



Estado do Tocantins  
Tribunal de Justiça  
1ª Vara Cível de Araguaína

Autos nº 0000763-14.2017.827.2706  
Classe Ação Civil Pública  
Chave nº 240323127517  
Autor MINISTÉRIO PÚBLICO  
Requerido LOTEAMENTO LAGO SUL LTDA  
Ato DECISÃO

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO TOCANTINS** ajuizou a presente **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** em desfavor de **LAGO SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, qualificada nos autos.

Narrou o *parquet* estadual que após a instauração de inquérito civil apurou que a empresa requerida estaria cobrando dos consumidores interessados na aquisição de lotes do loteamento por ela lançado nesta cidade o montante de 7% (sete por cento) sobre o valor da transação a título de comissão de corretagem, conforme cláusula 12ª (décima segunda) do contrato de promessa de compra e venda.

Argumentou que essa cobrança é abusiva por não possibilitar ao consumidor uma negociação prévia acerca do montante a ser pago a título de comissão de corretagem, o que colocaria os consumidores em desvantagem exagerada.

Requeru a antecipação dos efeitos da tutela para que seja determinado à pessoa jurídica requerida:

1- obrigação de não fazer, para que se abstenha de fixar o percentual da comissão de corretagem no contrato de adesão para aquisição de unidades imobiliárias, permitindo ao consumidor que participe da definição desse valor na fase pré-negocial, sob pena de multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada contrato celebrado sem a observação dessa obrigação;

2- obrigação de fazer, com o objetivo de respeitar os deveres de informação e clareza, de modo que antes e durante a celebração do contrato de promessa de compra e venda informe de maneira clara que a obrigação de pagar a comissão de corretagem será do promitente-comprador, sob pena de multa no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada contrato celebrado sem a observância dessa obrigação.

Evento 4, o juízo postergou a apreciação do pedido liminar para depois do prazo de defesa da requerida.

Evento 38, conciliação inexistosa.

Evento 47 contestação apresentada pela empresa requerida, na qual alegou preliminar de inépcia da inicial e



Documento assinado eletronicamente por **ADALGIZA VIANA DE SANTANA**, Matrícula **136652**.  
Para confirmar a validade deste documento, acesse: [https://eproc1.tjto.jus.br/eprocV2\\_prod\\_1grau/externo\\_controlador.php?acao=valida\\_documento\\_consultar](https://eproc1.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/externo_controlador.php?acao=valida_documento_consultar) e digite o Código Verificador **324cee4371**

refutou a pretensão apresentada pelo *parquet*.

Evento 53, réplica do Ministério Público Estadual.

Evento 56, pedido de retificação da petição inicial apresentado pelo *parquet* estadual.

**Relatados, passou-se à decisão.**

## **I - DO PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA**

Como cediço, a tutela de urgência será concedida quando houver demonstração da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Ainda, a tutela pleiteada deve ser passível de reversibilidade, conforme preconiza o art. 300, *caput* e §3º do CPC.

No caso dos autos, o juízo postergou a apreciação do pedido de antecipação de tutela para depois do prazo de defesa da requerida, com a finalidade de ter mais elementos fáticos sobre a situação descrita na petição inicial.

Em resumo, a ré asseverou em sua contestação que não é verdadeira a alegação de que contratava valores com imobiliárias e impunha o pagamento aos adquirentes.

Aduziu que estabelecia tetos para a cobrança da corretagem com o intuito de prevenir abusos, e que uma vez estabelecido o teto nos contratos, os corretores e os adquirentes possuíam liberdade para contratar valores inferiores, ou até nenhum valor, e a forma de pagamento da comissão de corretagem.

Afirmou que apenas controlava o valor que seria devido pela venda do imóvel e o limite do valor percentual da comissão de corretagem.

Com efeito, constata-se por meio da contestação que é fato incontroverso nos autos a questão referente à cobrança de comissão de corretagem nos contratos de adesão elaborados pela requerida, porquanto ela não contestou este fato alegado na inicial, e defendeu a legalidade dessa disposição contratual.

Nada obstante, urge ressaltar que o cerne desta ação civil pública é dirimir se é lícita a fixação unilateral por parte da requerida do valor da comissão de corretagem a ser pago pelos consumidores que celebram contratos com a ela, ou seja, sem que seja garantido a eles o direito de participar da negociação subjacente à fixação desse valor.

No ponto, o contrato apresentado pelo Ministério Público juntamente com a petição inicial (evento 1, anexo 6, fls. 152/164 do inquérito civil), o qual não fora impugnado pela requerida na contestação, prevê em sua cláusula 12ª (décima segunda) um percentual de 7% a ser pago pelo consumidor à empresa imobiliária intermediadora do negócio jurídico a título de honorários de corretagem.

Veja-se, portanto, que, ao contrário do que afirmou a promovida em sua peça defensiva, o contrato estipula um percentual fixo a ser pago pelo consumidor, de modo que não se verifica a confirmação da afirmação de que apenas estipulava um teto máximo a ser observado pela imobiliária intermediadora do negócio, e de que o consumidor poderia negociar o preço da comissão de corretagem.

Válido pontuar também que nos contratos de intermediação imobiliária apresentados pela requerida não há especificação de que houve uma prévia negociação do valor da comissão de corretagem entre a empresa que intermediou a venda, seus corretores e o consumidor, de modo que não há como excluir a possibilidade de também serem contratos de adesão, não servindo, portanto, para prova de que o consumidor teve o direito de negociar o valor da comissão de corretagem que lhe fora cobrado.



Nessa ordem de ideais, evidencia-se a probabilidade do direito alegado pelo *parquet* estadual no que pertine ao pedido de tutela de urgência no sentido de que seja garantido aos consumidores o direito de participar da definição do valor da comissão de corretagem na fase pré-negocial, tendo em vista que a cláusula 12ª (décima segunda) constante do contrato de adesão elaborado pela promovida que fixa de forma unilateral do valor a ser pago a título de comissão de corretagem consubstancia-se em uma disposição contratual abusiva aos consumidores, tendo em vista que os coloca em situação de desvantagem exagerada na relação negocial, o que é incompatível com a boa-fé contratual, sendo, portanto, em princípio, cláusula abusiva e nula de pleno direito, nos termos do que dispõe o art. 51, IV c/c §1º, III, do Código de Defesa do Consumidor.

Quanto ao pedido de antecipação dos efeitos da tutela para que a requerida seja compelida à obrigação de não fazer, no sentido de que se abstenha de fixar o percentual da comissão de corretagem no contrato de adesão, entendendo que não é o caso de acolhimento, porquanto após a definição do valor devido a título de comissão de corretagem, à qual, ressalte-se, deverá ser permitida a participação do consumidor na fase pré-negocial, ela não pode ser impedida de colocar no contrato o valor que fora definido.

No que se refere ao pedido de antecipação da tutela para que seja determinada obrigação de fazer à requerida, com o objetivo de respeitar os deveres de informação e clareza, de modo que antes e durante a celebração do contrato de promessa de compra e venda informe de maneira clara que a obrigação de pagar a comissão de corretagem será do promitente-comprador, verifica-se que a requerida acostou os contratos de intermediação imobiliária, nos quais consta de forma clara que a obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem será do consumidor.

Por seu turno, o contrato de promessa de compra e venda questionado pelo *parquet* prevê, em sua cláusula 12ª (décima segunda), o percentual devido referente à comissão de corretagem e a informação de que esse valor será deduzido do valor global da compra e venda objeto do contrato, de modo que, em princípio, não se verifica deficiência da informação ao consumidor sobre sua responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem.

O perigo na demora está presente na hipótese em apreço, tendo em vista que os consumidores que vierem a contratar com a requerida até o julgamento final desta ação estarão sujeitos à situação de desvantagem contratual acima destacada, podendo ser atingidos, dessa forma, número indefinido de consumidores.

Ante o exposto, **DEFIRO** parcialmente o pedido de tutela de urgência apresentado pelo Ministério Público Estadual para determinar à requerida obrigação de fazer, consubstanciada em garantir aos consumidores (promitentes-compradores) o direito de participarem na negociação do valor a ser pago referente à comissão de corretagem na fase pré-negocial, sob pena de multa no valor de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada contrato celebrado em desconformidade com essa obrigação.**

## II- DO SANEAMENTO E ORGANIZAÇÃO DO PROCESSO - ART. 357 DO CPC

### II.1 - Da preliminar de inépcia da petição inicial

Arguiu a requerida em sua contestação a preliminar de inépcia da inicial quanto ao pedido de indenização por danos morais, asseverando que da narrativa dos fatos apresentados pelo Ministério Público não decorre logicamente a sua conclusão.

Contudo, verifica-se que o *parquet* estadual descreveu uma situação de desvantagem exagerada aos quais os consumidores efetivos e potenciais que celebraram ou vierem a celebrar contrato com a requerida foram ou serão submetidos, e em razão disso pleiteou indenização por danos morais difusos, de modo que não se vislumbra inépcia da petição inicial na forma alegada pela requerida, uma vez que é possível chegar à uma conclusão lógica



do pedido de indenização por danos morais após a leitura da narrativa fática constante da peça inaugural.

Desse modo, **REJEITO** a preliminar suscitada pela requerida.

## **II.2 - Da emenda da petição inicial**

Na petição inicial o *parquet* apresentou pedido de que eventuais valores aos quais a requerida fora condenada título de indenização por danos morais coletivos sejam revertidos ao Fundo de Modernização e Aperfeiçoamento Funcional do Ministério Público.

Em sua contestação a requerida impugnou essa pretensão aduzindo que os valores de eventual condenação deveriam ser revertidos a qualquer fundo que atenda as especificações do art. 13 da Lei 7.347/1985.

Posteriormente, o Ministério Público Estadual apresentou pedido de emenda/retificação da petição inicial, para que os valores de eventual condenação sejam revertidos para o fundo de que trata o art. 13 da lei 7347/85.

Vê-se, portanto, que muito embora o *parquet* tenha realizado retificação/emenda à petição inicial, não há discordância quanto ao ponto retificado/emendado por parte da requerida, a qual expressamente requereu em sua contestação que caso venha a ser condenada a pagar indenização por danos morais coletivos, os valores sejam revertidos a qualquer fundo que atenda o que preleciona o art. 13 da lei 7.347/85.

Desse modo, **RECEBO** a retificação/emenda da petição inicial apresentada no evento 56.

## **II.3 - Dos pontos controvertidos, ônus da prova e questões de direito relevantes para a decisão de mérito**

As questões de direito relevantes para a decisão do mérito são: a) a legalidade da estipulação unilateral pela requerida do valor devido a título de comissão de corretagem; b) o cumprimento por parte da requerida do dever de informação aos consumidores no que pertine ao dever de pagar comissão de corretagem; c) dever da requerida de pagar indenização por danos morais difusos.

O ônus da prova no caso dos autos incide sobre a requerida, tendo em vista a aplicação do art. 6º, VIII, do CDC, tendo em vista a verossimilhança dos fatos alegados pelo Ministério Público e a notória hipossuficiência dos consumidores em relação à pessoa jurídica requerida na relação jurídica em apreço.

No caso dos autos, entendo que não há necessidade de produção de outras provas além da prova documental coligida aos autos, porquanto a prova documental é suficiente para o julgamento do mérito da ação, de modo que prova testemunhal e pericial requeridas de forma genérica na contestação não possuem relevância para o efetivo elucidar do mérito da causa.

Portanto, o feito encontra-se pronto para julgamento antecipado do mérito.

## **II.4 Disposições finais**

As partes poderão, de comum acordo, dentro de 05 (cinco) dias, solicitar a homologação da fixação de questões de fato e direito indicadas por elas, caso em que haverá homologação do juízo em substituição às acima fixadas.

**AGUARDE-SE** o prazo de 05 (cinco) dias em cartório - artigo 357, §1º, CPC/2015. Após, estável esta decisão e realizados todos os atos para cumprimento da tutela de urgência, faça-se conclusão para julgamento.

**DECLARO** saneado o processo.

**OBSERVE-SE** e **PROCEDA-SE** conforme Portaria nº 004/2017 deste juízo, naquilo que for compatível - artigo



Documento assinado eletronicamente por **ADALGIZA VIANA DE SANTANA**, Matrícula **136652**.  
Para confirmar a validade deste documento, acesse: [https://eproc1.tjto.jus.br/eprocV2\\_prod\\_1grau/externo\\_controlador.php?acao=valida\\_documento\\_consultar](https://eproc1.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/externo_controlador.php?acao=valida_documento_consultar) e digite o Código Verificador **324cee4371**

4º - adotando-se as normativas pertinentes a cada fase procedimental, fazendo-se conclusão no momento oportuno.

Intimem-se. Cumpra-se.

Araguaína/TO, data e hora do evento no sistema e-Proc.



Documento assinado eletronicamente por **ADALGIZA VIANA DE SANTANA**, Matrícula **136652**.  
Para confirmar a validade deste documento, acesse: [https://eproc1.tjto.jus.br/eprocV2\\_prod\\_1grau/externo\\_controlador.php?acao=valida\\_documento\\_consultar](https://eproc1.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/externo_controlador.php?acao=valida_documento_consultar) e digite o Código Verificador **324cee4371**