



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350176

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012634-14.2014.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes TANIA MARIA CAPUANO MERTENS e JERSON RICARDO MERTENS, são apelados SERPENS EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11.456

Apelação Cível: 1012634-14.2014.8.26.0004

Apelante : Tania Maria Capuano Mertens.

Apelante : Jerson Ricardo Mertens

Apelado : Serpens Even Empreendimentos Imobiliarios Ltda.

Apelada : Lps Brasil - Consultoria de Imóveis S/a.

Origem: 4ª Vara Cível - Foro Regional da Lapa

Juiz sentenciante: Dr. Rogério de Camargo Arruda

APELAÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA SATI. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. I. Caso em Exame 1. Os Autores sustentam a abusividade e nulidade das cláusulas que preveem cobrança de comissão de corretagem e taxa SATI, requerendo a restituição dos valores pagos. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) determinar a prescrição da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI e (ii) verificar a abusividade das cláusulas contratuais que impõem tais cobranças aos promitentes-compradores. III. Razões de Decidir 3. O Superior Tribunal de Justiça, no Tema 938, estabeleceu a prescrição trienal para a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem e SATI, considerando válida a cláusula de corretagem desde que informada previamente, mas abusiva a cobrança de SATI. 4. No caso, a pretensão de restituição está prescrita. Contudo, é caso de declarar a nulidade da cláusula de cobrança de SATI, ante sua abusividade. V. Dispositivo e Tese 5. Recurso a que se **DÁ PARCIAL PROVIMENTO** para declarar a nulidade da cláusula que institui a cobrança da taxa SATI. Tese de julgamento: 1. É trienal o prazo prescricional para restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI. 2. É nula a cláusula que transfere aos adquirentes o pagamento da taxa SATI. Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1.551.956/SP, Tema 938, j. 24/08/2016.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **TANIA MARIA CAPUANO MERTENS** e **JEFERSON RICARDO MERTENS** contra a sentença de improcedência proferida nos autos da Ação Declaratória de Nulidade de Cláusulas Contratuais C.C. Restituição de Pagamento de Taxas de Corretagem e de Assessoria Técnico Imobiliária proposta em face de **SERPENS EVEN EMPREENDE IMOB LTDA.** e **LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A – LOPES**.

Adoto o relatório da sentença de fls. 395/400, que ora transcrevo:

“TANIA MARIA CAPUANO MERTENS e JEFERSON RICARDO MERTENS ajuizaram a presente ação em face de SERPENS EVEN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. e LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A - LOPES, aduzindo, em apertada síntese, que firmaram com as requeridas compromisso de compra e venda de imóvel, em razão do qual lhe foram cobradas taxa relativa à assessoria técnico imobiliária, além de comissão de corretagem, que reputam ilegais. Por essa razão, pediram a condenação das requeridas a lhes repetir o que indevidamente teria sido pago. Com a inicial vieram documentos. Emenda da inicial às folhas 28; 53; 55; 61; 66/67.

Citada, a requerida LPS CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. apresentou a contestação de folhas 74/96, pela qual arguiu ilegitimidade de parte, prescrição, bem como sustentou a legalidade das cobranças, posto que expressamente contratadas. Por essas razões, pugnou pela improcedência da demanda. Juntou documentos.

Do mesmo modo, a requerida SERPENS EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. apresentou a contestação de folhas 154/194, pela qual arguiu,

preliminarmente, o indeferimento da petição inicial e a ilegitimidade passiva. Quanto ao mérito, em resumo, sustentou a prescrição da pretensão, bem como a legalidade das cobranças, posto que expressamente contratadas. Por essas razões, pugnou pelo acolhimento das questões preliminares ou pela improcedência da demanda. Juntou documentos.

Réplica às folhas 249/270.”

Ao relatório supra, acrescento que o juízo reconheceu a prescrição da pretensão de repetição do indébito, bem como considerou devidos valores desembolsados a título de taxa de assessoria técnico imobiliária e comissão de corretagem, com o que julgou improcedente a ação.

Opostos embargos de declaração pelos Autores (fls. 404/422), foram rejeitados (fls. 424).

Inconformados, os Autores interpuseram apelação (fls. 426/440). Sustentam que discutem abusividade de cláusulas contratuais, razão pela qual o prazo prescricional é decenal. Alegam que são abusivas as cláusulas que preveem cobrança de corretagem e taxa SATI e que, portanto, é devida a restituição dos valores desembolsados.

Contrarrazões apresentadas às fls. 455/475 e 476/503.

Foi comandado sobrestamento à espera de definição de teses no REsp n. 1.551.956/SP (fls. 506).

O feito foi transferido à minha relatoria conforme termo de fl. 588.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De início, registro que o recurso preenche os requisitos de

admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

Os Autores tencionam a declaração de nulidade de cláusulas contratuais que preveem cobrança de comissão de corretagem e taxa SATI e consequente restituição dos valores desembolsados.

Exame dos autos revela que, em março de 2010, os Autores adquiriram apartamento do empreendimento “Code Campo Belo” e efetivaram pagamento de comissão de corretagem e taxa SATI (fls. 143/148).

O Superior Tribunal de Justiça chancelou as seguintes teses no Tema 938 (destaquei):

“(i) **Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos** a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (artigo 206, § 3º, IV, CC). (vide REsp n. 1.551.956/SP)

(ii) **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; (vide REsp n. 1.599.511/SP)

(ii, parte final) **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. (vide REsp n. 1.599.511/SP)”.

Diante disso, considerando que o negócio jurídico foi celebrado em março de 2010 e a presente demanda foi aforada em 09/10/2014 (dado disponível no

SAJ), tem-se que a pretensão de restituição dos valores pagos pelos Autores se encontra prescrita. Nesse sentido:

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Imóvel - Ação revisional de contrato cumulada com repetição de indébito, consignação em pagamento e manutenção de posse - Sentença de improcedência - Apelo da autora - Preliminar rejeitada - **Prescrição trienal da pretensão à restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem - Questão decidida sob o rito de recursos repetitivos (Tema 938) - Prescrição configurada** - Reajuste mensal das parcelas pelo IGP-DI e incidência de juros remuneratórios simples de 1% - Ausência de ilegalidade - Prática de anatocismo não comprovada - Cláusula de adesão automática a associação de moradores - Ausência de coação - Livre adesão - Sentença mantida - Apelação desprovida” (TJSP; Apelação Cível 1001099-85.2021.8.26.0152; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/03/2024; Data de Registro: 24/04/2024 - destaquei).

Registro que diversamente da pretensão repetitória, que se submete a prazo prescricionais específicos, a pretensão simplesmente declaratória é imprescritível (Agravado de Instrumento 2095722-61.2022.8.26.0000; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/08/2022; Data de Registro: 08/08/2022).

Dito isso, à luz do referido precedente vinculante, não se vislumbra, no caso *sub judice*, qualquer abusividade na cláusula relativa à comissão de corretagem, eis que os valores pagos a tal título foram bem discriminados e informados aos Autores, como se vê de fls. 27.

No entanto, há mesmo abusividade na cláusula que impõe aos adquirentes o pagamento de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI).

A 4ª Câmara decidiu:

“Ação de inexigibilidade de débito c.c. devolução de valores pagos – Contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel – Sentença de procedência – Insurgência da requerida – **Taxa SATI – Abusividade na transferência da cobrança da taxa para o promitente-comprador** – Entendimento consolidado por meio do julgamento do REsp n. 1.599.511/SP, julgado nos termos do artigo 1.036 do Código de Processo Civil pelo E. Superior Tribunal de Justiça - **Nulidade da cláusula que institui a cobrança da taxa referida – Inteligência do artigo 51, inciso IV do Código de Defesa do Consumidor** – Decisão mantida – Recurso não provido” (TJSP; Apelação Cível 1006065-61.2018.8.26.0196; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/10/2019; Data de Registro: 24/10/2019 - grifei).

Vale destacar que, ainda que declarada a nulidade de referida cláusula, descabe repetição do indébito respectivo, porquanto sujeito ao prazo prescricional trienal, como alhures exposto.

Assim, a parcial reforma da sentença é medida de rigor, nos termos acima expostos.

A fim de evitar Embargos de Declaração, anoto que as Apeladas decaíram minimamente dos pedidos, com o que não é o caso de se fixar sucumbência recíproca, nos termos do que preconiza o Parágrafo Único do artigo 86 do Código de Processo Civil (*“Parágrafo único. Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.”*)

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Diante do exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso dos Autores apenas para declarar a nulidade da cláusula que institui a cobrança da taxa SATI, mantida, no mais, a sentença. Sem determinação de devolução ante a prescrição reconhecida.

Deixo de majorar honorários de sucumbência na forma do entendimento exarado no tema repetitivo 1059, do STJ (“A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação”).

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora