

RECURSO ESPECIAL Nº 1.802.328 - SP (2019/0066232-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : ERICA BIANCHI
ADVOGADOS : FERNANDO AUGUSTO CÂNDIDO LEPE - SP201932
THAÍS CONTI COSTA - SP351334
RECORRIDO : MRV PRIME XI INCORPORACOES SPE LTDA
RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por ERICA BIANCHI, com fulcro no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 284):

"PRESCRIÇÃO. TRIENAL. INOCORRÊNCIA. PRETENSÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO PAGO ENTRE OS MESES DE ABRIL E MAIO DE 2014, VINDO A AÇÃO A SER PROPOSTA EM FEVEREIRO DE 2017, PORTANTO AINDA DENTRO DO PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL PREVISTO PELO ART. 206, § 3º, INC. V DO CC. RECURSO DA AUTORA PROVIDO NO TOCANTE. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PRETENSA NULIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE CARREIA À COMPROMISSÁRIA COMPRADORA 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 DAS RÉS PROVIDO. RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO NO TOCANTE."

Superior Tribunal de Justiça

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega, além da divergência jurisprudencial, violação ao art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Sustenta, em síntese, a ilegalidade na cobrança da taxa de assessoria técnico-imobiliária e atividades congêneres (serviço de despachante) na celebração do contrato de compra e venda do imóvel, conforme tese firmada no recurso repetitivo – REsp 1.599.511/SP.

Admitido o recurso especial na origem, os autos ascenderam a esta Corte.

Contrarrazões apresentadas às fls. 333-344.

Brevemente relatado, decido.

Inicialmente, é importante ressaltar que o presente recurso foi interposto contra decisão publicada já na vigência do Novo Código de Processo Civil, sendo, desse modo, aplicável ao caso o Enunciado Administrativo n. 3 do Plenário do STJ, segundo o qual: "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".

No tocante à tese da ilegalidade da cobrança do serviço de despachante pelo adquirente do imóvel, assim se manifestou o Tribunal de origem (fls. 287-290):

"Curial para o deslinde do feito é a observação de 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.

Os serviços foram contratados, ao preço de R\$ 800,00, por meio do "Termo Aditivo ao Contrato de Promessa de Compra e Venda" (fls. 178/179), cujo objeto, nos termos de sua cláusula segunda, restou expressa e claramente delineado (fl. 178 - sic):
(...)

Com efeito, 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 as rés a prestação de serviços de intermediação na obtenção de financiamento bancário, bem como de promoção de registro imobiliário e de emissão da guia de ITBI junto às respectivas prefeituras; ora, tais atividades poderiam haver levadas a cabo pessoalmente pela demandante ou por outro intermediário por ela contratado -, que, no entanto, preferiu efetuar a contratação da demandada para sua execução.

Pelos serviços prestados pelas rés, portanto, faziam elas jus ao pagamento do preço acordado, nenhuma abusividade havendo nessa transação.

O que não se pode admitir ao revés é que, havendo a requerente usufruído dos serviços fornecidos pelas requeridas, não lhes pague qualquer retribuição, o que implicaria seu enriquecimento injustificado.

Quando firmado o contrato, a requerente tomou ciência quanto ao seu teor. Se não se atentou aos precisos termos da avença, certamente essa omissão só a ela pode ser imputada. Maior e capaz ao tempo da celebração, tinha - ou deveria ter - plenas condições de examinar as condições e termos do negócio, de claro teor e fácil apreensão. O arrependimento posterior não é causa de nulidade de cláusula contratual. Lembre-se, ademais, que em matéria de contrato, o princípio da boa-fé deve ser observado.

(...)

Oportuno, aliás, referir distinção importante delineada no próprio julgamento do Recurso Especial Repetitivo n. 1.599.511-SP, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino (STJ REsp 1.599.511-SP, j. em 24.08.2016) “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.”

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

Superior Tribunal de Justiça

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).

Melhor, assim, a reforma da sentença hostilizada, haja vista a improcedência dos pedidos veiculados pela demandante." (grifou-se)

Dos excertos acima transcritos, verifica-se que a Corte de origem, ao considerar a validade da cobrança da taxa de despachante, aplicou a ressalva contida no voto do recurso repetitivo – REsp 1.599.511/SP – no sentido de que "eventual serviço específico prestado ao consumidor, como eventuais **serviços de despachante** ou a cobrança de taxas, podem ser efetivados" (sem grifo no original).

Diante dessa conclusão, depreende-se que o posicionamento adotado pela instância ordinária está em perfeita sintonia com a jurisprudência vigente no Superior Tribunal de Justiça, incidindo, portanto, o enunciado da Súmula 83/STJ, que se aplica pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

No mesmo sentido: REsp. n. 1.791.531/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, 18/2/2019 e REsp. n. 1.829.379/SP, Relatoria Ministro Marco Aurélio Bellizze, 03.09.2019.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos ao recorrido de R\$1.000,00 (mil reais) para R\$1.100,00 (mil e cem reais).

Publique-se.

Brasília (DF), 22 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator