



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418124

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039216-60.2024.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante/apelado MUNICÍPIO DE CAMPINAS, é apelado/apelante LPS CAMPINAS CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento à apelação da autora e deram provimento à apelação do município, nos termos que constarão do acórdão, V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FRANCISCO SHINTATE (Presidente sem voto), MÔNICA SERRANO E LUIZ SERGIO FERNANDES DE SOUZA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FAUSTO SEABRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1039216-60.2024.8.26.0114

APELANTE/APELADO: LPS CAMPINAS CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA E MUNICÍPIO DE CAMPINAS

JUIZ PROLATOR: MAURO IUJI FUKUMOTO

COMARCA: CAMPINAS

VOTO Nº 70

APELAÇÕES CÍVEIS. Ação anulatória. Município de Campinas. Código de Defesa do Consumidor. Multa aplicada à autora pelo PROCON por falha no dever de informação ao consumidor. Cobrança de comissão de corretagem de consumidora que adquiriu unidade habitacional na planta. Ausência de ilegitimidade passiva ou ilegalidade no procedimento administrativo. Inviável o controle do mérito administrativo na hipótese. Tema n.º 938 do Superior Tribunal de Justiça firmado depois da celebração do negócio jurídico. Subsistência da multa no patamar em que fixada, pois em consonância com o artigo 57 da Lei nº 8.078/90. Observância dos critérios da proporcionalidade e da razoabilidade. Sentença parcialmente reformada, para fixar os honorários advocatícios por equidade, nos termos do art. 85, §§ 8º, 8º-A e 11, do CPC. Recurso do Município provido e apelação da autora desprovida.

Trata-se de apelações interpostas por LPS CAMPINAS CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA e MUNICÍPIO DE CAMPINAS contra a r. sentença que julgou improcedente o pedido de anulação da multa aplicada à requerente em decorrência de suposta violação ao Código de Defesa do Consumidor, uma vez observada a regularidade do procedimento administrativo de nº 18/09/00101 PPC – 02769/2015 ADM. Sucumbente, a empresa foi condenada em metade das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em dez por cento do valor da causa. Em seu recurso de apelação, o Município argumenta ser irrisório o proveito econômico obtido pela vencedora, pois muito baixo o valor atribuído à causa. Assim, de rigor o arbitramento da verba honorária pelo critério da equidade, como disciplina o artigo 85, §2º e §8º, do Código de Processo Civil. Colaciona jurisprudência deste Tribunal em abono à tese. A LPS CAMPINAS CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA respondeu em contrarrazões

que a sentença merece ser mantida quanto aos honorários de sucumbência, porquanto alinhada à legislação regente. Em seu recurso de apelação, a LPS CAMPINAS CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA sustenta ter sido demonstrada sua ilegitimidade passiva no procedimento administrativo, porquanto inexistente solidariedade com a incorporadora. Enfatiza não ser parte do contrato de venda e compra, atuando somente como intermediadora do negócio, o que não a torna solidariamente responsável por eventuais condutas abusivas praticadas pela incorporadora, única responsável pelos esclarecimentos das questões suscitadas pela consumidora. Postula ser “de rigor a reforma da r. sentença para o fim de que seja reconhecida a ilegitimidade da Apelante para figurar no polo passivo do procedimento administrativo impugnado, devendo a condenação ao pagamento de multa administrativa ser anulada, sob pena de aplicação incorreta dos arts. 4º, inc. I e III, 6º, inc. III, 7º, parágrafo único, 30, 31, 35, inc. I a III, 36 e 37, §1º, do Código de Defesa do Consumidor”. Subsidiariamente, requer seja revisto o valor da multa, visto que desproporcional. O MUNICÍPIO DE CAMPINAS respondeu em contrarrazões que o julgador não está obrigado a responder todos os argumentos das partes, havendo tutela jurisdicional plena na hipótese. Assevera que a análise jurisdicional da questão deve se limitar à legalidade e legitimidade da autuação, vedado o exame do mérito administrativo. Prossegue sustentando a responsabilidade solidária e objetiva, nos termos do CDC e da jurisprudência dominante. Afirma que a multa seguiu os parâmetros da legislação e que “deixou a empresa de apresentar seu faturamento o que impossibilitou ao PROCON proceder à classificação do seu porte econômico e proceder a exata fixação da penalidade com base no exigido faturamento”.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De início, insta ponderar que não compete ao Poder Judiciário reexaminar ou alterar o mérito da decisão administrativa, sob pena de se imiscuir indevidamente nas razões de conveniência e oportunidade típicas da Administração Pública. Sobre o tema, ensina Hely Lopes Meirelles: “A competência do Judiciário para a revisão de atos administrativos restringe-se ao controle da legalidade e da

legitimidade do ato impugnado. Por legalidade entende-se a conformidade do ato com a norma que o rege; por legitimidade entende-se a conformidade com os princípios básicos da Administração Pública, em especial os do interesse público, da moralidade, da finalidade e da razoabilidade, indissociáveis de toda atividade pública. O que o Judiciário não pode é ir além do exame de legalidade, para emitir um juízo de mérito sobre os atos da Administração” (*Direito Administrativo Brasileiro*. 30ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, p. 688).

Expostas tais premissas, verifica-se que o procedimento administrativo ora questionado teve início por reclamação de consumidora em 12/11/2015, alegando que adquiriu imóvel na planta em 17/06/2015 e “foi informada pelos corretores (Renato Gabriel Solha e Marcelo Ignácio Puerta) de que deveria pagar a parcela mensal de R\$ 575,00, quando a obra estivesse pronta e fosse feito o financiamento perante a Caixa Econômica Federal. Em agosto/2015, o representante da instituição financeira informou à consumidora que seu financiamento não havia sido aprovado, pois ainda deveria pagar à construtora o valor adicional de R\$ 10.000,00, com o que a consumidora não concordou, pois não havia sido ajustado, nem tinha condições financeiras para tal pagamento. Procurou, então, negociar um distrato com a empresa *CuryCedro Consultoria Imobiliária* (Jean), a qual lhe informou que somente seria devolvido 10% do valor pago. Assim, solicitou ao órgão de defesa do consumidor “1 – Esclarecimentos sobre o ocorrido; 2 - 'Distrato' imediato, com restituição dos valores pagos, corrigidos monetariamente” (fls. 15).

Como anotado na sentença, extrai-se dos autos que “Renato Gabriel Solha e Marcelo Ignácio Puerta são corretores da empresa (fls. 38) e eles é que teriam deixado de informar à consumidora sobre o pagamento de R\$ 10.000,00 devido à construtora, fato de que esta somente tomou conhecimento quanto teve o financiamento negado pela Caixa Econômica Federal”. Dessa forma, cabia à empresa cumprir os deveres de informação, transparência e lealdade para com o consumidor e não há falar em ilegitimidade passiva no procedimento administrativo, sob o argumento de que atuou apenas como intermediadora do negócio firmado com a incorporadora.

De fato, a consumidora demonstrou a relação jurídica entre as partes e

o desencontro de informações que a prejudicou; ao celebrar o contrato de venda e compra e seguir as orientações fornecidas pelas diversas empresas envolvidas – cuja posição, à luz do art. 3º do CDC, é de fornecedoras – e adimplir as quantias cobradas por elas, acreditou que o negócio jurídico estava confirmado. Contudo, foi surpreendida ao ser cientificada pela Caixa Econômica Federal de que seu financiamento não havia sido aprovado diante da existência de valor considerável ainda a ser adimplido à construtora, representando acréscimo do preço não previsto quando já aceita a proposta. Sem condições para prosseguir, buscou o distrato, oportunidade em que lhe foi proposta a retenção de mais de 90% do valor pago, com o que não concordou.

Ressalte-se que a defesa apresentada pela empresa no processo administrativo limitou-se a sustentar a prestação do serviço de corretagem e, por consequência, a regularidade da cobrança. Sensível às considerações realizadas, o órgão administrativo deu parcial provimento ao recurso para afastar o pleito pela devolução da verba a este título. Ressaltou, contudo, que os deveres de informação foram, de fato, violados, não havendo nos autos elementos de convicção aptos a infirmar tal conclusão, confirmada pela bem lançada sentença. Como expressamente assinalado na seara administrativa:

“Compulsando os autos, constata-se que o pedido do consumidor gira em torno da solicitação da rescisão contratual, e questiona acerca dos cálculos efetivados sobre o valor total do contrato.

A recorrente não apresentou planilha de cálculo, muito menos esclareceu acerca dos valores a serem pagos e sua razoabilidade e base de cálculo, o que resultou na falta de informação.

O dever de informação decorre do princípio da boa-fé objetiva e do fato do CDC ser constituído por normas de ordem pública derivadas da Constituição da República, que prevalecem sobre o interesse das partes com a finalidade de garantir o equilíbrio contratual e a transparência das relações de consumo.

A conduta imposta pela boa-fé objetiva é uma regra entre o consumidor e o fornecedor na relação de consumo e, assim, devem as partes agir com lealdade, retidão, harmonia, proteção, informação.

O artigo 6º, inciso III do CDC prega que é um direito básico do consumidor uma informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como os riscos que apresentem.

Esta informação deve ser qualificada, pois além dos requisitos impostos pelo dispositivo legal supracitado, em qualquer uma de suas

manifestações seja informação, anúncio, mensagem, proposta, oferta, publicidade, entre outros, a informação deve ser totalmente captada por aquele que foi alvo, no caso o consumidor, ou seja, a informação deve chegar totalmente traduzida aos padrões daquele que recebeu. (...).

Conclui-se que caberia à reclamada/recorrente esclarecer integralmente ao consumidor as condições do contrato e dos valores cobrados, bem como apresentar planilha detalhada de tais valores em tempo, não em sede de recurso, além da sua origem diante do distrato”.

Não se olvida do Tema 938 do Superior Tribunal de Justiça, no sentido da “(ii) 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”.

Contudo, para além de a data de publicação do acórdão de mérito do tema ser posterior à celebração do contrato e seu questionamento administrativo, é sabido que “a 'informação prévia' referida no Tema 938/STJ tem por escopo proteger o consumidor de eventual acréscimo do preço após a aceitação da proposta” (STJ. REsp n. 1.747.307/SP. Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, j. 06/09/2018), pelo que remanesce ao fornecedor o dever legal de informação, descumprido na hipótese em tela.

Logo, muito bem fundamentada a condenação da empresa recorrente, pois integrante da cadeia de consumo e não há como sustentar ilegitimidade passiva desta “para prestar esclarecimentos acerca do saldo devedor da consumidora” (fls. 660), nem tampouco em violação às garantias do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal nas searas administrativa e judicial.

Quanto à pena de multa, esta foi reduzida ao valor de 500 UFIRs com o acolhimento parcial do recurso administrativo e fixada em atenção aos critérios estabelecidos pelo art. 57 do CDC:

“Art. 57. A pena de multa, graduada de acordo com a gravidade da infração, a vantagem auferida e a condição econômica do fornecedor,

será aplicada mediante procedimento administrativo, revertendo para o Fundo de que trata a Lei nº 7.347 de 24 de julho de 1985, os valores cabíveis à União ou para os Fundos estaduais ou municipais de proteção ao consumidor nos demais casos.

Parágrafo único. A multa será em montante não inferior a duzentas e não superior a três milhões de vezes o valor da Unidade Fiscal de Referência (UFIR), ou índice equivalente que venha a substituí-lo”.

Na hipótese vertente, foram observados os parâmetros da gravidade da infração e da vantagem auferida. Por outro lado, não há nos autos elementos concretos para se vislumbrar excesso da multa, a qual se presta a desestimular a prática de condutas em dissonância com a Lei nº 8.078/90.

Confira-se precedente a envolver a mesma empresa recorrente em demanda similar:

“APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO ANULATÓRIA – Multa aplicada à apelante pelo PROCON por ter cobrado comissão de corretagem de consumidora que adquiriu unidade habitacional na planta – Observância do processo administrativo – O Tema nº 938 do Superior Tribunal de Justiça foi firmado tempos depois da celebração do negócio jurídico entre a recorrente e a compradora – Ademais, de acordo com o entendimento esposado em sede de recursos repetitivos, a cláusula contratual é válida desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem – In casu, não é possível saber se houve, efetivamente, o cumprimento de tal requisito por parte da autora, uma vez que não consta a assinatura da adquirente – Subsistência da multa no patamar em que fixada, pois em consonância com o disposto no artigo 57 da Lei nº 8.078/90 – Observância dos critérios da proporcionalidade e da razoabilidade – Pedido inicial julgado improcedente – Manutenção da sentença – Recurso não provido” (Apelação Cível 1038062-80.2019.8.26.0114. Rel. Des. Osvaldo de Oliveira, 12ª Câmara de Direito Público, j. 29/06/2020).

No mesmo sentido, precedentes a tratar das questões ora enfrentadas:

“RECURSO DA EMPRESA AUTORA - Ação anulatória de multa administrativa - Alegação da empresa autora que teve instaurado contra si procedimento administrativo decorrente de suposta violação ao Código de Defesa do Consumidor, que culminou na aplicação de multa, bem como alega que a penalidade é indevida, pois para a fixação da multa não foram considerados a razoabilidade e proporcionalidade, há jurisprudência consolidada sustentando ser devida a comissão de corretagem, o que inclusive foi reconhecido em ação ajuizada pelo consumidor (...) Ademais, à época dos fatos a existência de cláusula que transferia ao consumidor o pagamento da

comissão de corretagem afrontava os artigos 6.º e 39 do Código de Defesa do Consumidor, pois era considerada prática abusiva - Princípio “Tempus Regit Actum”, tendo em vista a data das decisões do E. STJ (RESP 1.599.511 e RESP1.601.149), em relação a época dos fatos - Ato e mérito administrativo - Ao Poder Judiciário é vedado apreciar, no exercício do controle jurisdicional, o mérito dos atos administrativos - Limita-se o controle jurisdicional, nos casos concretos, ao exame da legalidade do ato ou da atividade administrativa. Nesta fase do procedimento, incide também artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, razão pela qual majoram-se os honorários advocatícios devidos pela empresa apelante, equitativamente, em R\$ 800,00 (oitocentos reais), devendo ser somados com os já fixados na r. sentença monocrática. Precedente deste Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo - Sentença que julgou improcedente a ação, mantida - Recurso da empresa autora, improvido” (Apelação Cível 1010362-32.2019.8.26.0114. Rel. Des. Marcelo L Theodósio, 11.ª Câmara de Direito Público, j. 30/04/2020).

“Apelação Cível - PROCON/Campinas – Anulatória de multa administrativa – Televisor com defeito – Sentença de improcedência – Aplicada multa pelo PROCON de 1100 UFIRs - Penalidade que é cabível à espécie, segundo a margem de discricionariedade que a própria norma legal lhe confere, mas que deve observar, porém, os princípios da razoabilidade e proporcionalidade – Fixação que observou lesão potencial da conduta, levando em conta a condição econômica do infrator, para que a sanção não se torne insignificante, mas também a vantagem auferida e a gravidade causadas - Decisão escoreita - Recurso desprovido” (Apelação Cível 1052817-07.2022.8.26.0114. Rel. Des. Eduardo Gouvêa, 7ª Câmara de Direito Público, j. 09/01/2025).

Destarte, à ausência de patente ilegalidade a ser pronunciada, nem tampouco se verificando manifesta desproporcionalidade da sanção aplicada, inviável o controle jurisdicional do mérito administrativo na hipótese em tela.

Quanto à apelação do Município de Campinas, pelo arbitramento da verba honorária a partir de apreciação equitativa, fixou esta Câmara em recente julgado que “o critério da equidade, segundo a corte de sobreposição, é permitido tão somente para elevar a honorária quando inestimável ou irrisório o proveito econômico ou muito baixo o valor da causa” (Apelação Cível 1012336-31.2024.8.26.0114. Rel. Des. Coimbra Schmidt, 7ª Câmara de Direito Público, j. 17/03/2025), de acordo com o entendimento fixado no Tema 1.076 do

STJ.

De fato, é irrisório o proveito econômico obtido pela vencedora, pois muito baixo o valor atribuído à causa (R\$ 2.268,65). A irresignação tem fundamento nos termos do art. 85, §§ 8º, 8º-A e 11, do CPC. Nesse sentido:

“MULTA ADMINISTRATIVA PROCON – Ação Anulatória - Sentença de improcedência - Recurso do Município de Campinas objetivando apenas a majoração da verba honorária advocatícia - Possibilidade – Honorários advocatícios que, no caso dos autos, devem ser arbitrados por apreciação equitativa, nos termos do § 8º do art. 85 do CPC, observando-se o quanto disposto no § 8º-A do mesmo dispositivo legal - Sentença parcialmente reformada, para fixar os honorários advocatícios em R\$ 5.600,00, nos termos do art. 85, §§ 8º, 8º-A e 11, do CPC. Recurso provido” (Apelação Cível nº 1017625-47.2021.8.26.0114. Rel. Des. Oscild de Lima Júnior, 11ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 24.04.2023).

“AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM. MULTA. PROCON DE CAMPINAS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Pretensão à anulação de multa aplicada pelo PROCON em virtude de cobrança de comissão de corretagem em compra de unidade residencial na planta. (...) Possibilidade de fixação por apreciação equitativa quando o valor da causa for irrisório, como no caso concreto. Fixação dos honorários advocatícios por equidade, em desfavor do Município, com observância ao disposto no art. 85, §8º, do CPC/2015. RECURSO DE APELAÇÃO DA AUTORA PROVIDO” (Apelação Cível 1052543-09.2023.8.26.0114. Rel. Des. Flora Maria Nesi Tossi Silva, 13ª Câmara de Direito Público, j. 20/08/2024).

Conforme recente alteração legislativa, promovida pela Lei nº 14.365, de 2 de junho de 2022, no arbitramento por apreciação equitativa, previsto no citado §8º do art. 85 do CPC, “o juiz deverá observar os valores recomendados pelo Conselho Seccional da Ordem dos Advogados do Brasil a título de honorários advocatícios ou o limite mínimo de 10% (dez por cento) estabelecido no § 2º deste artigo, aplicando-se o que for maior.” (§ 8º-A do art. 85 do CPC, introduzido pela Lei nº 14.365/22).

Posto isso, nos termos do art. 85, §§ 8º, 8º-A e 11, do CPC, fixo por equidade os honorários advocatícios devidos ao Município, no montante de R\$5.992,22, observado o valor indicado no item 4.1 (“Procedimento ordinário: proposição ou defesa”) da Tabela de Honorários Advocatícios publicada pela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

OAB/SP para o exercício 2025.

Do exposto, pelo meu voto, nego provimento à apelação da autora e dou provimento à apelação do Município de Campinas, nos termos indicados.

FAUSTO SEABRA

RELATOR