 9.3.1. Aduzem que a Lei de Incorporação não restringe a hipótese de leilão extrajudicial aos contratos de construção por administração (preço de custo), mostrando-se plenamente lícita a previsão de leilão em caso de inadimplemento do adquirente nos casos de construção a preço fechado.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Entendem que os porcentuais de multa só poderiam ser revertidos aos condôminos se o regime de construção for o de preço de custo, que não se amolda à situação dos autos. Enfatizam a ausência de previsão legal expressa que autoriza a retenção de valores pagos pelo adquirente. Pugnam por sua condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios em razão da evidente má-fé. Asseveram a inexistência de abusividade nas alíneas 'b' e 'c' da cláusula 9.3 e 9.3.1, já que os porcentuais adotados estão em consonância com os julgados desta Corte. Dizem que o repasse da comissão de corretagem está em conformidade com o REsp 1.551.956 do Superior Tribunal de Justiça. Subsidiariamente, pedem a retenção de 30% (trinta por cento) do montante adimplido pelos compromissários compradores ou percentual nunca inferior a 20% (vinte por cento). Pleiteiam a fixação da sucumbência recíproca. Rogam pelo recebimento do recurso no duplo efeito. Por fim, requerem o provimento do recurso para reformar a r. sentença (v. fls. 635/676).

Recurso respondido (v. fls. 750/766 e 825/848).

Nesta instância, a douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo parcial provimento do recurso (v. fls. 786/813).

É o relatório.

O recurso merece parcial provimento.

Não há falar em ilegitimidade passiva para as corrés QGDI e QGDN ocuparem o polo passivo desta demanda, uma vez que as empresas atuam em cadeia de fornecedores em contratos desse tipo, a ensejar, pois, a responsabilização solidária perante os consumidores.

Diversamente do querem fazer crer as rés, inexistiu prejuízo ao princípio da estabilização da



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

demanda, já que não houve modificação do pedido ou causa de pedir. Ademais, houve abertura de prazo para apresentação de resposta após a inclusão das mencionadas empresas no polo passivo (v. fls. 402/422).

Quanto às preliminares de ilegitimidade ativa e falta de interesse de agir, adota-se a fundamentação da douta Magistrada:

*“Rejeito a preliminar de ilegitimidade ativa, uma vez que não foi acatada a teoria da representatividade adequada, uma vez que o legislador optou por indicar apenas quesitos objetivos (estar constituída há pelo menos um ano e incluir, entre as suas finalidades institucionais, a proteção ao meio ambiente, ao consumidor caso dos autos -, à ordem econômica, à livre concorrência ou ao patrimônio artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico).*

*Assim, a autora é parte legítima para propor esta demanda coletiva, porque estava constituída há mais de um ano quando da propositura da ação e previa, entre suas finalidades estatutárias, a defesa dos interesses e direitos protegidos pelo Código de Defesa do Consumidor (fls. 34/36), preenchendo, assim, ao disposto no art. 82, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.*

*Ademais, depois de decretada a sua dissolução, ainda que ela venha a ser desconstituída por decisão judicial com trânsito em julgado, o que ainda não ocorreu em razão de estar pendente de julgamento o recurso interposto nos autos do processo nº 0046316-74.2010.8.26.0114, a presente ação civil pública não poderá ser extinta, porquanto o Ministério Público poderá assumir o polo ativo, nos termos do art. 5º, § 3º da Lei nº 7.347/85 (Lei de Ação Civil Pública).*

*Por essa mesma razão, e por a ação coletiva visar à tutela de interesses individuais homogêneos de pessoas não determinadas, não vislumbro utilidade na prova documental requerida pela ré QGP5, sendo*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*irrelevante a verificação individual dos adquirentes lesados neste momento processual e a presença de outros empreendimentos por parte da QGP5.*

*Afasto, ainda, a preliminar de ausência de interesse processual, uma vez que as cláusulas 9.3, a.1 e a.2 e 9.3.1 vai de encontro ao entendimento jurisprudencial pacificado, o qual entende abusiva a retenção de 10% do valor pago pelo consumidor em caso de desistência”.*

No mérito, é caso de aplicar o disposto no art. 252 do RITJSP e ratificar parte dos fundamentos da r. sentença apelada, proferida nos seguintes termos:

*“Vistos.*

*ANADEC - ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE DEFESA DA CIDADANIA E DO CONSUMIDOR propôs ação civil pública em face de QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 5 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., por meio da qual requereu fosse declarada a nulidade da cláusula penal em relação a todos os empreendimentos passados e futuros da empresa ré nos contratos de compra e venda de unidade do empreendimento STAGE CONCEPT LIVING, condenando-a a não mais utilizá-la nas contratações futuras, com o estabelecimento de cláusula penal não superior a 10% dos valores pagos pelo consumidor até o momento da rescisão contratual, bem como a condenação genérica da ré a indenizar os consumidores lesados e informa-los por carta e/ou em jornais de grande circulação sobre a necessidade de habilitação nos autos da ação civil pública.*

*(...)*

*Relatado o essencial, fundamento e decido.*

*(...)*

*No mérito, a ação procede.*

*É certo que o processo deve ser analisado sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor.*

*Nos termos do artigo 51 do Código Defesa do Consumidor, em seu inciso IV, são nulas de pleno direito*



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*as cláusulas contratuais que estabelecem obrigações abusivas, colocando o consumidor em desvantagem exagerada ou incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.*

*De fato, é abusiva a cláusula que estipula a devolução de todas as parcelas do preço pagas, com o reajuste monetário, deduzindo-se os valores relativos à multa que tenha sido estabelecida pelo contrato, bem como 10% a título de pena convencional, o valor dos tributos e demais despesas efetuadas com a resolução, inclusive a de honorários de advogado pela promove-la a partir de 30 dias da assinatura do distrato, e de que sob nenhuma hipótese haveria devolução dos valores pagos a título de SATI ou comissão de corretagem. Declaro, pois, a nulidade das cláusulas 9.3, a.1 e a.2 e 9.3.1.*

*Em verdade, assim como argumentou uma das rés, somente há disposição de rescisão por inadimplemento do devedor. Ora, o contrato é sinalagmático, de modo que não é razoável as cláusulas sejam estipuladas colocando somente uma das partes em manifesta desvantagem, o que prestigiaria a desigualdade entre os contratantes e o princípio da boa-fé contratual.*

*(...)*

*Também se consolidou o entendimento neste Tribunal de que é devido, em caso de rescisão contratual sem culpa da construtora, a devolução de 90% dos valores pagos pelo comprador.*

*Assim, acolho parcialmente o pedido da autora para tornar definitiva a tutela de urgência concedida para declarar a nulidade das cláusulas 9.3, a.1 e a.2 e 9.3.1, bem como declarar a inexigibilidade de todo e qualquer valor decorrente de cláusulas penais existentes nos contratos da ré com relação a todos os empreendimentos já findados no prazo prescricional de 3 anos, bem como os presentes e futuros: i) em patamar superior a 10% dos valores pagos pelo consumidor com relação a todos os empreendimentos já findados no prazo prescricional de 3 anos, bem como nos que está atualmente edificando e nos que vierem a ser realizados pelas empresas rés; ii) que*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*proíbam a restituição de valores a título de comissão de corretagem que não tenham sido previamente estipulados em contrato; iii) que proíbam a restituição de valores pagos a título de taxa SATI.*

*Também será devida a devolução a todos os consorciados lesados da diferença entre o valor que seria devido ao considerar tão somente a retenção de 10% dos valores pagos pela construtora, a devolução da comissão de corretagem frisa-se ser devida a devolução apenas nos contratos em que não tenha o consumidor sido previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem -, e a taxa SATI.*

*Por fim, as rés deverão divulgar por carta e/ou em jornais de grande circulação acerca da necessidade de habilitação nos autos da ação civil pública a fim de garantir a efetividade da tutela, providência que se faz razoável, já que a condenação é genérica e abarca o direito de consumidores lesados ainda não identificados, os quais, muitas vezes, nem sequer possuem conhecimento de tal direito.*

*A liquidação de sentença será apurada em fase de habilitação e liquidação de créditos devidos aos que demonstrarem a existência de seu dano pessoal, o montante e nexos etiológico com o dano globalmente reconhecido, nos moldes dos artigos 97 e 100.*

*Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para declarar a nulidade das cláusulas 9.2 e 9.3, bem como declarar a inexigibilidade de todo e qualquer valor decorrente de cláusulas penais existentes nos contratos da ré com relação a todos os empreendimentos já findados no prazo prescricional de 3 anos, os presentes e futuros: i) em patamar superior a 10% dos valores pagos pelo consumidor com relação a todos os empreendimentos já findados no prazo prescricional de 3 anos, bem como nos que está atualmente edificando e nos que vierem a ser realizados pelas empresas rés; ii) que proíbam a restituição de*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*valores a título de comissão de corretagem que não tenham sido previamente estipulados em contrato; iii) que proibam a restituição de valores pagos a título de taxa SATI.*

*Condeno, ainda, as rés à devolução a todos os consumidores lesados, efetuando a devolução da diferença entre o valor que seria devido ao considerar tão somente a retenção de 10% dos valores pagos pela construtora, a devolução da comissão de corretagem frisa-se a devolução ser devida apenas nos contratos em que não tenha o consumidor sido previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem -, e a taxa SATI.*

*Por fim, as rés deverão divulgar por carta e/ou em jornais de grande circulação acerca da necessidade de habilitação nos autos da ação civil pública a fim de garantir a efetividade da tutela, providência que se faz razoável, já que a condenação é genérica e abarca o direito de consumidores lesados ainda não identificados, os quais, muitas vezes, nem sequer possuem conhecimento de tal direito.*

*A liquidação de sentença será apurada em fase de habilitação e liquidação de créditos devidos aos que demonstrarem a existência de seu dano pessoal, o montante e nexó etiológico com o dano globalmente reconhecido, nos moldes dos artigos 97 e 100”.*

Em que pesem as alegações recursais, é evidente a abusividade nas alíneas 'b' e 'c' da cláusula 9.3 e 9.3.1 do contrato, pois o percentual de 10% é o adotado por esta Colenda Câmara em casos semelhantes (Apelação n. 1122274-18.2015.8.26.0100, 5ª Câmara de Direito Privado, rel. James Siano, j. 17/5/2017).

Ademais, a retenção dos valores relativos à multa contratual, pena convencional, tributos e demais despesas efetuadas com a resolução, com inclusão de



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

honorários de advogado, constitui vantagem exagerada ao vendedor e excessivamente onerosa ao adquirente, já que os consumidores perderiam significativa importância para as rés, que, por sua vez, lucrariam com a nova alienação do bem.

Ora, descabida a alegação de impossibilidade de reversão aos condôminos dos valores cobrados indevidamente, já que o reconhecimento de abusividade possibilita o direito de os consumidores receberem os valores pagos a maior.

Quanto à ausência de previsão legal expressa sobre a restituição de valores no compromisso de compra e venda, o Colendo Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 543, que dispõe: *“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”*.

Também não há falar em julgamento *ultra petita* porque a associação-autora requereu a anulação de toda e qualquer cláusula penal compensatória que estabeleça percentual de retenção superior a 10% dos valores pagos pelo compromissário comprador (v. fls. 24/25), inexistindo menção específica a determinada cláusula contratual.

Por outro lado, houve julgamento *ultra petita* quanto à declaração de nulidade de cláusula que proíbe *“a restituição de valores a título de comissão de corretagem que não tenham sido previamente estipulados em contrato; iii) que proíbam a restituição de valores pagos a título de taxa SATI”*, pois o pedido da autora não versou sobre



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

comissão de corretagem e muito menor sobre taxa SATI (v. fls. 24/25).

O pleito relativo à inexistência de vedação na Lei de Incorporações quanto à realização de leilão extrajudicial aos contratos de construção por administração não foi objeto do pedido autoral, tampouco da r. sentença, sobrevindo a impossibilidade de apreciação.

Cumprе assinalar, ainda, que não se verificou conduta maldosa que tenha causado prejuízo à parte contrária, uma vez que as alegações se deram dentro dos limites do exercício regular do direito de ação, sem desbordo que justifique a imposição de condenação por litigância de má-fé.

Finalmente, inadmissível a fixação da sucumbência recíproca, pois as rés decaíram de maior parte do pedido, nos termos do art. 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Em suma, impõe-se a parcial reforma da r. sentença para excluir a parte relativa à proibição de restituição de valores a título de comissão de corretagem e taxa SATI, nos termos deste v. acórdão.

Sem majoração dos honorários porque a parte apelante obteve êxito parcial no recurso.

Ante o exposto, pelo meu voto, rejeito as preliminares e dou parcial provimento ao recurso.

**J.L. MÔNACO DA SILVA**  
Relator



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2018.0000260038**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1003914-27.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 15 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A. e QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO DE NEGÓCIOS S.A, é apelado MINISTÉRIO PÚBLICO DO EST. DE SP.

**ACORDAM**, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Preliminares rejeitadas e recurso parcialmente provido. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ERICKSON GAVAZZA MARQUES (Presidente sem voto), JAMES SIANO E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 11 de abril de 2018.

**J.L. Mônaco da Silva**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto : 23985  
 Apelação : 1003914-27.2015.8.26.0100  
 Apelante : Queiroz Galvão P. 15 D. I. Ltda. e outras  
 Apelado : Ministério Público do Estado de São Paulo  
 Comarca : São Paulo  
 Juiz : Mônica Di Stasi Gantus Encinas

ILEGITIMIDADE ATIVA - Desacolhimento - Associação constituída há mais de um ano - Objeto social em conformidade com os direitos tutelados - Dissolução da associação por decisão judicial que exige o trânsito em julgado - Inteligência do art. 5º, inc. XIX, da Constituição Federal - Preliminar rejeitada.

ILEGITIMIDADE PASSIVA - Desacolhimento - Existência de cadeia de fornecedores - Responsabilidade solidária - Preliminar afastada.

FALTA DE INTERESSE DE AGIR - Inocorrência - Impossibilidade de obtenção do bem desejado de outra forma - Preliminar repelida.

AÇÃO CIVIL PÚBLICA - Direitos individuais homogêneos - Compromisso de compra e venda - Reconhecimento da nulidade de cláusula que impõe ao consumidor o custeio de verbas abusivas em caso de rescisão do contrato - Parcial procedência do pedido - Inconformismo das rés - Acolhimento em parte - Possibilidade de retenção de 10% do montante pago pelo promissário comprador para ressarcimento dos gastos com a administração do empreendimento nos casos de rescisão - Nulidade da cláusula que impõe ao consumidor o custeio de verbas relativas à multa contratual, pena convencional, tributos, honorários de advogado e demais despesas - Necessidade de restituição desses valores aos consumidores - Julgamento *ultra petita* quanto à restituição da comissão de corretagem e taxa SATI - Pedido não deduzido pela associação-autora - Exclusão da



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

determinação - Aplicação do disposto no art. 252 do RITJSP - Sentença reformada em parte para excluir a proibição de restituição da comissão de corretagem e taxa SATI - Recurso parcialmente provido.

Preliminares rejeitadas e recurso parcialmente provido.

Trata-se de ação civil pública ajuizada por Anadec - Associação Nacional de Defesa da Cidadania do Consumidor em face de Queiroz Galvão Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e outras, tendo a r. sentença de fls. 546/553, integrada pelos embargos de declaração de fls. 632/633, de relatório adotado, julgado parcialmente procedente o pedido.

Inconformadas, apelam as rés alegando, preliminarmente, a ilegitimidade da associação-autora em razão de sua dissolução oriunda de desvio das finalidades institucionais. Salientam a falta de interesse de agir da autora, haja vista o objeto social genérico e a ausência de representatividade adequada. Suscitam a ilegitimidade passiva da QGDI e QGDN ante a inexistência de grupo econômico ou de litisconsórcio passivo necessário. Informam que as corrés QGDI e QGDN não participaram das negociações *sub judice*. No mérito, mencionam, em síntese, a ocorrência de julgamento *ultra petita*, pois não há pedido de declaração de abusividade das alíneas 'b' e 'c' da cláusula 9.3 e 9.3.1. Aduzem que a Lei de Incorporação não restringe a hipótese de leilão extrajudicial aos contratos de construção por administração (preço de custo), mostrando-se plenamente lícita a previsão de leilão em caso de inadimplemento do adquirente nos casos de construção a preço fechado.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Entendem que os porcentuais de multa só poderiam ser revertidos aos condôminos se o regime de construção for o de preço de custo, que não se amolda à situação dos autos. Enfatizam a ausência de previsão legal expressa que autoriza a retenção de valores pagos pelo adquirente. Pugnam por sua condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios em razão da evidente má-fé. Asseveram a inexistência de abusividade nas alíneas 'b' e 'c' da cláusula 9.3 e 9.3.1, já que os porcentuais adotados estão em consonância com os julgados desta Corte. Dizem que o repasse da comissão de corretagem está em conformidade com o REsp 1.551.956 do Superior Tribunal de Justiça. Subsidiariamente, pedem a retenção de 30% (trinta por cento) do montante adimplido pelos compromissários compradores ou percentual nunca inferior a 20% (vinte por cento). Pleiteiam a fixação da sucumbência recíproca. Rogam pelo recebimento do recurso no duplo efeito. Por fim, requerem o provimento do recurso para reformar a r. sentença (v. fls. 635/676).

Recurso respondido (v. fls. 750/766 e 825/848).

Nesta instância, a douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo parcial provimento do recurso (v. fls. 786/813).

É o relatório.

O recurso merece parcial provimento.

Não há falar em ilegitimidade passiva para as corrés QGDI e QGDN ocuparem o polo passivo desta demanda, uma vez que as empresas atuam em cadeia de fornecedores em contratos desse tipo, a ensejar, pois, a responsabilização solidária perante os consumidores.

Diversamente do querem fazer crer as rés, inexistiu prejuízo ao princípio da estabilização da



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

demanda, já que não houve modificação do pedido ou causa de pedir. Ademais, houve abertura de prazo para apresentação de resposta após a inclusão das mencionadas empresas no polo passivo (v. fls. 402/422).

Quanto às preliminares de ilegitimidade ativa e falta de interesse de agir, adota-se a fundamentação da douta Magistrada:

*“Rejeito a preliminar de ilegitimidade ativa, uma vez que não foi acatada a teoria da representatividade adequada, uma vez que o legislador optou por indicar apenas quesitos objetivos (estar constituída há pelo menos um ano e incluir, entre as suas finalidades institucionais, a proteção ao meio ambiente, ao consumidor caso dos autos -, à ordem econômica, à livre concorrência ou ao patrimônio artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico).*

*Assim, a autora é parte legítima para propor esta demanda coletiva, porque estava constituída há mais de um ano quando da propositura da ação e previa, entre suas finalidades estatutárias, a defesa dos interesses e direitos protegidos pelo Código de Defesa do Consumidor (fls. 34/36), preenchendo, assim, ao disposto no art. 82, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.*

*Ademais, depois de decretada a sua dissolução, ainda que ela venha a ser desconstituída por decisão judicial com trânsito em julgado, o que ainda não ocorreu em razão de estar pendente de julgamento o recurso interposto nos autos do processo nº 0046316-74.2010.8.26.0114, a presente ação civil pública não poderá ser extinta, porquanto o Ministério Público poderá assumir o polo ativo, nos termos do art. 5º, § 3º da Lei nº 7.347/85 (Lei de Ação Civil Pública).*

*Por essa mesma razão, e por a ação coletiva visar à tutela de interesses individuais homogêneos de pessoas não determinadas, não vislumbro utilidade na prova documental requerida pela ré QGP5, sendo*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*irrelevante a verificação individual dos adquirentes lesados neste momento processual e a presença de outros empreendimentos por parte da QGP5.*

*Afasto, ainda, a preliminar de ausência de interesse processual, uma vez que as cláusulas 9.3, a.1 e a.2 e 9.3.1 vai de encontro ao entendimento jurisprudencial pacificado, o qual entende abusiva a retenção de 10% do valor pago pelo consumidor em caso de desistência”.*

No mérito, é caso de aplicar o disposto no art. 252 do RITJSP e ratificar parte dos fundamentos da r. sentença apelada, proferida nos seguintes termos:

*“Vistos.*

*ANADEC - ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE DEFESA DA CIDADANIA E DO CONSUMIDOR propôs ação civil pública em face de QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 5 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., por meio da qual requereu fosse declarada a nulidade da cláusula penal em relação a todos os empreendimentos passados e futuros da empresa ré nos contratos de compra e venda de unidade do empreendimento STAGE CONCEPT LIVING, condenando-a a não mais utilizá-la nas contratações futuras, com o estabelecimento de cláusula penal não superior a 10% dos valores pagos pelo consumidor até o momento da rescisão contratual, bem como a condenação genérica da ré a indenizar os consumidores lesados e informa-los por carta e/ou em jornais de grande circulação sobre a necessidade de habilitação nos autos da ação civil pública.*

*(...)*

*Relatado o essencial, fundamento e decido.*

*(...)*

*No mérito, a ação procede.*

*É certo que o processo deve ser analisado sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor.*

*Nos termos do artigo 51 do Código Defesa do Consumidor, em seu inciso IV, são nulas de pleno direito*



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*as cláusulas contratuais que estabelecem obrigações abusivas, colocando o consumidor em desvantagem exagerada ou incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.*

*De fato, é abusiva a cláusula que estipula a devolução de todas as parcelas do preço pagas, com o reajuste monetário, deduzindo-se os valores relativos à multa que tenha sido estabelecida pelo contrato, bem como 10% a título de pena convencional, o valor dos tributos e demais despesas efetuadas com a resolução, inclusive a de honorários de advogado pela promove-la a partir de 30 dias da assinatura do distrato, e de que sob nenhuma hipótese haveria devolução dos valores pagos a título de SATI ou comissão de corretagem. Declaro, pois, a nulidade das cláusulas 9.3, a.1 e a.2 e 9.3.1.*

*Em verdade, assim como argumentou uma das rés, somente há disposição de rescisão por inadimplemento do devedor. Ora, o contrato é sinalagmático, de modo que não é razoável as cláusulas sejam estipuladas colocando somente uma das partes em manifesta desvantagem, o que prestigiaria a desigualdade entre os contratantes e o princípio da boa-fé contratual.*

*(...)*

*Também se consolidou o entendimento neste Tribunal de que é devido, em caso de rescisão contratual sem culpa da construtora, a devolução de 90% dos valores pagos pelo comprador.*

*Assim, acolho parcialmente o pedido da autora para tornar definitiva a tutela de urgência concedida para declarar a nulidade das cláusulas 9.3, a.1 e a.2 e 9.3.1, bem como declarar a inexigibilidade de todo e qualquer valor decorrente de cláusulas penais existentes nos contratos da ré com relação a todos os empreendimentos já findados no prazo prescricional de 3 anos, bem como os presentes e futuros: i) em patamar superior a 10% dos valores pagos pelo consumidor com relação a todos os empreendimentos já findados no prazo prescricional de 3 anos, bem como nos que está atualmente edificando e nos que vierem a ser realizados pelas empresas rés; ii) que*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*proíbam a restituição de valores a título de comissão de corretagem que não tenham sido previamente estipulados em contrato; iii) que proíbam a restituição de valores pagos a título de taxa SATI.*

*Também será devida a devolução a todos os consorciados lesados da diferença entre o valor que seria devido ao considerar tão somente a retenção de 10% dos valores pagos pela construtora, a devolução da comissão de corretagem frisa-se ser devida a devolução apenas nos contratos em que não tenha o consumidor sido previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem -, e a taxa SATI.*

*Por fim, as rés deverão divulgar por carta e/ou em jornais de grande circulação acerca da necessidade de habilitação nos autos da ação civil pública a fim de garantir a efetividade da tutela, providência que se faz razoável, já que a condenação é genérica e abarca o direito de consumidores lesados ainda não identificados, os quais, muitas vezes, nem sequer possuem conhecimento de tal direito.*

*A liquidação de sentença será apurada em fase de habilitação e liquidação de créditos devidos aos que demonstrarem a existência de seu dano pessoal, o montante e nexó etiológico com o dano globalmente reconhecido, nos moldes dos artigos 97 e 100.*

*Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para declarar a nulidade das cláusulas 9.2 e 9.3, bem como declarar a inexigibilidade de todo e qualquer valor decorrente de cláusulas penais existentes nos contratos da ré com relação a todos os empreendimentos já findados no prazo prescricional de 3 anos, os presentes e futuros: i) em patamar superior a 10% dos valores pagos pelo consumidor com relação a todos os empreendimentos já findados no prazo prescricional de 3 anos, bem como nos que está atualmente edificando e nos que vierem a ser realizados pelas empresas rés; ii) que proíbam a restituição de*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*valores a título de comissão de corretagem que não tenham sido previamente estipulados em contrato; iii) que proibam a restituição de valores pagos a título de taxa SATI.*

*Condeno, ainda, as rés à devolução a todos os consumidores lesados, efetuando a devolução da diferença entre o valor que seria devido ao considerar tão somente a retenção de 10% dos valores pagos pela construtora, a devolução da comissão de corretagem frisa-se a devolução ser devida apenas nos contratos em que não tenha o consumidor sido previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem -, e a taxa SATI.*

*Por fim, as rés deverão divulgar por carta e/ou em jornais de grande circulação acerca da necessidade de habilitação nos autos da ação civil pública a fim de garantir a efetividade da tutela, providência que se faz razoável, já que a condenação é genérica e abarca o direito de consumidores lesados ainda não identificados, os quais, muitas vezes, nem sequer possuem conhecimento de tal direito.*

*A liquidação de sentença será apurada em fase de habilitação e liquidação de créditos devidos aos que demonstrarem a existência de seu dano pessoal, o montante e nexó etiológico com o dano globalmente reconhecido, nos moldes dos artigos 97 e 100”.*

Em que pesem as alegações recursais, é evidente a abusividade nas alíneas 'b' e 'c' da cláusula 9.3 e 9.3.1 do contrato, pois o percentual de 10% é o adotado por esta Colenda Câmara em casos semelhantes (Apelação n. 1122274-18.2015.8.26.0100, 5ª Câmara de Direito Privado, rel. James Siano, j. 17/5/2017).

Ademais, a retenção dos valores relativos à multa contratual, pena convencional, tributos e demais despesas efetuadas com a resolução, com inclusão de



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

honorários de advogado, constitui vantagem exagerada ao vendedor e excessivamente onerosa ao adquirente, já que os consumidores perderiam significativa importância para as rés, que, por sua vez, lucrariam com a nova alienação do bem.

Ora, descabida a alegação de impossibilidade de reversão aos condôminos dos valores cobrados indevidamente, já que o reconhecimento de abusividade possibilita o direito de os consumidores receberem os valores pagos a maior.

Quanto à ausência de previsão legal expressa sobre a restituição de valores no compromisso de compra e venda, o Colendo Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 543, que dispõe: *“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”*.

Também não há falar em julgamento *ultra petita* porque a associação-autora requereu a anulação de toda e qualquer cláusula penal compensatória que estabeleça percentual de retenção superior a 10% dos valores pagos pelo compromissário comprador (v. fls. 24/25), inexistindo menção específica a determinada cláusula contratual.

Por outro lado, houve julgamento *ultra petita* quanto à declaração de nulidade de cláusula que proíbe *“a restituição de valores a título de comissão de corretagem que não tenham sido previamente estipulados em contrato; iii) que proíbam a restituição de valores pagos a título de taxa SATI”*, pois o pedido da autora não versou sobre



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

comissão de corretagem e muito menor sobre taxa SATI (v. fls. 24/25).

O pleito relativo à inexistência de vedação na Lei de Incorporações quanto à realização de leilão extrajudicial aos contratos de construção por administração não foi objeto do pedido autoral, tampouco da r. sentença, sobrevindo a impossibilidade de apreciação.

Cumpre assinalar, ainda, que não se verificou conduta maldosa que tenha causado prejuízo à parte contrária, uma vez que as alegações se deram dentro dos limites do exercício regular do direito de ação, sem desbordo que justifique a imposição de condenação por litigância de má-fé.

Finalmente, inadmissível a fixação da sucumbência recíproca, pois as rés decaíram de maior parte do pedido, nos termos do art. 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Em suma, impõe-se a parcial reforma da r. sentença para excluir a parte relativa à proibição de restituição de valores a título de comissão de corretagem e taxa SATI, nos termos deste v. acórdão.

Sem majoração dos honorários porque a parte apelante obteve êxito parcial no recurso.

Ante o exposto, pelo meu voto, rejeito as preliminares e dou parcial provimento ao recurso.

**J.L. MÔNACO DA SILVA**  
Relator