



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414462

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005216-76.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante B/SINCO BRIGADEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO, é apelado GABRIEL CHELOTTI GONÇALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1005216-76.2024.8.26.0100

Juízo de origem: São Paulo – 36ª Vara Cível do Foro Central

Recorrente(s): B/SINCO BRIGADEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO

Recorrido(a)(s): GABRIEL CHELOTTI GONÇALVES

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). PAULA DA ROCHA E SILVA

Voto nº 2.292

APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C.C. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DA QUANTIA PAGA A TÍTULO DE “TAXA DE ANUÊNCIA. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. Insurgência da ré contra sentença de procedência. Contrato de cessão de direitos sobre imóvel. Cobrança de “taxa de anuência”. É abusiva e nula a cláusula que impõe ao consumidor o pagamento de “taxa de anuência” ou “taxa de transferência” sem qualquer prestação de serviço efetivo que justifique essa exigência, caracterizando vantagem manifestamente excessiva em favor do fornecedor. Inteligência dos artigos 39, V, e 51, IV, do CDC. Configurada a cobrança indevida, é de rigor a restituição integral do valor pago. Sentença mantida. Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 122/127, que julgou procedente o pedido para declarar *nula a cláusula 11 do contrato* e condenar *“o requerido a restituir ao autor a quantia de R\$ 15.645,81, corrigida monetariamente a partir do desembolso, de acordo com a tabela prática do TJ-SP, com juros de mora de 1% a partir da citação, até o início da produção de efeitos da Lei 14.905/2024 em 60 dias de sua publicação em 01/07/2024, a partir de quando incidirá o IPCA como índice para a correção monetária e a Taxa Selic (deduzido o índice de atualização monetária IPCA) para fins de juros moratórios”*.

Pleiteia a parte recorrente seja acolhida a preliminar de nulidade ou que seja reformada a sentença para declarar a validade da verba intitulada “taxa de transferência”, com a condenação do apelado nas verbas sucumbenciais.

Para tanto, sustenta, em síntese, que a cobrança encontra respaldo no contrato que, por sua, é ato jurídico perfeito. Aduz que o apelado realizou o pagamento voluntariamente. Afirma que deve ser observado o *pacta sunt servanda*. Diz que o valor da parcela paga pelo apelado não foi desproporcional e se reverteu em serviços adicionais prestados pela Apelante. Defende a validade da cláusula 11 do contrato de cessão de direitos, assim como de seus termos. Assevera que tanto o contrato de promessa de compra e venda de unidade autônoma condominial, como o instrumento particular de cessão de direitos, previam o pagamento da taxa correspondente a 3% do valor do imóvel. Discorre sobre a ausência de abusividade da cobrança. Pugna pelo provimento do apelo.

O recurso foi preparado (fls. 140/142) e respondido (fls. 146/153)

Sustenta a parte recorrida que a sentença não merece reparo.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De saída, observo que não há no recurso a preliminar de nulidade apontada de forma genérica nos pedidos finais.

No mais, a controvérsia cinge-se à validade da cobrança denominada “taxa de anuência”, no caso concreto pactuada em 3% do saldo devedor do imóvel, inserida em contrato de adesão para aquisição de unidade imobiliária. O cerne da questão é verificar se a cláusula correspondente viola as regras de proteção ao consumidor, caracterizando prática abusiva.

Na espécie, não há dúvidas de que se trata de relação de consumo, nos termos dos artigos 2º e 3º do CDC, uma vez que a parte apelada é destinatária final do serviço imobiliário prestado, e a apelante atua na comercialização de imóveis, enquadrando-se como fornecedora. Logo, a controvérsia deve ser analisada sob a ótica da legislação consumerista, especialmente porque se trata de contrato típico de adesão.

Conforme se extrai dos autos, a exigência de 3% sobre o saldo devedor do imóvel, a título de “anuência” ou “taxa de transferência”, não encontra contraprestação clara e proporcional.

Conforme bem lançado pela D. Magistrada: “A

cobrança da taxa de anuidade é manifestamente abusiva e nula, conforme entendimento jurisprudencial pacífico, ainda que expressamente prevista no contrato de consumo. A cláusula que prevê tal cobrança não apenas impõe uma desvantagem exagerada ao consumidor, mas também viola os princípios da boa-fé objetiva e da transparência contratual, afrontando o artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, diante de o réu deixar de discriminar pormenorizado os custos administrativos a que se chegou com a operação e a efetiva prestação dos serviços que, em tese, justificariam o pagamento da taxa de cessão. Diante da ausência dessas informações e da sustentação genérica de serviços prestados, não há motivo que autorize o consumidor a pagar essa taxa, sob pena enriquecimento sem causa por parte do requerido (fls. 124).

É entendimento majoritário nesse E. Tribunal de Justiça a abusividade desta modalidade de cobrança, à luz dos artigos 39, inciso V, e 51, inciso IV, do CDC, uma vez que se trata de obrigação iníqua, que coloca o consumidor em patente desvantagem, sem demonstrar a prestação de um serviço específico e indispensável.

Confira-se:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação revisional de contrato, c/c devolução de quantia paga proposta por adquirente de imóvel, baseada em abusividade de cláusula contratual - Improcedência - Inconformismo da parte autora - Abusividade da cobrança de taxa de cessão de contrato, sem qualquer contraprestação - Repetição em dobro - Descabimento - Ausência de má-fé objetiva, segundo entendimento do STJ - Recurso acolhido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1075378-96.2024.8.26.0100; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/03/2025; Data de Registro: 05/03/2025);

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame Ação declaratória de nulidade contratual cumulada com devolução de valores pagos e pedido de danos morais. Os autores alegam cobrança

indevida de valores referentes a saldo devedor e despesas condominiais antes da posse do imóvel, além de taxa de anuência. Sentença de primeira instância declarou a nulidade de cláusula contratual e condenou a ré à devolução em dobro de valores pagos indevidamente. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) a ilegitimidade passiva da apelante ECON Construtora e Incorporadora Ltda.; (ii) a validade da cobrança de despesas condominiais antes da posse do imóvel; (iii) a devolução em dobro da taxa de anuência. III. Razões de Decidir 3. A preliminar de ilegitimidade passiva é afastada, pois a ECON participou da negociação do imóvel. 4. A cobrança de despesas condominiais antes da posse é considerada abusiva, devendo ser restituída. 5. A devolução em dobro da taxa de anuência deve ser mantida diante da sua abusividade, conforme o Código de Defesa do Consumidor. IV. Dispositivo e Tese 6. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A ilegitimidade passiva da ECON é afastada. 2. A cobrança de despesas condominiais antes da posse é abusiva. 3. A devolução em dobro da taxa de anuência é devida. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, arts. 3º, 6º, VIII, 7º, parágrafo único, 12, 14, 18, 34, 47, 51; Código Civil, arts. 1.336, 1.337; CPC, art. 85, § 11. Jurisprudência Citada: STJ, REsp 1.345.331/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, j. 08/04/2015; TJSP, Apelação Cível 1006631-65.2022.8.26.0100, Rel. Augusto Rezende, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 20/02/2024. (TJSP; Apelação Cível 1038916-93.2023.8.26.0224; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/01/2025; Data de Registro: 10/01/2025);

Apelação Cível – Restituição de valores – Taxa de anuência para cessão de direitos e obrigações – Abusividade demonstrada – Cobrança

indevida – Previsão contratual que submete a parte consumidora em desvantagem exagerada (art. 51, I, do CDC) – Serviço cuja efetiva prestação carece de comprovação – Cobrança vinculada à celebração de contrato que se mostra abusiva – Precedentes – Razões ofertadas que não impugnaram com o devido rigor os fundamentos da sentença – Repetição literal de razões expostas em peça anterior que revela comodismo inaceitável – Sentença mantida – Recurso improvido. Sucumbência Recursal – Honorários advocatícios – Majoração do percentual arbitrado – Observância do artigo 85, §§ 2º e 11, do CPC. (TJSP; Apelação Cível 1138036-93.2023.8.26.0100; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/05/2024; Data de Registro: 22/05/2024).”

Declarada a invalidade da cláusula, a restituição do valor pago indevidamente é medida que se impõe.

Destarte, a sentença a sentença deve ser mantida como proferida, acrescida dos argumentos ora tecidos.

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso, majorando-se para 15% do valor da condenação os honorários advocatícios fixados em favor do patrono do autor, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR