

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.407.933 - SP (2018/0317036-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
AGRAVANTE : ATUA GTIS HIPODROMO EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : MARIANA HAMAR VALVERDE GODOY - SP185039
RODRIGO DOS SANTOS CARVALHO E OUTRO(S) - SP296935
AGRAVADO : GABRIELA CARVALHO DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : THIAGO TADEU CORRENTE - SP324822
MARIANA SANTOS MENEZES E OUTRO(S) - SP312256

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto por ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., em face de acórdão assim ementado (fl. 512):

PRELIMINAR - Ilegitimidade passiva da corré Atua Construtora e Incorporadora S. A. Inocorrência - Solidariedade caracterizada - Empresa que pertencem ao mesmo grupo econômico e que possuem os mesmos interesses financeiros - Vinculação entre elas que desperta a legítima expectativa de solidez do empreendimento, por ser empresa de renome no mercado imobiliário - Alegação de que os valores pagos a título de corretagem e serviço de assessoria imobiliária (SATI) foram cobrados e recebidos por terceiras pessoas - Inadmissibilidade - Solidariedade caracterizada - Pessoas físicas (corretores) ou jurídicas que receberam tais verbas, que atuam no interesse da vendedora (rés), a fim de levarem o produto final (imóvel) ao público consumidor (compradores) - Defesas processuais afastadas.

declaratória de inexistência de débito c/c repetição de indébito e indenização por danos morais - Ação julgada parcialmente procedente - Aplicação das normas insertas no Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) - Aplicabilidade - Partes que se enquadram nas definições dos artigos 2º e 3º da referida lei - CUSTAS CARTORÁRIAS E ITBI - Devolução - Admissibilidade - Despesas não comprovadas em sua totalidade - Retenção somente do valor de R\$240,07, conforme documento apresentado - TAXA DE SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI) - Restituição - Inadmissibilidade - Pagamentos efetuados em setembro de 2009 - Ação ajuizada em junho de 2013 - Pretensão que foi atingida pelo fenômeno da prescrição - Modalidade de enriquecimento sem causa, cujo prazo prescricional é aquele previsto

no inciso IV, do § 3º, do art. 206, do Código Civil - Posicionamento do STJ ao analisar a matéria em Recurso Repetitivo que definiu que o prazo prescricional para ajuizamento de ações que questionem a abusividade nas cobranças relativas à comissão de corretagem e taxa de assessoria técnica imobiliária (SATI) é de três anos - DANO MORAL - Inocorrência - Hipótese de mera interpretação contratual - Sentença reformada em parte, com a fixação da sucumbência recíproca - Recurso parcialmente provido.

Nas razões do especial, a ora agravante alega violação dos arts. 205, 206, § 3º, IV, e 422 do Código Civil. Afirma que "a prescrição trienal está caracterizada no presente caso, que versa sobre enriquecimento sem causa, e não em simples declaração de nulidade de cláusula contratual" (fl. 526); e que "A existência de cláusula prevendo a cobrança das despesas cartorárias é fato incontestável nos autos, uma vez que até mesmo as decisões proferidas entenderam pela nulidade do pactuado" (fl. 533), pretendendo sejam mantidas as cobranças "efetuadas a título de despesas cartorárias, devidamente pactuadas pelas partes e executadas como expressão de negócio jurídico perfeito" (fl. 535).

Passo a decidir.

De início, em relação à pretensão de prescrição da cobrança das despesas cartorárias, referida matéria não foi objeto de debate pela Corte de origem, não esclarecendo, a recorrente, objetiva e especificamente, os motivos de reforma do julgado proferido pela Corte de origem, o que faz incidir os enunciados 282, 284 e 356/STF. Nesse sentido:

No mais, o Tribunal de origem, com base nos fatos e provas dos autos, concluiu pela correta devolução das despesas cartorárias, assim se pronunciando (fl. 518):

No que tange à quantia de R\$ 2.600,00, recebida a título de despesas de escritura e recolhimento de ITBI, conforme anotado no recibo de fls. 136, correta sua restituição em razão de que tais pagamentos não foram em sua totalidade comprovados. Neste particular, cumpre assinalar, com relação ao ITBI, que somente o valor consignado no documento de fls. 138 (R\$ 240,07), deverá ser retido, posto que comprovado seu pagamento.

A análise das razões do recurso, a fim de demover o que concluído pela

origem, demandaria inevitável reexame de matéria fática, procedimento que encontra óbice no verbete 7 da Súmula desta Corte.

Em face do exposto, não havendo o que reformar, nos termos do art. 34, XVIII, "b", do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, conheço do agravo e nego provimento ao recurso especial e, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil/2015, 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, considerando-se suspensas as exigibilidades em caso de assistência judiciária gratuita.

Intimem-se.

Brasília (DF), 12 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora

