

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.791.531 - SP (2019/0007321-7)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**RECORRENTE : ANDREZA FRANCINE COPPE**  
**ADVOGADO : FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333**  
**RECORRIDO : MRV PRIME XLI INCORPORACOES SPE LTDA**  
**ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127**  
**FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144**  
**GABRIELA APARECIDA BEORDO - SP412722**

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado  
(fl. 152, e-STJ):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. PRETENSA NULIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE TRANSFERE AO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR A OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DE SERVIÇOS DE DESPACHANTE. SERVIÇOS VOLTADOS AO ACOMPANHAMENTO DA OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO BANCÁRIO PARA QUITAÇÃO DO PREÇO, BEM COMO À REGULARIZAÇÃO DA OPERAÇÃO PERANTE O REGISTRO IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE. PRINCÍPIO DA FORÇA OBRIGATÓRIA DOS CONTRATOS E DA BOA-FÉ CONTRATUAL. PARTES QUE, NO EXERCÍCIO DE SUA AUTONOMIA DE MANIFESTAÇÃO DE VONTADE, ACORDARAM O REPASSE DO ENCARGO AO CONSUMIDOR. CONTRATAÇÃO DE TAIS SERVIÇOS, ALIÁS, QUE SE DEU POR OPÇÃO DO ADQUIRENTE. ÔNUS, ADEMAIS, QUE SE NÃO FOSSE ASSUMIDO DIRETAMENTE PELO COMPRADOR, ACABARIA SENDO A ELE REPASSADO INDIRETAMENTE, EMBUTINDO-SE NO PREÇO GLOBAL DA TRANSAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA. AÇÃO IMPROCEDENTE. RECURSO PROVIDO. VOTO VENCIDO.

Não foram opostos embargos de declaração.

Em suas razões, a recorrente alega violação aos arts. 373, § 1º, do Código de Processo Civil e 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

Sustenta, em síntese, que a taxa paga a título de “serviço de assessoria no registro” é abusiva. Requer, nesse sentido, a sua restituição.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 174/188, e-STJ.

O recurso foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 189/190, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A Súmula nº 568, desta Corte, dispõe que “relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema”.

O Tribunal de origem autorizou a cobrança dos serviços de despachante, por concluir que eles não se confundem com os serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI), nos seguintes termos (fls. 154/156, e-STJ):

Com efeito, não se há de cogitar da nulidade de cláusula contratual que transfere à compromissária compradora o ônus do pagamento de serviços de despachante voltados à obtenção de financiamento bancário, sobretudo por se tratar de contratação sabidamente opcional, caso seja do interesse da adquirente do imóvel, como se deu na espécie.

Como cediço, após a concessão do "habite-se", e não sendo quitado o preço, ante a construtora, com recursos próprios do comprador, é praxe a obtenção de financiamento bancário para tal finalidade; e, como condição para a outorga de crédito, o agente financeiro afere a devida averbação da construção das edificações no Registro de Imóveis, e bem a individualização da matrícula da unidade. Individualizada a matrícula, pode-se proceder à instituição do condomínio, e a escritura definitiva de compra e venda da unidade pode ser outorgada ao compromissário comprador.

Embora nada obste percorra, o próprio adquirente, todo o iter procedimental e burocrático próprio da consecução do crédito pleiteado perante o agente financeiro de sua escolha, não é incomum a terceirização de tais serviços, mediante a contratação de assessoria especializada prestada por despachante.

Note-se que, para além disso, no caso, sequer prova do efetivo pagamento de tal despesa logrou a autora trazer aos autos, limitando-se a apresentar demonstrativo simples, extraído do site da requerida, que dá conta apenas da existência de tal despesa - não

tendo ela demonstrado o efetivo adimplemento de qualquer soma a tal título (fls. 19).

Ademais - e ainda que se presuma por verídica a assertiva no sentido de que referido pagamento foi mesmo realizado - tem-se que, por óbvio, tal se deveu à opção da própria demandante em contratar os serviços de despachante em questão. No sentido, colhe-se do mesmo demonstrativo que, na mesma ocasião, lhe teriam sido cobrados o também o ITBI e as custas e emolumentos cartorários atinentes ao registro do contrato perante o CRI. Daí que, restando patente que as providências fiscais, registrais e cartorárias foram mesmo empreendidas por terceiro, em nome e à conta da demandante, parece óbvio que tal só se deu porque ela, de fato, embora pudesse realizá-las por conta própria, optou pela contratação de terceiro, despachante, que o fizesse em seu lugar.

E, naturalmente, tal serviço havia de ser remunerado, não se podendo presumir pela prestação gratuita.

Como, de mais a mais, venho sempre sustentando em hipóteses análogas, em matéria de contrato, o princípio da boa-fé objetiva, como corolário direto da autonomia da manifestação de vontade das partes deve ser sempre observado, sob pena de, com base no Código de Defesa do Consumidor, criar-se um verdadeiro direito não escrito e não pactuado, ao sabor das interpretações subjetivas das partes e do próprio Poder Judiciário.

Com base no Código do Consumidor, o que não se deve permitir, e que é bem diferente, é apenas a presença de cláusulas dúbias, omissas ou abusivas; não a previsão expressa, como no caso concreto, da assunção de pagamento de despesas pelo compromissário comprador.

Como rememorado pelo Ministro Paulo de Tarso Sanseverino no julgamento do Recurso Especial n. 1.599.511-SP “O Direito do Consumidor, apesar de seu marcado caráter protetivo, não chega ao ponto de subverter a natureza onerosa das relações negociais no mercado de consumo, exigindo apenas transparência no seu conteúdo”.

E o dever de informação ao consumidor restou bem cumprido no caso presente, em que o repasse de tal despesa á compromissária compradora se deu apenas porque ela optou pela terceirização dos serviços de acompanhamento da obtenção do financiamento bancário e, bem, de registro da operação perante o CRI.

Se a demandante não se atentou para os termos da contratação

quando subscreveu o instrumento, certamente tal omissão só lhe pode ser imputada. Arrependimento posterior não é causa de nulidade daquilo que foi bem pactuado.

Note-se que, no caso, a previsão não se confunde com aquela de imputação ao compromissário comprador da obrigação de pagamento da taxa SATI, e nem de despesas relativas a serviços congêneres, que sói ser inserida de modo inespecífico nos contratos de compromisso de compra e venda e sem guardar diferenciação com os serviços de corretagem prestados ao consumidor.

Registre-se, a tal propósito, que a cláusula aberta "serviços congêneres" inserida na tese jurídica firmada pelo STJ não deve ser interpretada de modo a tornar abusiva a cobrança pela alienante de imóvel, em apartado e mediante prévia anuência do comprador, de todos e quaisquer serviços adicionais relativos à conclusão da operação de compra e venda - a exemplo dos serviços de despachante aqui em discussão. É abusiva a cobrança, bem ao contrário do que preconiza a demandante, apenas daqueles serviços que não tenham sido devidamente especificados quanto ao seu alcance, mormente de forma diferenciada em relação aos serviços normalmente prestados pelos corretores, e cuja exigência - somente nessas condições - constitui verdadeiro bis in idem em relação à comissão de corretagem (cuja legalidade da cobrança, aliás, desde que prevista em cláusula clara e previamente anuída pelo comprador do imóvel, foi também reconhecida por tese firmada por aquela C. Corte Superior).

No caso presente, pois, a obrigação de pagamento dos serviços de despachante possui como causa a efetiva e concreta necessidade de obtenção do crédito perante o agente financeiro, bem como a tomada de providências registrares e cartorárias com o objetivo de regularizar a operação de venda e compra da unidade, uma vez averbada a construção e individualizada a matrícula da unidade adquirida. Não há aí, pois, qualquer abusividade inerente à transferência de tal encargo à compradora, se assim avençaram as partes.

Ademais, caso o consumidor não assumisse diretamente o pagamento de tal taxa, seria ela, provavelmente, inclusa nos custos da transação e a ele repassada indiretamente, o que, na prática, acabaria por elevar o preço do imóvel, e quiçá inclusive em montante mais elevado do que o da própria taxa de individualização, vez que uma das razões para a transferência do encargo ao consumidor é certamente a redução da base de cálculo dos tributos incidentes sobre a aquisição da unidade imobiliária.

Como é consabido, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do recurso especial repetitivo 1.599.511/SP, de Relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, consolidou o entendimento acerca da “abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel” (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016).

Ao final do julgamento desse recurso especial, foi realizada a seguinte ressalva:

Ressalve-se, contudo, que a abusividade da SATI não deve implicar enriquecimento sem causa do consumidor de modo que eventual serviço específico prestado ao consumidor, como eventuais serviços de despachante ou a cobrança de taxas de serviços cartorários, podem ser efetivados.

Nota-se, portanto, que a taxa impugnada pela parte autora, referente a serviço de despachante para “acompanhamento da obtenção do financiamento bancário” (fl. 153, e-STJ) e para a “tomada de providências registrares e cartorárias” (fl. 156, e-STJ), conforme decidido pela Corte estadual, não é abusiva, nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Fica prejudicado, assim, o pedido de restituição da parcela alegadamente paga.

Ainda que assim não fosse, o recurso não prosperaria em razão do obstáculo da Súmula 7/STJ.

Isso porque, o Tribunal de origem, à vista dos elementos fático-probatórios constantes dos autos, consignou que não há provas de que a autora tenha, de fato, realizado o pagamento dessa parcela, nos seguintes termos (fl. 154, e-STJ):

Note-se que, para além disso, no caso, sequer prova do efetivo pagamento de tal despesa logrou a autora trazer aos autos, limitando-se a apresentar demonstrativo simples, extraído do site da requerida, que dá conta apenas da existência de tal despesa - não

tendo ela demonstrado o efetivo adimplemento de qualquer soma a tal título (fls. 19).

A alteração da conclusão adotada pela Corte de origem demandaria o reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 12 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora

