RECURSO ESPECIAL Nº 1.815.370 - SP (2019/0142273-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	QUEIROZ GALVAO PAULISTA 10 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	ROSANGELA BENEDITA GAZDOVICH - SP252192 KARINA ALENCAR DA SILVA PEREIRA - SP359061 CAROLINA RINALDI DA SILVA - SP385673
RECORRIDO	:	HENRIQUE AUGUSTO TRIVILIN
RECORRIDO	:	AMANDA RAQUEL DE OLIVEIRA ZUCAS
ADVOGADO	:	MÁRCIO BERNARDES - SP242633

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANIFESTADA NA VIGÊNCIA DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. ILEGITIMIDADE PASSIVA NÃO CONFIGURADA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DAS EMPRESAS INTEGRANTES DA CADEIA DE PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PROVA DE QUE FOI CUMPRIDO O DEVER DE INFORMAÇÃO A CONSUMIDOR. TAXA SATI. ABUSIVIDADE DA COBRANÇA (RESP Nº 1.551.951/SP e 1.551.968/SP). RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

DECISÃO

HENRIQUE AUGUSTO TRIVILIN e AMANDA RAQUEL DE OLIVEIRA ZUCAS (HENRIQUE e AMANDA) ajuizaram ação de devolução de parcelas pagas cumulada com repetição do indébito contra QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 10 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (EMPRESA).

Em primeira instância, o pedido foi julgado parcialmente procedente para condenar a ré à devolução dos valores pagos a título de taxa SATI e premiação , acrescidos de correção monetária, segundo a tabela do TJSP, desde cada desembolso, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, além de fixar a sucumbência recíproca (e-STJ, 147/150).

O Tribunal *a quo* negou provimento ao apelo da EMPRESA em acórdão a seguir ementado:

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de repetição de indébito. Comissão de corretagem, taxa de assessoria

> *técnico imobiliária e premiação. Legitimidade passiva da promitente vendedora para o pedido de restituição da comissão de corretagem e da taxa SATI (STJ, REsp 1.551.951/SP e 1.551.968/SP). Descabimento da denunciação da lide. Premiação. Serviços que não foram esclarecidos ao consumidor. Cláusula contratual que estabelece o pagamento somente da comissão de corretagem, não se referindo a qualquer premiação. Restituição devida. Abusividade na cobrança da taxa de assessoria técnico-imobiliária (taxa SATI). Entendimento consolidado pelo STJ no julgamento dos REsp 1.599.511/SP, 1.551.956/SP. 1.551.951/SP e 1.551.968/SP. Restituição devida. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO* (e-STJ, fl. 224).

Ainda irresignada, a EMPRESA interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, alegando, a par de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 484, VI, do NCPC, 876 e 884 do CC/02.

Sustentou, em suma, (1) sua ilegitimidade passiva para responder pela restituição dos valores pagos, alegando que a empresa VIANA (e eventuais corretores autônomos) foi a única beneficiária dos valores cuja devolução é pleiteada; (2) houve a prévia e necessária informação aos consumidores sobre sua responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem e da taxa SATI.

Após apresentadas as contrarrazões, o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 274/294 e 390/391).

É o relatório.

DECIDO.

De plano, vale pontuar que os recursos ora em análise foram interpostos na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

(1) <u>Da ilegitimidade passiva e da responsabilidade pela devolução da taxa SATI</u>

A Corte de origem manteve a decisão que reconheceu a legitimidade passiva da demandada para arcar com a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa de Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária (SATI), nos termos da fundamentação abaixo:

> *De início, a ré é parte legítima no tocante ao pedido de restituição dos valores pagos, pois no julgamento dos Recursos Especiais nºs. 1.551.951/SP e 1.551.968/SP o E. Superior Tribunal de Justiça aprovou as seguintes teses para os fins do artigo 1.040 do CPC/2015:*
> *REsp nº 1.551.951/SP: "1.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor".*
> *REsp nº 1.551.968/SP: "3.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, alegando-se prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor*" (e-STJ, fls. 225).

E quanto à restituição da taxa SATI, destacou o seguinte:

> *Acertadamente a ré foi condenada a ressarcir o valor pago pela taxa SATI, no montante de R$ 3.001,68, de forma simples, além do valor pago a título de premiação, equivalente a R$ 9.721,36 (fls. 48).*
> *Na realidade, não houve a prestação de qualquer serviço de assessoria imobiliária aos autores, tratando-se de evidente cobrança abusiva e de ilícita venda casada.*
> ***No julgamento do Recurso Especial nº 1.599.551/SP definiu o E. Superior Tribunal de Justiça que os serviços de assessoria imobiliária (taxa SATI) não podem ser exigidos dos compradores de imóveis. No referido julgado, concluiu-se que o serviço de assessoria técnico-imobiliária consiste em mera prestação de um serviço inerente à celebração do contrato, não se tratando de serviço autônomo, tal como a comissão de corretagem.***
> *Quanto ao valor pago pela premiação, anoto que nenhum esclarecimento foi prestado aos compradores acerca de sua destinação, tampouco a qual serviço específico se refere.*
> *Aliás, nas cláusulas contratuais de nº 23.1 e 23.2 (fls. 43) que regulamentaram a cobrança da comissão de corretagem, nenhuma alusão foi feita a eventual premiação* (e-STJ, fls. 226/227, sem destaque no original).

Assim estando o acórdão recorrido em plena consonância com a

jurisprudência dominante desta Corte, incide, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, *o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.*

(2) Da comissão de corretagem e da taxa SATI

Esta Corte superior, no julgamento do REsp nº 1.599.511/SP sob o rito dos recursos repetitivos, reconheceu a *"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*" (REsp 1.599.511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Segunda Seção, j, 24/8/2016, DJe 6/9/2016).

Assim, embora lícita a transferência da responsabilidade ao consumidor pelo pagamento da comissão de corretagem, não há nos autos provas de que tenha ele sido previamente informado acerca de tal encargo, razão por que fica afastada aludida obrigação.

Destaca-se, outrossim, que no aludido RESP acima destacado, também foi reconhecida a *"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.*

Assim, de igual modo, não há que se falar em transferir ao comprador o ônus da pelo pagamento da taxa SATI, considerada abusiva por este Sodalício.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

Deixo de majorar os honorário advocatícios (art. 85, §§ 2º e 11, do NCPC), porque inaplicável no caso dos autos.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília/DF, 13 de junho de 2019.

MINISTRO **MOURA RIBEIRO**

Relator