



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000293175

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000578-70.2019.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JOSÉ FLORENÇO DE JESUS, é apelado H.I. IMOVEIS LTDA (HIGOR IMOVEIS).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 26 de março de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível 1000578-70.2019.8.26.0004

Apelante: José Florenço de Jesus

Apelado: H.i. Imoveis Ltda (Higor Imoveis)

São Paulo

Procedimento Comum Cível

Juiz prolator da sentença: Sidney Tadeu Cardeal Banti

Voto nº 19749

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS C.C. RESSARCIMENTO DE VALORES. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente ação de indenização por danos morais c.c. ressarcimento de valores. O autor alega ausência de comprovação de desembolsos e ilegalidade de taxa de despachante, pleiteando a reforma da sentença para restituição em dobro dos valores pagos.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a legitimidade da cobrança de taxa de despachante e (ii) a comprovação dos valores pagos pelo autor.

III. Razões de Decidir

3. A cobrança da Taxa SATI foi considerada abusiva pelo STJ, mas o caso em tela se distingue, pois o contrato de prestação de serviço de despachante foi firmado posteriormente e de forma clara entre as partes.

4. As cláusulas contratuais são claras e não há indício de vício de vontade, prevalecendo o princípio da "pacta sunt servanda".

5. O serviço contratado foi realizado, evidenciado pelo financiamento imobiliário obtido pelo autor.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A cobrança de taxa de despachante é legítima quando contratada de forma clara e posterior à compra. 2. A ausência de vício de vontade e a realização do serviço contratado justificam a improcedência do pedido de restituição.

Legislação Citada:

Código de Defesa do Consumidor, art. 51, IV.

CPC, art. 1.026, §2º; art. 98, §3º.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1.599.511/SP, Tema 938.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 374/376, mantida a fls. 384, que em ação de indenização por danos morais c.c. ressarcimento de valores, julgou improcedente a demanda, nos seguintes termos:

"Posto isso, julgo IMPROCEDENTE a ação ajuizada pelo autor contra a ré. Face a sucumbência, o autor arcará com as custas processuais, honorários periciais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa atualizado, sobrestada a execução das verbas de sucumbência face a gratuidade."

Insurge-se o autor sustentando, em síntese, que nem todos os documentos comprobatórios de desembolso foram juntados os autos. Aduz que não há provas de documento de fls. 142 tivesse qualquer relação com o financiamento do autor. Impugna o valor de R\$1.300,00 pagos à Daniel, considerando que não foi demonstrada a finalidade do pagamento. Salaria que não há comprovante de pagamento relativo ao documento de fls. 146/148. Afirma que a ilegalidade da taxa de despachante fora reconhecida pelo STJ. Pleiteia a reforma do *decisum* para que a demanda seja julgada procedente e os valores pagos sejam restituídos em dobro.

Recurso regularmente processado, com a apresentação de contrarrazões a fls. 404/409.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, observa-se que a questão da

legitimidade e da possibilidade de cobrança da Taxa SATI, nos contratos de compromisso de compra e venda, foi afetada no Recurso Especial Repetitivo nº 1.599.511/SP, pelo Superior Tribunal de Justiça (Tema 938), que assim decidiu:

"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."

Entretanto, analisando os autos, nota-se que o caso em tela se distingue do abordado pelo recurso repetitivo que versa sobre os casos em que o comprador é obrigado a efetuar o pagamento de taxa de assessoria imobiliária/taxa de despachante no momento da aquisição do imóvel, especialmente, nos casos em que o comprador se dirige à 'stands' de vendas de incorporadoras.

Para elucidação, transcreve-se trecho do voto do REsp nº 1.599.511/SP:

"Além do pagamento da comissão de corretagem, têm sido transferidos ao promitente comprador os custos do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), consistente na prestação de esclarecimentos técnicos e jurídicos acerca das cláusulas do contrato e das condições do negócio.

Na realidade, na alienação de unidades autônomas em regime de incorporação imobiliária, essa atividade de assessoria prestada ao consumidor por técnicos vinculados à incorporadora constitui mera prestação de um serviço inerente à celebração do próprio contrato, inclusive no que tange ao dever de informação, não constituindo um serviço autônomo oferecido ao adquirente, como ocorre com a corretagem.

Verifica-se, neste caso, uma flagrante violação aos

deveres de correção, lealdade e transparência, impostos pela boa-fé objetiva, tendo em vista a cobrança, a título de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), pelo cumprimento de deveres inerentes ao próprio contrato celebrado.

A abusividade dessa cláusula contratual deflui do disposto no art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

.....

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

Consideram-se, assim, nulas de pleno direito as cláusulas que obrigam o consumidor a pagar o serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou congênere, ex vi do art. 51, IV, in fine, do Código de Defesa do Consumidor.

Ademais, essa assessoria é um serviço que envolve o elemento confiança (intuitu personae).

Assim, se o consumidor necessitar de alguma assessoria técnica ou jurídica para orientá-lo acerca do contrato ou de outros detalhes relativos à aquisição do imóvel, pode contratar diretamente um profissional ou advogado da sua confiança, e não alguém vinculado à incorporadora.

O próprio Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), mediante a Resolução nº 1.256/2012, estatuiu a seguinte norma proibitiva:

Art. 3º - É vedado aos inscritos no Regional cobrarem de seus clientes, para si ou para terceiros, qualquer taxa a título de assessoria administrativa jurídica ou outra, assim como devem denunciar ao Regional a cobrança de tais taxas quando feitas pelo incorporador, pelo construtor ou por seus prepostos.

Manifesta, portanto, a abusividade de qualquer cláusula que estabeleça a cobrança desse serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI) ou atividade congênere. No caso dos autos, por exemplo, o consumidor assinou uma confissão de dívida no valor de R\$ 4.194,08 (quatro mil cento e noventa e quatro reais e oito centavos) referente a serviços de assessoria imobiliária (fl. 39).

Deve-se reconhecer a abusividade da cobrança da SATI, propondo-se a consolidação da seguinte tese:

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.

*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.***

No presente caso, constata-se que o instrumento particular de compromisso de compra e venda fora firmado entre dois particulares em 10/04/2016 (fls. 27/32).

Somente em 13/04/2017, ou seja, um ano depois, é que fora celebrado entre o autor, comprador do imóvel, e a ré, contrato de prestação de serviço de despachante imobiliário.

Ademais, restou discriminado na cláusula 3 do contrato, os serviços que seriam prestados pela contratada e na cláusula 5 o valor dos honorários relativos aos serviços que seriam prestados.

As cláusulas contratuais são claras e não há qualquer alegação ou indício de vício de vontade por parte do autor, devendo prevalecer o estabelecido pelas partes, em observância ao princípio da

“pacta sunt servanda”.

Outrossim, ainda que nem todos os documentos comprobatórios de desembolso tenham sido juntados os autos, fato é que restou demonstrado que o serviço contratado foi realizado, tanto que o autor obteve o financiamento imobiliário necessário para pagamento da vendedora do imóvel.

Assim, de rigor a manutenção da r. sentença.

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão, se forem declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes, poderá acarretar sua condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do CPC.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. (EDROMS 18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006).

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso e elevo os honorários advocatícios devidos à parte contrária para 15% do valor atualizado da causa, observado o disposto no artigo 98, §3º do CPC.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica