

## Sentença 00164

Z, pessoa física, celebrou com B, construtora, um compromisso de venda e compra de um imóvel (apartamento) a ser edificado por esta última. O instrumento, dentre várias obrigações, previu: a) prazo certo para a entrega da unidade de, prorrogável por mais cento e oitenta dias, admitida, ainda, nova dilação a critério de B, se necessária ao término da obra; b) que as despesas alusivas à comissão de corretagem e as da taxa SATI seriam de responsabilidade de Z, pagas (por meio de cheques distintos), respectivamente, a D, pessoa física (corretor de imóveis) e E, pessoa jurídica, ambos indicados por B; c) o estabelecimento de multa para a hipótese de Z descumprir qualquer das cláusulas do contrato; d) que Z deveria honrar as despesas condominiais (independentemente de receber a posse da coisa) após o pagamento das parcelas previstas até o financiamento da construção; e) que, vencidas tais prestações, haveria a incidência de juros remuneratórios sobre o saldo devedor pendente até a obtenção do financiamento.

Chegada a data para a entrega das chaves, B comunicou a Z que a conclusão da edificação seria prorrogada por mais cento e oitenta (180) dias, conforme cláusula prevista no contrato assinado, bem como que Z deveria pagar, a partir de agora, as despesas condominiais e os encargos (juros remuneratórios) até se concretizar o financiamento do saldo devedor. Z não aceitou as explicações feitas por B e notificou-a extrajudicialmente sobre a invalidade das cobranças impostas, solicitando a imediata entrega da posse juntamente com o "habite-se", o que sequer restou comentado por B.

Considerando-se os fatos narrados, Z moveu ação em face de B à luz das disposições do Código de Defesa do Consumidor. Afirmou que a corretagem e a taxa SATI eram indevidas porquanto abusiva a sua cobrança, pleiteando sua devolução em dobro. Além disso, com base no mesmo fundamento, requereu a invalidação da cláusula que autoriza a prorrogação da entrega da unidade após cento e oitenta (180) dias do prazo, bem como a dilação desse lapso de forma indeterminada, sustentando que a mora de B estaria configurada a partir do dia seguinte previsto para a transmissão da posse, motivo a lhe impor o pagamento da multa estabelecida no contrato para a hipótese de Z descumprir suas obrigações. Em continuidade, pediu a devolução, igualmente em dobro, dos valores relativos às despesas condominiais, o reembolso dos dispêndios havidos com a locação de um apartamento para nele residir com sua esposa W após o matrimônio (adotado o regime da comunhão universal de bens), bem assim indenização de índole imaterial em razão dos dissabores enfrentados pela conduta de B. Ao final, impugnou a cobrança dos juros remuneratórios após os pagamentos feitos no período de edificação e até a consumação do financiamento.

Em contestação, B arguiu carência de ação (porque faltaria utilidade ao provimento desejado ante a inexistência de cláusula penal em seu desfavor e de previsão contratual de prorrogação da entrega do imóvel), ilegitimidade passiva quanto aos pedidos envolvendo a corretagem e a taxa SATI, eis que recebidas, tais verbas, por pessoas distintas, e ausência de autorização de W a Z, por força do regime de bens adotados entre eles. No mérito, insistiu na legalidade da cláusula de prorrogação do prazo de entrega da unidade (válida em face do princípio *pacta sunt servanda*), a lhe eximir da mora apontada, argumentando, ainda, que as despesas condominiais, por força das disposições contratuais livremente pactuadas, são de responsabilidade do adquirente depois de solvidas as prestações antecedentes ao financiamento (porque aí o comprador não mais poderia arrepender-se), bem como que a cobrança dos juros remuneratórios é regular, em especial porque os custos da obra, até a obtenção do financiamento por agente financeiro, foram por ela assumidos. Encerrando a defesa, B, sob o manto do princípio da eventualidade, impugnou os danos pleiteados, mesmo que admitida sua mora, seja porque o casamento não é ato jurídico urgente, a permitir adiamento sem qualquer tipo de problema, seja porque ausentes os pressupostos alusivos ao dano moral, haja vista que o mero inadimplemento contratual, conforme entendimento pretoriano uniforme, não gera ofensa aos direitos de personalidade.

Instados os litigantes a se manifestar sobre a fase provatória, ambos requereram o julgamento antecipado da lide. Proferir sentença com base na petição inicial e contestação apresentadas na presente forma narrada.

## Resposta #000016

Por: Eric Márcio Fantin 7 de Novembro de 2015 às 17:42

### Relatório

Trata-se de ação consumerista proposta por Z, pessoa física já qualificada nos autos, contra B, construtora, na qual requer declaração de nulidade de cláusulas contratuais, devolução em dobro de cobrança indevida de corretagem, taxa SATI, despesas de contrato, despesas condominiais, imposição de multa contratual, danos materiais referentes a aluguel de apartamento, danos morais pelos dissabores enfrentados e, por fim, a inexistência da cobrança de juros remuneratórios entre o período de edificação e a efetiva consumação do financiamento.

B, em sua contestação, aduz, preliminarmente: que há carência de ação, por falta de utilidade do provimento desejado; ilegitimidade passiva em relação aos pedidos envolvendo a corretagem e a taxa SATI, pois tais verbas foram recebidas por pessoas distintas; ausência de outorga uxória de W, esposa de Z, a este, ante o regime de comunhão universal de bens. No mérito, alega que as cláusulas contratuais questionadas são todas legais. Por fim, ante o princípio da eventualidade, afirma que os danos pleiteados são indevidos, mesmo que seja admitida a sua mora, pois o casamento de Z e W poderia ser adiado, além

do fato de que o mero descumprimento contratual não é suficiente para gerar dano moral indenizável, conforme posição pretoriana uniforme.

#### Fundamentação

Verifico que a questão posta nesta ação é unicamente de direito, razão pela qual é cabível a o julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 330, inciso I, CPC.

#### Das Preliminares

Alega a ré que falta ao autor a outorga uxória. Entretanto, nos termos do art. 10 do CPC, a outorga uxória só é exigível em ações de direito real sobre imóveis, o que não é o caso dos autos, eis que se trata de ação relacionada a obrigações contratuais. Portanto, indefiro esta preliminar.

A ré aduz, ainda, ilegitimidade passiva no que tange aos pedidos relacionados às despesas de corretagem e taxa SATI. Nos termos do art. 7, parágrafo único, a responsabilidade é solidária entre todos os participantes da cadeia de consumo, razão pela qual indefiro esta preliminar.

A última preliminar, referente à carência da ação, na verdade confunde-se com o mérito e com ele será analisada.

#### Do mérito

No que se refere à cobrança de corretagem e taxa SATI, a jurisprudência pátria já se manifestou no sentido da ilegalidade de sua cobrança, eis que são custos inerentes à prestação do serviço de venda de imóveis na planta, devendo ser arcados pelo incorporador/prestador do serviço. Ilícita, portanto, seu repasse ao consumidor, devendo ser restituído em dobro, nos termos do art. 42, parágrafo único, CDC.

Quanto à cláusula contratual que permite à ré a postergação, por prazo indeterminado, da entrega do imóvel, verifico sua ilicitude, pois conflitante com o disposto no art. 39, inciso XII, do CDC, sendo considerada, por tanto, cláusula abusiva. Esclareça-se, ainda, que permitir cláusula puramente potestativa fere a isonômia entre as partes, principalmente quando estabelecida em desfavor da parte que já se encontra em situação de hipossuficiência, no caso o autor/consumidor.

Por consectário lógico, com o reconhecimento da nulidade da cláusula acima, tenho que a ré é responsável pelos danos oriundos do atraso na entrega do imóvel após decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, razão pela qual merece acolhida o pedido de indenização pelos gastos com aluguel de outro imóvel. O argumento da ré de que o autor poderia postergar seu casamento não é suficiente para afastar sua responsabilidade, eis que o consumidor não está obrigado a mudar uma data tão importante em sua vida apenas para favorecer a ré. Estando a ré em mora contratual, deve arcar com multa equivalente à que seria devida pelo consumidor, nos termos do contrato.

No mesmo sentido, evidente a ilegalidade da cláusula que estipula a cobrança das taxas condominiais antes da entrega efetiva do imóvel. Ora, se a obra não está pronta, sequer há de se falar em despesas condominiais, pois grande parte delas só existe após conclusão, ainda que parcial, e efetiva ocupação, ainda que por apenas alguns condôminos, como é o caso dos custos com limpeza, porteiro, etc. Desta forma, entendo ser cabível a restituição em dobro das referidas cobranças, nos termos do já citado art. 42, parágrafo único, CDC.

Quanto aos juros remuneratórios, entendo serem devidos pelo autor a partir da entrega do imóvel até o efetivo financiamento, momento em que a ré recebe o valor remanescente devido pelo comprador do imóvel, como forma de compensar o intensivo uso de capital por parte do consumidor. Entretanto, como dito, os juros remuneratórios só são devidos após a efetiva entrega do imóvel. Antes disso, a referida cláusula é nula por abusividade.

Por fim, entendo que não há dano moral a ser indenizado. O dano moral é devido quando os direitos da personalidade são afetados de forma a grave, causando intenso sofrimento à pessoa humana. É verdade que o atraso na entrega do imóvel causou alguns transtornos ao autor, mas não a ponto de afetar os direitos de sua personalidade, tais como sua honra, privacidade, etc.

#### Dispositivo

Ante o exposto, julgo improcedente o pedido de dano moral e procedente os demais pedidos para:

- 1 - Declarar a nulidade das cláusulas contratuais que permitiram a cobrança de corretagem, taxa SATI e taxas condominiais antes da entrega do imóvel, da cláusula que permite a ré postergar indefinidamente a entrega do imóvel e da cláusula que permite cobrança de juros remuneratórios antes da entrega do imóvel.
- 2 - Condenar a ré a restituir em dobro os valores pagos pelo consumidor a título de corretagem, taxa SATI e taxas condominiais.
- 3 - Condenar a ré a indenizar materialmente o autor, em importância equivalente aos gastos comprovados com aluguel de outro imóvel após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias da prorrogação prevista em contrato.
- 4 - Condenar a ré a pagar ao autor multa por mora contratual, pelo atraso na entrega da obra superior aos 180 (cento e oitenta) dias da prorrogação, em valor igual ao que seria devido pelo autor em caso de descumprimento do contrato.

Ante a sucumbência mínima do autor, condena a ré a pagar integralmente as custas processuais e os honorários advocatícios, fixados estes em 10% do valor da condenação, nos termos do art. 20 e seus parágrafos, Código de Processo Civil.

Após o trânsito em julgado, inicie-se a fase de cumprimento de sentença.

Publique-se, resgite-se e intimem-se.

Cidade X, data X

Juiz Substituto

\* resposta feita em simulação à uma prova real, apenas com consulta à legislação.

### Correção #000190

Por: Daniela Nadia Wasilewski Rodrigues 5 de Fevereiro de 2016 às 01:19

Sua sentença ficou muito boa, foram analisados todos os pontos constantes do enunciado. Notei vários errinhos de português, como letras trocadas, mas nada que comprometa. Senti falta de você terminar o relatório com aquela frase "É o relatório, passo a decidir." Fiquei olhando pra ver se o relatório tinha acabado mesmo. Mas acredito que se você tivesse feito essa prova pra valer, teria sido aprovado. Parabéns!

### Correção #000137

Por: Sniper 28 de Dezembro de 2015 às 17:24

A sentença foi clara, objetiva e completa.

A análise das preliminares foi ao meu ver correta.

Na análise do mérito, o autor demonstrou raciocínio lógico.

A disposição dos parágrafos não foram cansativos de ler.

Quanto a adequação à língua portuguesa só ocorreu um erro: "Publique-se, **"resgite-se"** e intimem-se."

Parabéns, logo logo a aprovação é certa!

### Resposta #001176

Por: Nayara De Lima Moreira Antunes 26 de Abril de 2016 às 16:10

Vistos etc.

Trata-se de ação proposta por Z, pessoa física já qualificada nos autos, em face de B, construtora, também já qualificada, à luz do Código de Defesa do Consumidor, por meio da qual requer devolução em dobro de cobrança indevida de comissão de corretagem e taxa SATI, bem como despesas condominiais; declaração de nulidade da cláusula que prevê prorrogação ilimitada para entrega do imóvel; inversão da multa contratual prevista em face do autor no contrato; danos materiais referentes ao pagamento de aluguel de apartamento durante o prazo de dilação para entrega do apartamento; indenização por danos morais e, por fim, a inexigibilidade da cobrança de juros remuneratórios entre o período de edificação e a efetiva contratação do financiamento.

O réu, em sede de contestação, alega, preliminarmente carência de ação, por falta de utilidade do provimento postulado pelo autor, ilegitimidade passiva quanto à comissão corretagem e à taxa SATI, já que tais valores se destinam a terceiros, bem assim ausência de autorização da esposa de Z para propositura da ação. No mérito, aduz a plena legalidade de todas as cláusulas do contrato. Fundamentando-se no princípio da eventualidade, alega que as indenizações por danos não são devidas, já que o casamento do autor poderia ser adiado e o inadimplemento contratual, por si só, não é suficiente para gerar dano moral indenizável.

As partes postularam o julgamento antecipado da lide.

É o relatório. Passo a fundamentar e decidir.

O caso é de julgamento antecipado da lide, pois as provas já produzidas nos autos são suficientes ao deslinde da questão e matéria, mesmo sendo de direito e de fato não exige a realização de audiência (art. 330, I, do CPC).

Aplica-se à demanda as disposições do Código de Defesa do Consumidor (CDC), pois clara a vulnerabilidade do requerente no negócio de compra e venda do imóvel junto à construtora ré.

Necessária, assim, a inversão do ônus da prova, nos termos do art. 6º, VIII, do CDC.

Passo à análise das preliminares.

O réu arguiu que falta utilidade à demanda do autor, uma vez que inexistente cláusula penal em desfavor do requerido. Essa questão, no entanto, refoge às condições da ação e integra seu próprio mérito, pois está afeta à análise das cláusulas contratuais, seus limites e aplicações. Assim, rejeito a preliminar.

O requerido também aduz sua ilegitimidade passiva quanto ao SATI e a comissão de corretagem. A preliminar deve ser refutada, pois o pacto de pagamento dessas quantias foi realizado entre autor e réu, de forma que, mesmo não sendo esse último o destinatário final das quantias, foi o responsável por estipulá-las e cobrá-las do requerente. Assim, refletindo os polos do processo a relação jurídica de direito material, reconheço a legitimidade do réu quanto a esses pedidos.

A última preliminar arguida foi a falta de autorização da esposa do autor para propositura da ação (outorga uxória). Esta preliminar também deve ser rejeitada, pois o imóvel foi adquirido apenas pelo requerente, quando ainda solteiro. Tendo contraído matrimônio pelo regime da comunhão parcial de bens, não se comunicam os bens adquiridos anteriormente ao casamento (art. 1.661 do CC), razão por que desnecessária a vênua conjugal. Refuto, pois, a preliminar.

Presentes as condições da ação e os pressupostos processuais passo à análise do mérito.

Os pedidos autorais devem ser parcialmente providos.

As cláusulas que exigem o pagamento, pelo autor, das taxas SATI e de corretagem de fato são abusivas e não devem ser transmitidos ao adquirente do imóvel. A comissão de corretagem é ônus da construtora, que põe o profissional a seu serviço a fim de concluir os negócios. Além disso, essa taxa SATI, pouco explicada ao consumidor, viola o dever de informação e também deve ser considerada abusiva.

Assim, nos termos do art. 42, parágrafo único, do CDC, deve ser reconhecida a abusividade da cobrança desses valores e, por conseguinte, a obrigatoriedade de devolução em dobro ao autor.

No que tange à cláusula que prevê a dilação de 180 dias para entrega do imóvel, não deve ser entendida como abusiva, pois esse prazo de tolerância, como entendido pela jurisprudência, é razoável e se coaduna com as possíveis intempéries encontradas ao longo da construção. Por outra via, permitir que esse lapso tenha dilação indeterminada configura abuso de direito e causa prejuízos ao adquirente. Assim, qualquer cláusula contratual ou interpretação que leve a prorrogações sucessivas do contrato por conta de atos da ré deve ser considerada abusiva (art. 39, XII, do CDC).

Nesse ponto é importante observar que o contrato não prevê multas por descumprimento contratual levado a cabo pela construtora, mas apenas pelo autor. Dessa forma, deve ser aplicada à construtora, inversamente, a cláusula prevista contra o autor no caso de descumprimento de obrigações.

A mora, no caso dos autos, está justificada pela possibilidade de se dilatar o prazo de entrega do imóvel em 180 dias, não havendo que se falar, ainda, em descumprimento do lapso temporal para entrega do bem. Passado esse prazo estará, então, em atraso a construtora.

Nada obstante, os ônus pela demora na entrega do imóvel não devem ser transmitidos ao autor. Nesse caso, as despesas condominiais não podem ser exigidas do autor antes da conclusão da obra e disponibilização do imóvel, sendo abusiva a cláusula contratual que trouxe essa previsão. Sobre os juros remuneratórios, conhecidos como juros no pé, compreende a jurisprudência que podem ser cobrados durante a construção, mas, tendo a dilação sido operada por exclusiva responsabilidade do réu, sua cobrança deve ser cessada no curso do prazo de tolerância (180 dias) para entrega do imóvel.

O fato de as despesas terem sido livremente pactuadas não descaracteriza a abusividade delas, sobretudo no sistemática de contratos por adesão de que se valem as construtoras.

Assim, as despesas condominiais devem ser devolvidas em dobro ao autor (art. 42, parágrafo único, do CDC).

No que tange às despesas com o pagamento de aluguel efetuadas pelo autor, não caracterizada ainda a mora contratual, pois pendente o prazo de 180 para entrega da unidade habitacional, não cabe serem arcadas pela construtora.

Por fim, acerca dos danos de índole imaterial restam configurados no caso em tela. O inadimplemento contratual decorrente da demora por atraso na entrega de imóvel, segundo a jurisprudência, não gera dano moral in re ipsa. Devem ser demonstrados caracteres especiais de violação à personalidade do autor, que foram expostos no caso concreto, pois o autor, na expectativa de receber o imóvel logo após o casamento, foi frustrado, além de ter sido obrigado a procurar o Judiciário a fim de sanar a abusividade de diversas cláusulas contratuais.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos autorais para:

- a) Declarar nulas, por serem abusivas, as cláusulas que impõem ao autor o ônus de pagar a taxa SATI e comissão de corretagem, condenando o réu à devolução em dobro, ao autor, das referidas quantias;
- b) Declarar nula, por abusiva, a cláusula que prevê prazo indeterminado para entrega do imóvel ao autor;
- c) Inverter a multa prevista no contrato em face do autor, em desfavor do réu, para o caso de inadimplemento contratual;
- d) Condenar o réu à devolução em dobro das despesas condominiais havidas pelo autor, com juros de mora de 1% ao mês (art. 406 do CC) a partir da citação e correção monetária a partir do efetivo desembolso;
- e) Determinar a cessação da cobrança de juros remuneratórios durante o prazo de dilação para entrega das chaves do imóvel, podendo voltar a correr após a disponibilização do imóvel (entrega das chaves) e a concretização do financiamento;
- f) Condenar o réu ao pagamento de indenização por danos morais, que arbitro em R\$ 6.000,00 (seis mil reais), com juros de mora de 1% ao mês (art. 406 do CC) a partir da citação e correção monetária a partir do arbitramento;
- g) Indeferir o pedido de pagamento das despesas havidas pelo autor a título de alugueres durante o prazo de dilação de 180 dias para entrega do imóvel;

Diante da sucumbência mínima do autor, condeno o réu ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários de advogado, que arbitro em 10% sobre o valor da condenação (art.20, § 3º e art. 21, parágrafo único, do CPC).

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Local, data.

Juiz de Direito Substituto

## Correção #000706

Por: Daniela Nadia Wasilewski Rodrigues 27 de Abril de 2016 às 04:57

Gostei da sua sentença, está numa linguagem bem objetiva. Não vou entrar no mérito quanto à questão da devolução em dobro, pois dei uma olhada e tem entendimento pros dois lados e acho que no geral você adotou uma solução pro caso. Só estranhei o fato de você ter colocado os dispositivos do CPC antigo. Foi proposita? Quanto à questão da ação parcialmente procedente, tem uma discussão acerca dos honorários, que teriam que ser rateados entre as partes, isso ainda não é pacificado, mas acho interessante ver como o Tribunal que você vai fazer a prova tem entendido está questão.

<http://www.prolegis.com.br/o-novo-cpc-e-sua-aplicação-à-luz-do-direito-intertemporal-nº-02/>

## Resposta #000545

Por: Eduardo Álvares de Carvalho 17 de Fevereiro de 2016 às 02:54

É o relatório. Fundamento e decido.

### II- Fundamentação

Do julgamento antecipado da lide

É o caso de julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 330, I do CPC. Com efeito, noto que a questão é eminentemente de direito, e no que tange aos fatos, já estão devidamente comprovados pelos documentos acostados aos autos pelas partes.

Passo à análise das preliminares.

A requerida em sede preliminar pugna pelo reconhecimento de carência de ação, na modalidade falta de utilidade do processo, em razão de ausência de cláusula penal em seu desfavor e de previsão contratual de prorrogação da entrega do imóvel. Sem razão. Segundo a teoria da asserção, as condições da ação devem ser verificadas de acordo com o narrado pelo autor na petição inicial. A análise de cláusulas contratuais é matéria afeta ao mérito da questão. Rejeito a preliminar.

Alega ainda ilegitimidade passiva com relação aos pedidos de comissão de corretagem e taxa SATI, visto que, tais verbas foram recebidas por pessoas diversas. Ocorre que, tais verbas são acessórias ao contrato principal de compra e venda, bem como foram percebidas por agentes diretamente indicados pela requerida, e fazem parte da relação de consumo conforme o art. 7º, p. ú do CDC. Com efeito, refuto a preliminar.

Por fim, pleiteia seja declarada a ilegitimidade ativa do requerido, por ausência de autorização do cônjuge para a propositura da ação, visto que, são casados em regime de comunhão universal. O art. 10 do CPC que exige o consentimento do cônjuge para litigar no polo ativo da ação, somente é necessário quando a matéria discutida for atinente a direito real imobiliário. Na presente, a matéria discutida é tema afeto ao direito pessoal, qual seja, contratual. Nessa toada, rejeito a preliminar.

Presentes os pressupostos processuais e condições da ação, e não havendo mais questões processuais pendentes de solução, passo à análise do mérito.

Do mérito

Cuida-se de ação em que incide as normas consumeristas, visto que, o autor preenche os requisitos do art.2º e o requerido os do art. 3º, ambos do CDC.

O autor pugna pela devolução em dobro da corretagem e da taxa SATI ao argumento que são indevidas e por isso abusiva a sua cobrança. O requerido contesta o pedido alegando ilegitimidade passiva, pois, estas verbas foram recebidas por terceiros. Como já fundamentado acima, a ilegitimidade passiva foi afastada. Porém, apesar do CDC em seu art.42, p.ú autorizar a repetição do indébito em dobro por cobranças indevidas, que segundo a jurisprudência do STJ deve haver o efetivo pagamento e má-fé do credor, não é o caso destes autos. A verba de corretagem é devida de acordo com o art. 725 do CC, bem como a taxa SATI, visto que são acessórias ao contrato de compra e venda de imóveis. Rejeito o pedido.

Requer ainda a invalidação da cláusula que autoriza a prorrogação da entrega da unidade após 180 dias do prazo, bem como a dilação desse lapso de forma indeterminada. Com razão ao autor. No mercado imobiliário é praxe que seja concedida tolerância de 180 dias para prorrogação do término da obra, para cobrir possíveis imprevistos como greve de funcionários, carência de material, entre outros. A dilação deste prazo, ainda mais por tempo indeterminado, é cláusula abusiva por colocar o consumidor em desvantagem exagerada, na forma do art. 51, IV do CDC, motivo pelo qual declaro a sua nulidade.

No que tange ao pleito de pagamento de multa contratual pelo requerido, pleiteia o autor como termo "ad quem", a data prevista para a entrega da obra. Por outro lado o requerido alega que não existe multa contratual em seu desfavor, e pelo princípio da "pacta sunt servanda", não há que se falar em indenização.

O Código Civil deve ser lido a luz da Constituição Federal, a partir da eficácia horizontal dos direitos fundamentais. Nesse sentido, mitiga-se o princípio da "pacta sunt servanda" em homenagem aos princípios da boa-fé objetiva, da isonomia e função social dos contratos. A imposição de multa contratual pelo inadimplemento de apenas uma das partes, ofende o art. 51, I do CDC, por exonerar o fornecedor de responsabilidades por vícios e implicar ao consumidor renúncia de direitos. Destarte, declaro a nulidade da cláusula e aplico à requerida multa contratual por inadimplemento, na mesma porcentagem que seria aplicada ao consumidor, tendo por termo inicial decorrido o prazo de 180 dias após o prazo previsto para a entrega do imóvel.

Com relação ao pedido da devolução em dobro das despesas condominiais, merece prosperar. As despesas condominiais somente podem ser cobradas do adquirente do imóvel após a efetivação de sua posse. A mesma não ocorreu devido a mora da construtora e apesar disto, cobrou as despesas do requerente que caracteriza a sua má-fé, o que faz incidir o art. 42, p.ú do CDC. Qualquer disposição contratual em sentido contrário é nula de pleno direito, conforme o art.52, IV do CDC.

O requerente pleiteia o ressarcimento dos valores dos alugueres dispendidos pela locação de imóvel para moradia após seu casamento, devido a mora da construtora em cumprir sua obrigação. Por outro lado a requerida contesta no sentido que o casamento não é ato jurídico urgente, a permitir adiamento sem qualquer tipo de problema.

Com efeito, o atraso da entrega do imóvel prejudicou o casal que se viu obrigado a alugar outro apartamento para sua moradia, o que lhe dá direito a restituição dos valores pagos a título de alugueres na modalidade dano emergente (art. 927 do CC). Não é razoável que se exija do casal o adiamento de seu matrimônio por mora da requerida em cumprir sua obrigação.

No que diz respeito a indenização por danos morais o pleito não merece prosperar. No Brasil, não se admite como no direito Norte-Americano o punitive damage. Segundo o STJ o mero inadimplemento contratual por si só, não enseja danos morais, devendo haver um plus, o que de fato não se demonstrou na presente demanda.

Por fim, pugna o autor pelo reconhecimento da ilegalidade dos juros remuneratórios cobrados após os pagamentos feitos no período de edificação e até a consumação do financiamento. o requerido argumenta que a cobrança foi regular, visto que, os custos da obra, até o financiamento por agente financeiro, foram por ela assumidos. Com efeito, a cobrança é ilegal, pois, o autor cumpriu a sua obrigação de pagar as prestações e não pode ser punido, com a incidência de juros remuneratórios, por culpa exclusiva da requerida, que não cumpriu sua parte da avença em tempo pré-determinado.

### III- Dispositivo

Ante o exposto, rejeito as preliminares e prejudicial de mérito, e julgo parcialmente procedente o pedido, resolvendo o mérito na forma do art. 269, I do CPC para

- a) Declarar a nulidade da cláusula que autoriza a prorrogação da entrega da unidade após 180 dias do prazo, bem como a dilação desse lapso de forma indeterminada.
- b) Condenar a requerida ao pagamento de multa contratual por inadimplemento, na mesma porcentagem que seria aplicada ao consumidor, tendo por termo inicial decorrido o prazo de 180 dias após o prazo previsto para a entrega do imóvel.
- c) Condenar a requerida à restituir em dobro os valores pagos a título de taxas condominiais até a data efetiva da entrega do imóvel
- d) Condenar a requerida a restituir os valores pagos pelo requerente a título de alugueres até a entrega efetiva do imóvel
- e) Declarar a ilegalidade dos juros remuneratórios cobrados após os pagamentos feitos no período de edificação e até a consumação do financiamento, e a sua respectiva restituição dos valores efetivamente pagos
- f) Juros de mora a partir da citação em 1% ao mês (art. 405 do CC) e atualização monetária a partir do ajuizamento da ação pelo INPC
- g) Devido a sucumbência recíproca condeno as partes em custas processuais na proporção de 70% para o requerido e 30% para o requerente, compensando-se os honorários de advogado (art. 21 do CPC).

Local e data.

Juiz de direito Substituto.

#### **Correção #000523**

Por: **Nayara De Lima Moreira Antunes** 20 de Março de 2016 às 15:07

Acrescentando alguns pontos à correção da Daniela, que salientou a necessidade de confecção de relatório da sentença para a questão. Atribuo a nota zero não por conta do conteúdo escrito, mas pela inexistência do relatório.

Considere dividir as preliminares e os pedidos de mérito em tópicos separados, dando-lhes títulos, para facilitar a identificação da análise pelo examinador.

Acerca da correção monetária, ela ter por termo inicial o efetivo desembolso dos valores.

Quanto ao ônus da sucumbência, penso que a perda da parte autora foi mínima em relação à quantidade de pedidos realizados, possibilitando a aplicação do art.21, p. único, do CPC/73 (Art. 85, p. único, NCPC).

#### **Correção #000281**

Por: **Daniela Nadia Wasilewski Rodrigues** 17 de Fevereiro de 2016 às 10:12

Eduardo, faltou o relatório. O comando da questão não dispensava expressamente, então tem que fazer. Note que o outro colega que respondeu esta sentença colocou. Você ia zerar a sentença por causa de bobagem. Sugiro que exclua esta resposta e faça de novo colocando o relatório, pro pessoal do site conseguir corrigir com mais calma. Abraço.

#### **Resposta #002825**

Por: **Nataly Cheramy Lapa** 24 de Maio de 2017 às 23:32

Vistos.

Trata-se de ação em que Z exerce pretensão contra B. Z alega na exordial que foi celebrado compromisso de compra e venda de um apartamento com a construtora, que abusivamente B dilatou por 180 dias a entrega do imóvel.

Alega que tendo em vista a mora é devida multa estabelecida no contrato, requer devolução em dobro dos valores pagos pelas despesas condominiais, reembolso das despesas com aluguel de um apartamento para residir com sua esposa W, indenização por danos morais e por fim alega não ser devida a cobrança de juros remuneratórios após os pagamentos feitos no período de edificação.

Por sua vez, B em contestação tempestivamente protocolada alega em preliminar que há carência de ação ante a inexistência de cláusula penal em seu desfavor e que há previsão contratual sobre a dilação de prazos na entrega do imóvel.

No mérito defende a legalidade da cláusula de prorrogação de prazo na entrega do imóvel e conseqüentemente nega a mora, alega ainda que as despesas contratuais por força de previsão expressa no contrato são de responsabilidade de Z depois de solvidas as prestações do financiamento, que a cobrança de juros remuneratórios é regular e por fim que os danos materiais e morais não são devidos.

É o breve relatório. Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado, na forma do disposto no artigo 330, inciso I do Código de Processo Civil de 1973, uma vez que a questão de mérito, embora seja de direito e de fato, não carece de produção de provas em audiência, bem como houve requerimentos por ambas as partes.

Inicialmente, com relação à preliminar de carência de ação arguida por B, não vislumbro razão. O compromisso de compra e venda pactuado demonstra ser claramente um contrato de adesão, demonstrando ser abusivas as cláusulas, tanto a cláusula penal criando ônus para apenas uma das partes, bem como a cláusula contratual prevendo prorrogação indefinida para a entrega do imóvel.

No presente caso aplica-se o Código de Defesa do Consumidor que em seu artigo 39, XII, prevê expressamente a impossibilidade de estipular prazo indeterminado para a conclusão de sua obrigação.

E ainda, o artigo 51, I e IV, prevê ser abusivas as cláusulas que coloquem o consumidor em manifesta desvantagem, sendo o caso dos autos.

Desta forma afastou a preliminar de carência de ação.

Quanto ao mérito, acolho parcialmente o pedido de Z.

É abusiva a cláusula que permite a dilação indeterminada da entrega do imóvel, posto que coloca o consumidor em posição de desvantagem exagerada; e ainda, B dilatou o prazo por 180 dias sem qualquer motivo aparente ficando ao seu próprio arbítrio, sendo prática inadmissível, configurando a mora de B.

A alegação do pacta sunt servanda não merece prosperar, referido princípio esbarra no princípio da boa-fé objetiva contratual, e em razão da ponderação dos princípios o último merece prosperar, sendo rigor o afastamento da cláusula.

Desta forma, aplica-se os artigos 397 e 411 do Código Civil devendo arcar B com a cláusula penal estabelecida no contrato pela mora, bem como deve cumprir com a obrigação principal de entrega do imóvel.

Com relação à devolução dos valores relativos às despesas condominiais, com base no artigo 402 do Código Civil, devem ser devolvidos de forma simples corrigidos monetariamente, bem como deve ser ressarcido o prejuízo com relação à locação do outro apartamento. O autor não pode arcar com tais prejuízos em razão da arbitrariedade e desídia de B.

O dano moral é claro no presente caso ocorrendo pela não entrega em tempo pactuado do imóvel objeto do contrato, fixo em R\$ 5.000,00.

Por fim, quanto aos juros remuneratórios, não merece acolhida a pretensão de Z, os juros são meios de reembolso pelo financiamento e devem ser mantidos.

Por todo o exposto, julgo PROCEDENTE EM PARTE OS PEDIDOS formulado pela parte autora, e assim o faço com suporte no art. 269, I, do Código de Processo Civil para:

1. DECLARAR abusiva a cláusula que permite a prorrogação indeterminada do prazo de entrega da unidade imóvel, ao critério exclusivo da requerida, remanescendo íntegra a possibilidade de prorrogação pelo prazo de 180 dias;
2. DECLARAR abusiva a cláusula contratual que prevê a obrigação por parte do adquirente de pagar as despesas condominiais após o pagamento das parcelas previstas, até o financiamento da construção e CONDENAR a requerida a restituir, de forma simples, os valores pagos por tais despesas condominiais, corrigidos monetariamente, a contar do desembolso, com incidência de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação;
3. CONDENAR a requerida ao pagamento de multa contratual, que incidirá após ultrapassado o prazo de 180 dias previsto contratualmente para a entrega das chaves.
4. CONDENAR a requerida ao pagamento dos danos materiais correspondentes aos valores gastos a título de aluguel, que incidirá após ultrapassado o termo final do prazo de 180 dias, até a efetiva entrega das chaves, corrigido monetariamente a contar dos respectivos pagamentos e com incidência de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação, cujo valor será apurado em sede de liquidação de sentença

Em observância ao princípio da sucumbência, condeno o requerido ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios que fixo em de 10% sobre o valor da causa.

R.P.I

Loca, data \_\_\_\_\_

Juiz Substituto

## Resposta #004781

Por: PRISCILA REGINA DA SILVA DAMASCENO 23 de Outubro de 2018 às 01:05

É o relatório. Passo a decidir.

I - Das preliminares

O Réu suscita carência de ação, dada a falta de utilidade ao provimento desejado ante a inexistência de cláusula penal em seu desfavor e de previsão contratual de prorrogação da entrega do imóvel, entretanto, tal alegação não merece prosperar. O interesse de agir exige a presença de necessidade e adequação na busca do bem da vida pretendido, que estão presentes no caso em tela, até porque não foi logrado êxito na tentativa extrajudicial de resolver o conflito.

Em contestação, B alegou sua ilegitimidade passiva, porquanto não recebeu os valores relativos a corretagem e a SATI, que foram recebidos por terceiros. Porém, tais valores decorrem do contrato principal e foram destinados a terceiros indicados pelo Réu.

B alega, ainda, a ilegitimidade ativa de Z, sob o fundamento de que, casado no regime da comunhão universal de bens, necessita do consentimento de seu cônjuge para propor a presente ação. Todavia, razão não assiste ao Réu, porquanto, na presente demanda se discute direito pessoal e não de natureza imobiliária, dispensando-se, assim, a necessidade de outorga uxória, nos termos do art. 73, caput, do CPC.

Dessa forma, rejeito as preliminares e passo à análise do mérito.

II - Da fundamentação

A relação firmada entre as partes é uma relação de consumo, já que B é o destinatário final do imóvel a ser edificado por Z, portanto, aplicáveis, as disposições do Código de Defesa do Consumidor. Na dinâmica da relação entabulada, é lícito à construtora, no caso, Z, repassar o ônus do serviço de corretagem a B, desde que de forma transparente e lhe prestando todas as informações necessárias, já que representa dever anexo ao contrato principal, orientado pelo princípio da boa-fé.

Entretanto, no tocante à taxa SATI é vedado a Z deslocar tal ônus para B, já que não se trata de serviço autônomo, como o da corretagem, mas uma mera assessoria técnica que não pode ser imposta ao consumidor, conforme entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, devendo ser restituída em dobro, diante da má-fé de Z.

No tocante a invalidação da cláusula que autoriza a prorrogação da entrega da unidade imobiliária por 180 (cento e oitenta) dias, o STJ já firmou entendimento que cláusula prevendo tal prorrogação é válida, desde que o adquirente, no caso, B, seja comunicado da utilização da mesma e o motivo para tanto, o que ocorreu no caso concreto, tendo notícia nos autos de que Z comunicou B da prorrogação.

A prorrogação do prazo para entrega da unidade não pode ser adiada ao alvedrio de Z, sendo que, transcorrido o prazo de 180 dias, começa a incidir os efeitos da mora.

Embora não esteja prevista cláusula penal moratória para o caso de inadimplemento de Z na entrega da unidade habitacional, deve ser considerada abusiva e de nenhum efeito cláusula preveja multa apenas em desfavor de Z em caso de descumprimento do contrato, porquanto tal penalidade deve ser igualmente infligidas ao fornecedor inadimplente.

Não há provas de que o prazo de prorrogação contratual já tenha transcorrido e, nesse caso, o pedido de reembolso com os dispendios decorrentes do pagamento de aluguéis não merece prosperar, não sendo o caso, ainda, de imposição de multa pelo descumprimento do contrato.

Em relação ao pedido de restituição das parcelas pagas a título de despesas condominiais, é certo que tais despesas somente são devidas quando há posse e, no caso apresentado, o imóvel ainda não foi completamente edificado, tendo Z, inclusive, válido da cláusula de prorrogação para terminar as obras,

demonstrando, assim, sua má-fé nessa cobrança.

No tocante aos juros remuneratórios, tal cobrança se mostra indevida, porquanto, Z não entregou o imóvel na data avençada, não podendo atribuir referido ônus a B, que adimpliu todas as obrigações que foram firmadas, também devendo ser restituído em dobro.

Por fim, observo que o simples inadimplimento contratual não abala nenhuma atributo da personalidade de B, porquanto a situação vivenciada por B não passa de mera frustração negocial, não se vislumbrando a ocorrência de dano moral.

### III - DISPOSITIVO

ANTE O EXPOSTO, e por tudo mais que dos autos consta, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos iniciais, nos termos do art. 487, I, do NCPC, INVALIDANDO a parte da cláusula que prorroga a entrega do imóvel por prazo indefinido. CONDENO Z a restituir, em dobro, as despesas realizadas com o pagamento da taxa SATI, condominiais e relativas aos juros remuneratórios, importâncias que deverão ser monetariamente atualizadas a contar do ajuizamento da ação, acrescidas de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação. JULGO IMPROCEDENTE o pedido de restituição de despesas de corretagem e o pedido de dano moral.

Devido a sucumbência recíproca condeno as partes em custas processuais na proporção de 80% para o Z e 20% para B. Fixo os honorários em 10%, considerando o disposto no art. 85, § 2º, do CPC.

P.R.I

Lugar e Data

Juiz Substituto

## Resposta #004894

Por: **Anna Elisa Maas Brandt** 14 de Janeiro de 2019 às 19:51

Vistos e examinados os autos.

I - Relatório:

Dispensado pelo enunciado da questão.

II- Fundamentação:

Preliminares:

a) Carência de ação: alegou o réu a carência de ação do autor em razão da ausência do interesse de agir, uma vez que a tutela judicial ora pleiteada não teria utilidade para resolver o litígio entre as partes. Ocorre, todavia, que vige no ordenamento jurídico pátrio a "inafastabilidade de jurisdição" (art. 5º, XXXV da CF/88), o que permite ao Poder Judiciário o exame e a possível revisal contratual ora pleiteadas. Afasto, portanto a preliminar suscitada.

b) Ilegitimidade passiva: acerca da ilegitimidade passiva em relação à comissão de corretagem e à taxa SATI, embora sejam destinadas a terceiros, sua previsão consta no contrato objeto da presente demanda, bem como fora estipulado pelas partes litigantes, razão pela qual afasto a preliminar.

c) Ausência de outorga uxória: resta afastada, também, tal alegação, uma vez que o contrato de promessa de compra e venda fora celebrado antes do casamento, bem como o regime de bens adotado pelo casal não abrange o imóvel objeto do contrato. Portanto, desnecessária a outorga uxória no presente caso.

Mérito:

Trata-se de ação judicial na qual o autor reputa nulas determinadas cláusulas exaradas no contrato de promessa de compra e venda celebrado perante o réu, bem como, diante do inadimplemento parcial do pacto, pretende reparação civil de ordem material e moral.

Diante do litígio posto incide o CDC, pois sedimentado na jurisprudência do STJ tratar-se o caso de relação de consumo.

No que tange à corretagem e à taxa SATI, pretende o autor o reconhecimento de nulidade de tal cláusula, bem como a devolução em dobro de tais valores. Consoante à corretagem, é pacífico o entendimento do STJ que tal cobrança é lícita, uma vez que se a incorporadora fosse responsável por tal pagamento, esse valor iria ser embutido no preço do imóvel, ocasionando o pagamento de fato pelo consumidor. Trata-se de um serviço prestado por terceiro que não está necessariamente vinculado à incorporadora, lícito, portanto o pagamento.

Todavia, em relação à taxa SATI, o STJ sedimentou o entendimento de que tal cobrança é indevida, uma vez que - diferente da corretagem - a assessoria técnico-imobiliária não é um serviço autônomo, caracterizando abusiva sua cobrança.

Por conseguinte, em relação à cláusula de tolerância, entende-se que não há abusividade em relação ao prazo de 180 dias, uma vez que é característico das incorporações imobiliárias atrasos decorrentes de fatos da natureza ou de terceiros que acabam atrasando a obra. Entretanto, prazo superior a 180 dias caracteriza cláusula abusiva (art. 51, IV CDC). Portanto, o prazo de 180 dias não é abusivo, mas sua prorrogação por tempo indeterminado é.

Consoante a cobrança do condomínio antes mesmo de o promitente comprador receber as chaves do imóvel e ter sua posse é cláusula abusiva. É pacífico no STJ que a cobrança do condomínio só poderá ser feita ao promitente comprador a partir do momento em que ele ingressar no imóvel com sua posse plena. Portanto, é devida a restituição em dobro dos valores pagos a título de condomínio (art. 42, parágrafo único do CDC).

De outra parte, em relação aos pedidos de indenização material e moral pelo fato do atraso na entrega do imóvel entendo que não é devida tal reparação, pois lícita a previsão contratual de atraso na entrega do bem em 180 dias, bem como não vislumbro dano a direito da personalidade do autor que faça incidir a reparação por dano moral.

Nessa senda, o mero descumprimento contratual não acarreta, por si só, dano moral ao prejudicado. É necessário que o inadimplemento atinja de forma substancial algum direito da personalidade do autor. O mero dissabor e a indignação não têm condão de afetar de forma tão profunda a psique do indivíduo de forma a ensejar reparação civil por dano moral.

Por fim, em relação aos juros remuneratórios (juros de pé ou juros no pé) é lícita sua cobrança, nos termos da jurisprudência do STJ. A licitude da cobrança baseia-se na premissa de que o incorporador utiliza o dinheiro da venda na construção do imóvel, logo, havendo pagamento parcelado, o incorporador estará arcando pessoalmente com os riscos e custos do negócio, tendo direito de cobrar juros remuneratórios do promitente comprador que faz o pagamento parcelado.

III- Dispositivo:

Diante o exposto, com fulcro no art. 487, I NCPC, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido do autor para:

- a) Rejeitar as preliminares suscitadas pelo réu.
- b) Condenar o réu à devolução em dobro dos valores cobrados à título de condomínio, nos moldes do art. 42, parágrafo único do CDC.
- c) Condenar o réu à devolução do valor pago à título de taxa SATI.
- d) Condenar as partes ao pagamento ao advogado da parte contrária o valor de 10% do proveito econômico obtido na demanda à título de honorários advocatícios, considerando o trabalho realizado pelos advogados, o tempo de duração da demanda, o grau de zelo profissional e demais requisitos dispostos no art. 85, § 2º do NCPC.
- e) Condenar as partes ao pagamento das custas judiciais na fração de 50% para cada, nos moldes do artigo 86 NCPC.

Registre-se. Publique-se. Intime-se.

Local, data.

Assinatura Juiz de Direito.

## Resposta #006122

Por: VVVVV 8 de Junho de 2020 às 10:24

Relatório

Trata-se de ação cível onde Z, pessoa física, já qualificada nos autos pleiteia, restituição de valores pagos à título de despesa condominial, taxa sati, taxa de corretagem e indenização com base no Código de Defesa do Consumidor (CDC), sobre relação contratual de compra e venda de imóvel.

Durante a tramitação do processo, o réu contestou a ação, ambos afirmaram não ter outras provas a serem realizadas.

Passo a fundamentação.

Fundamentação

Em aplicação do artigo 355 do Código de Processo Civil (CPC), verifica-se que não existem outras provas a serem produzidas, tendo as partes, inclusive, afirmado pela sua desnecessidade.

Dessa forma, promovo o julgamento antecipado do mérito.

Preliminarmente

Carência de ação

O réu alega haver carência de ação, uma vez que não haveria utilidade no provimento do processo, por não existir cláusula contratual prevista para o caso de inadimplemento por parte da construtora. A preliminar deve ser rejeitada, a questão relativa a existência de cláusula penal se confunde com o mérito, e deverá ser analisado posteriormente em momento oportuno.]

Ilegitimidade passiva

A defesa também afirma não existir legitimidade passiva para os pedidos de restituição das taxas SATI e do corretor de imóveis, visto que foram recebidas por terceiros. A alegação não poderá ser acolhida, uma vez que a legitimidade passiva, no caso, não se dá apenas pelo recebimento dos valores, mas também pela seu condicionamento a efetivação do contrato, que foi celebrado pelas partes processuais, autora e réu, conforme dispõe a inicial.

Outorga conjugal

Por fim, como preliminar, a defesa arguiu não existir legitimidade ativa, por não haver sido juntado ao processo autorização de W a Z para propositura da presente ação.

A preliminar não será acolhida, dado que a presente ação não versa sobre direito real imobiliário, mas sobre o contrato de compra e venda de natureza pessoal, assim, apesar do regime de bens ser o da comunhão universal, não há que se falar de outorga conjugal para a discussão de direitos pessoais contratuais, não referentes a propriedade do imóvel, mas ao pagamento de taxas e de indenização por danos morais.

#### Mérito

Trata-se de ação onde se pleiteia a devolução em dobro de taxas e ao pagamento de indenização por dano moral, com aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC).

O autor pede, inicialmente, pela devolução em dobro da taxa SATI e corretagem, ambas já declaradas ilegais pela jurisprudência dos tribunais superiores, visto se tratarem de custos intrínsecos do serviço de venda do imóvel, não devendo ser transferido para o comprador. Dessa forma, é procedente o pedido de devolução em dobro, com base no artigo 42 do CDC, por se tratar de cobrança indevida.

O autor afirma também pela ilegalidade da cláusula contratual que prevê a dilação de prazo por tempo indeterminado, e de forma automática, para realização da construção. A alegação deve ser acolhida, uma vez que consiste em cláusula ilegal por violar o artigo 39 XII do CDC, que proíbe a estipulação de prazo a exclusivo critério de uma das partes.

No que se refere ao pagamento de taxa condominial antes da entrega do bem imóvel, também, nesse caso, deve ser declarada sua nulidade. O pagamento das taxas condominiais antes da entrega efetiva do imóvel viola a boa fé. O comprador não pode ser responsável pelo pagamento da manutenção do condomínio se ainda não o utiliza, configuraria uma situação de enriquecimento sem causa.

Em relação a cláusula contratual penal, a jurisprudência é firme no sentido de que deve haver paridade na responsabilização sobre inadimplemento contratual, aplicando-se na ausência de cláusula penal apenas para o vendedor, a mesma cláusula prevista para o inadimplemento do devedor.

Os juros remuneratórios nos contratos de compra e venda de imóveis, são devidos da entrega efetiva até o financiamento, situação que não foi demonstrada nos autos. Dessa forma também são devidos.

Por fim, quanto aos danos morais, verifica-se que não houve comprovação de sofrimento ou dano aos direitos da personalidade do autor. Dessa forma não há como ser procedente o pedido nessa parte.

#### Dispositivo

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido do autor com base no art. 487, I, do Código de Processo Civil, para:

- a) Rejeitar as preliminares suscitadas pelo réu.
- b) Condenar o réu à devolução em dobro dos valores cobrados à título de condomínio, taxa SATI corretagem, na forma do art. 42, parágrafo único do CDC.
- c) Considerando a sucumbência mínima do autor, condenar o demandado ao pagamento ao advogado da parte contrária o valor de 10% do proveito econômico obtido na demanda à título de honorários advocatícios, conforme artigo 85 do CPC.
- d) Condenar as partes ao pagamento das custas judiciais na fração de 50% para cada, nos moldes do artigo 86 NCPC.

P.R.I.

Local e data

Juiz de Direito Substituto