



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA
4ª VARA CÍVEL
 AV. AFONSO LOPES DE BAIÃO Nº 1736, São Paulo - SP - CEP
 08040-000

CONCLUSÃO

Em 24/07/2013, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, Dr. Paulo de Tarso da Silva Pinto. Eu, ___ (Irenilde),d,s.

SENTENÇA

Processo nº: **0000025-47.2013.8.26.0005 - Embargos À Execução**
 Embargante: **Paula Mazoni Ferreira**
 Embargado: **Avance Negócios Imobiliários S. A.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Paulo de Tarso da Silva Pinto**

Vistos.

PAULA MAZONI FERREIRA ajuizou os presentes embargos à execução que lhe é movida por **AVANCE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, alegando em síntese, que adquiriu imóvel na planta sendo que na assinatura do instrumento assinou diversos documentos para “averiguação de dados cadastrais” os quais não eram claros em suas condições, sendo obrigada a assinar instrumento de prestação de serviços da requerida. Posteriormente tomou conhecimento que se tratava de contrato de corretagem, sendo que estes trabalharam unicamente em favor da construtora. Deste modo, sem dúvida que a vendedora deveria suportar os serviços. Pleiteou pela procedência dos embargos para declaração de inexigibilidade do título e extinção da execução.

Citada a requerida apresentou impugnação, fls. 51/56, aduzindo que a embargante tenta se locupletar indevidamente às custas da embargada. Contratou serviços que, agora, se recusa a pagar. Teceu considerações postulando pela improcedência.

Réplica às fls. 149/156.

ESTE O RELATÓRIO.

DECIDO.

0000025-47.2013.8.26.0005 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA
 4ª VARA CÍVEL
 AV. AFONSO LOPES DE BAIÃO Nº 1736, São Paulo - SP - CEP
 08040-000

O processo comporta julgamento antecipado, mormente a questão controvertida ser meramente de direito nos termos do art. 330, inciso I do Código de Processo Civil.

Em matéria de julgamento antecipado da lide, predomina a prudente discricção do magistrado, no exame da necessidade ou não da realização de prova em audiência, ante as circunstâncias de cada caso concreto e a necessidade de não ofender o princípio basilar do pleno contraditório (*STJ REsp 3.047, rel. Min. Athos Carneiro, j. 21.8.90*).

No mérito, procedem os embargos.

A comissão de corretagem não pode ser suportada pela embargante, na medida em que ela não procurou em momento algum os corretores, risco esse da construtora ou incorporadora, aqueles foram por elas contratados e estavam no local por conta e risco da interessada na venda do empreendimento.

Passar o risco da corretagem à autora, como consumidora, traduz-se em venda casada e inadmissível (*TJSP - 2ª Câmara de Direito Privado Apelação nº. 0001787-47.2011.8.26.0562, rel. Des. JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS, j.13.12.2011*).

Inexiste único elemento demonstrando oportunidade dada à embargante para procurar profissionais de sua confiança a fim de verificar as condições do negócio entabulado.

Na condição de detentora do poder econômico, impõe a construtora a contratação por adesão e ainda determina como condição determinante da realização do negócio o pagamento desses serviços e da comissão de corretagem (elegendo unilateralmente os beneficiários, sem qualquer possibilidade de negociação ao consumidor), isso porque eram custos e riscos a serem assumidos por ela e não pelos consumidores, os quais são hipossuficientes na relação jurídica.

O consumidor, em regra, não sabe que pode



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA
 4ª VARA CÍVEL
 AV. AFONSO LOPES DE BAIÃO Nº 1736, São Paulo - SP - CEP
 08040-000

contratar outro profissional para assessorá-lo, e mais, essa advertência e informação clara não há no contrato, o que viola o CDC.

Desse modo, se o serviço foi prestado sem as devidas informações aos consumidores, trata-se de oferta gratuita.

Adquirir imóvel novo na planta não é uma atividade costumeira e diária para os padrões econômicos da parte autora, isso se revela pelo preço ajustado.

A boa-fé objetiva impunha esse dever de informação à ré, já que a regra da boa-fé objetiva exige o contratante ideal, escoreito em suas condutas negociais.

Na relação de consumo, a informação, transparência, confiança e eticidade são essenciais ao negócio, onde ambas as partes têm o dever de cooperação na relação para que o contrato atinja sua finalidade sócio-econômica.

ROBERTO SENISE LISBOA ensina que:

“...O aderente tem o direito de conhecer todo o conteúdo da avença. Não apenas o estado no qual se encontra o objeto mediato do negócio jurídico, como inclusive o teor de todos os dispositivos inserido no instrumento do pacto formulado. É dever do predisponente fornecer todas as informações concernentes negócio jurídico que se formará, assim como o seu desenrolar, com a execução. O que se deve discutir, nessa sede, não é a inexistência do consentimento, o qual se faz presente ainda que de forma tímida ou controlada, mediante a vontade do ente autorizador ou da lei, mas o conhecimento equitativo dos dispositivos negociais, vez que a falta de informação do adquirente do produto ou do serviço pode vir a desfazer a avença...” (LISBOA. Roberto Senise. *Contratos*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA
 4ª VARA CÍVEL
 AV. AFONSO LOPES DE BAIÃO Nº 1736, São Paulo - SP - CEP
 08040-000

Difusos e Coletivos. Editora RT - 3ª Edição 2007 p. 169).

Desse modo, a confissão da ré de que os valores beneficiaram outra pessoa jurídica é frágil ao fim reclamado, mormente haver responsabilidade solidária e aos autores cabiam demandar uma ou outra integrante do empreendimento.

Assim, procedentes os pedidos atinentes à inexigibilidade do crédito e à extinção do processo de execução.

Cabe à embargada a cobrança da comissão de corretagem contra quem de direito, ou seja, a construtora ou incorporadora do empreendimento.

Por tudo o quanto exposto, JULGO PROCEDENTES os embargos à execução opostos, e assim o faço para declarar a nulidade do título que embasa a execução embargada, assim determinando sua extinção, na forma do art. 618, inciso I, do Código de Processo Civil.

Como decorrência da sucumbência, arcará o embargado com os honorários advocatícios do D. Patrono da embargante, fixados estes em 20% do valor atribuído à causa, a ser monetariamente corrigido a contar do ajuizamento.

P.R.I.C.

São Paulo, 24 de julho de 2013.

PAULO DE TARSSO DA SILVA PINTO
JUIZ DE DIREITO

Registrei a sentença supra em: _____
Cadastrei a sentença supra para o DJE em: _____

0000025-47.2013.8.26.0005 - lauda 4