

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.832.455 - SP (2019/0244745-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : **ALESSANDRA FERREIRA DE MELLO**
ADVOGADO : **VICTOR RAMPIM BRACCINI - SP392194**
RECORRIDO : **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA**
ADVOGADOS : **RICARDO SORDI MARCHI - SP154127**
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
ALCIDES BELFORT DA SILVA - SP346859

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA COBRADA DISTINTA DA SATI. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA AFASTADA PELA INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por Alessandra Ferreira de Mello contra o acórdão de fls. 188-194 (e-STJ), proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. PRETENSA NULIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE CARREIA AO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR A OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DE SERVIÇOS DE DESPACHANTE. SERVIÇOS VOLTADOS AO REGISTRO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, BEM COMO À EMISSÃO DE GUIAS DE PAGAMENTO DO ITBI JUNTO À PREFEITURA. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE. PRINCÍPIOS DA FORÇA OBRIGATÓRIA DOS CONTRATOS E DA BOA-FÉ CONTRATUAL. CONTRATAÇÃO DE TAIS SERVIÇOS, ALIÁS, QUE SE DEU POR OPÇÃO DA ADQUIRENTE. SERVIÇOS DE DESPACHANTE QUE NÃO SE CONFUNDEM COM AQUELES INESPECÍFICOS DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI), COMO RESSALVADO NO JULGAMENTO PELO STJ DO RECURSO ESPECIAL REPETITIVO N. 1.599.511-SP, DE RELATORIA DO MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. VOTOS VENCIDOS.

Superior Tribunal de Justiça

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 200-212), aponta a insurgente, além de dissídio jurisprudencial, a existência de violação do art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor. Sustenta, em síntese, que a taxa cobrada se refere à SATI, sendo tal cobrança indevida.

Contrarrazões às fls. 233-239 (e-STJ).

Admitido o processamento do recurso na origem (e-STJ, fls. 250-251), ascenderam os autos a esta Corte.

Brevemente relatado, decido.

Contrariamente à tese da recorrente e com base em todo o acervo fático e contratual, concluiu o Tribunal local que a taxa cobrada não se refere à SATI.

Veja-se à fl. 191 (e-STJ):

Impende de pronto observar, porquanto crucial para o deslinde do feito, que o valor cobrado pela ré não se confunde com aqueles devidos pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária (taxa SATI) - cuja abusividade da cobrança restou pacificada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial Repetitivo n. 1.599.511-SP, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Com efeito, os serviços foram contratados, ao preço de R\$ 800,00, por meio de aditivo contratual (fls. 167/168) cujo objeto restou expressa e claramente delineado pela prestação dos seguintes serviços:

"providenciar a emissão de ITBI junto às respectivas prefeituras, após a assinatura do contrato de financiamento junto ao Agente Financeiro; promover o Registro do Contrato de Financiamento no respectivo Cartório de Registro de Imóveis; outras providências necessárias ao registro do contrato junto ao Cartório"

Assim, no caso presente, como se deduz da leitura fácil da cláusula contratual, a previsão não se confunde com aquela de imputação ao compromissário comprador da obrigação de pagamento da taxa SATI, 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.

Note-se que, na hipótese vertente, a autora contratou diretamente com a ré a prestação de serviços de promoção de registro imobiliário e de emissão da guia de ITBI junto às respectivas prefeituras. Ora, tais atividades poderiam ter sido levadas a cabo pessoalmente pela demandante - ou por outro intermediário por ela contratado. Preferiu, todavia, efetuar a contratação da demandada para sua execução.

Sendo assim, para o acolhimento do recurso, seria imprescindível derruir a

Superior Tribunal de Justiça

conclusão contida no *decisum* atacado, o que, forçosamente, demandaria nova incursão no conjunto fático e contratual, incidindo, na espécie, as Súmulas 5 e 7 deste Tribunal Superior a impedir o conhecimento do recurso especial.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NA RECLAMAÇÃO (CPC, ART. 988, § 5º, II). RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. DECISÃO QUE NEGA SEGUIMENTO A RECURSO ESPECIAL. CONTRARIEDADE A PRECEDENTE QUALIFICADO NÃO CARACTERIZADA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não caracterizada a inobservância da tese firmada em sede de recurso especial repetitivo de modo a justificar o manejo da reclamação prevista no artigo 988, § 5º, II, do Código de Processo Civil de 2015.

2. O acórdão reclamado, em sintonia com o entendimento desta Corte, constatou que o adquirente de unidade imobiliária autônoma não foi previamente informado do preço total da aquisição, com destaque do valor da comissão de corretagem, motivo pelo qual a negativa de seguimento do recurso especial foi legítima.

3. A modificação das conclusões do acórdão reclamado demandaria o reexame da moldura fático-probatória da causa, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas pelas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl na Rcl 37.305/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 15/10/2019, DJe 29/10/2019).

Importante consignar que esta Corte Superior tem entendimento no sentido de que a incidência da Súmula 7/STJ impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução à causa a Corte de origem.

Nessa esteira:

PROCESSUAL CIVIL. SUBSTABELECIMENTO. INTIMAÇÃO DO SUBSTABELECENTE. AUSÊNCIA DE REQUERIMENTO. PROPÓSITO INEQUÍVOCO DE TRANSFERIR O ACOMPANHAMENTO DA DEMANDA. SÚMULA 07/STJ.

(...)

7. Nesse contexto, em consonância com a judiciosa opinião estampada no parecer ministerial, incide a Súmula 07/STJ, o que também impede o exame da divergência jurisprudencial na medida em as peculiaridades do caso concreto, decisivas à solução conferida pela Corte de origem, não possuem identidade com os paradigmas trazidos

Superior Tribunal de Justiça

à colação.

8. Recurso especial não conhecido.

(**REsp 1.186.481/AC**, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/05/2010, DJe 02/06/2010);

ADMINISTRATIVO. SERVIÇO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA. AUSÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. OCORRÊNCIA DE DANO MORAL REPARÁVEL. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1. Rever entendimento do Tribunal de origem que, com base nos elementos de convicção do autos, afasta a ocorrência de dano moral reparável demanda o revolvimento do arcabouço probatório dos autos, inviável em recurso especial, dado o óbice da Súmula 7 desta Corte.

2. A incidência da Súmula 7 desta Corte impede o exame de dissídio jurisprudencial, porquanto falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual a Corte de origem deu solução a causa.

Agravo regimental improvido.

(**AgRg no Ag 1.160.541/RJ**, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 25/10/2011, DJe 04/11/2011).

Diante do exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios em favor dos advogados da parte recorrida em R\$ 500,00 (quinhentos reais), devendo ser observada a gratuidade de justiça conferida à recorrente.

Publique-se.

Brasília, 18 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator