



PODER JUDICIÁRIO
COLÉGIO RECURSAL DA COMARCA DE SANTOS

Recurso nº 0007220-95.2012.8.26.0562

Registro 2012.0000021251

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Recurso Inominado nº 0007220-95.2012.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é recorrente L I V - INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA, são recorridos FABIO SILVA DOS SANTOS e MARCILENE TOSIN.

ACORDAM, em 4ª Turma Cível - Santos do Colégio Recursal de Santos, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Assim, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso mantendo "in totum" a R. Sentença nos termos do art. 46 da Lei 9.099/1995.

CONDENO o recorrente vencido nas despesas do processo e honorários de vinte por cento do valor da condenação.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos MM. Juízes RENATA SANCHEZ GUIDUGLI GUSMÃO (Presidente) e WILSON JULIO ZANLUQUI.

Santos, 30 de outubro de 2012 .

Eurípedes Gomes Faim Filho

RELATOR



PODER JUDICIÁRIO
COLÉGIO RECURSAL DA COMARCA DE SANTOS

Recurso nº 0007220-95.2012.8.26.0562

Recurso nº 0007220-95.2012.8.26.0562 – Foro

Recorrente: L I V - Intermediação Imobiliária Ltda
 Recorridos: Fabio Silva dos Santos e Marcilene Tosin

Recurso nº. 0007220-95.2012.8.26.0562
 Voto nº. 309/2012 - egff

EMENTA

A tarifa “SATI” (assessoria jurídica e elaboração de instrumento de contrato na aquisição de imóvel) só é devida se for especificada e não se basear no valor do imóvel sob pena de não ser válida por se confundir com a corretagem e, assim, constituir *bis in idem*. Nos termos do disposto no art. 42, parágrafo único do Código de Defesa do Consumidor o consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, desde que: 1. Não haja engano justificável por parte do credor; e 2. O credor tenha agido de má-fé. A prova do engano justificável e da ausência de má-fé é do credor. Estando a sentença de acordo com a prova dos autos ela deve ser mantida.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Recurso Inominado nº 0007220-95.2012.8.26.0562, da Comarca de Santos, sendo recorrente LIV Intermediação Imobiliária Ltda. E SATI



PODER JUDICIÁRIO
COLÉGIO RECURSAL DA COMARCA DE SANTOS

Recurso nº 0007220-95.2012.8.26.0562

Assessoria Técnica e Documental Ltda e recorrido Fabio Silva dos Santos e Marcilene Tosin .

Trata-se de uma ação que Fabio Silva dos Santos e Marcilene Tosin movem contra LIV Intermediação Imobiliária Ltda. E SATI Assessoria Técnica e Documental Ltda.

A ação foi movida porque os requerentes adquiriram um imóvel e pagaram indevidamente comissão de corretagem e taxa SATI (serviço de assessoria técnico imobiliária) e foi julgada procedente para condenar a correquerida LIV a restituir aos requerentes a importância de R\$ 22.311,92 correspondente aos indébitos em dobro (comissão de corretagem), e a correquerida SATI a restituir aos requerentes a importância de R\$ 560,00, correspondente aos indébitos em dobro (SATI), ambas com correção monetária desde o desembolso e com juros legais de mora de 1% ao mês a partir da citação (fls. 128/131).

Houve recurso das partes vencidas que pediram a reforma do julgado alegando, preliminarmente, a prescrição do pedido e da sentença *extra petita*, pois não há pedido de repetição do indébito. No mérito, disseram que os recorridos concordaram e tinham conhecimento que seriam responsáveis pelo pagamento da comissão de corretagem à LIV e aos demais profissionais autônomos que participaram do serviço de intermediação realizado, bem como, espontaneamente, contrataram a assessoria oferecida pela SATI, a qual é opcional e



PODER JUDICIÁRIO
COLÉGIO RECURSAL DA COMARCA DE SANTOS

Recurso nº 0007220-95.2012.8.26.0562

totalmente desvinculada da aquisição do imóvel. Dessa forma, não há devolução a ser feita aos recorridos, pedindo a extinção do feito (fls. 199/212).

O recurso foi preparado (fls. 213/215) e vieram as contrarrazões (fls. 219/239).

Este é o relatório.

O recurso foi apresentado tempestivamente e preparado regularmente, dessa forma deve ser conhecido.

APRESENTO O MEU VOTO

A sentença não é nula, pois houve pedido de restituição do indébito.

A prescrição no caso é de dez anos e não ocorreu.

Há decisões no sentido de que a tarifa "SATI" (assessoria jurídica e elaboração de instrumento de contrato na aquisição de imóvel) seria aceitável:

Ementa: Ação de repetição de indébito.
Valores pagos a título de assessoria jurídica e elaboração de instrumento de contrato na



PODER JUDICIÁRIO
COLÉGIO RECURSAL DA COMARCA DE SANTOS

Recurso nº 0007220-95.2012.8.26.0562

aquisição de imóvel. Documentos juntados aos autos em que há perfeita identificação dos serviços prestados, dos respectivos destinatários, bem como do valor pago a cada um deles. Abusividade e coação não verificadas. Sentença devidamente fundamentada. Motivação da sentença adotada como fundamentação do julgamento em segundo grau. Inteligência do art. 252 do RITJ. Recurso improvido. ¹

Contudo, tal tarifa deve ser especificada e não se basear no valor do imóvel sob pena de não ser válida por se confundir com a corretagem e, assim, constituir *bis in idem*:

Ementa: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CUMULADA COM PEDIDO INDENIZATÓRIO RELATIVO A DANOS MATERIAIS E MORAIS. DESCABIMENTO DO PEDIDO ATINENTE À DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. **TAXAS 'SATI', DE COORDENAÇÃO E DE ANÁLISE DE CRÉDITO, CONTUDO, QUE, À MÍNGUA DE ESPECIFICAÇÃO DA CONTRAPRESTAÇÃO ESTÃO A SUGERIR BIS IN IDEM EM RELAÇÃO AOS SERVIÇOS DE CORRETAGEM. [...]**²

Ementa: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. I [...] II **Exigibilidade de taxas a título de "serviços de assessoria técnico-imobiliária" (SATI), calculadas sobre o preço do imóvel. Ausência de clara distinção entre o SATI e os serviços de corretagem. Cobrança indevida, preservando-se, todavia, a cobrança dos valores a título de corretagem.** Precedente da Câmara. SENTENÇA EM PARTE REFORMADA. RECURSO ADESIVO e AGRAVO RETIDO NÃO CONHECIDOS, COM PARCIAL PROVIMENTO DA APELAÇÃO.³

¹ TJSP 0127524-88.2011.8.26.0100 Apelação. Relator(a): Edson Luiz de Queiroz. Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 05/09/2012.

² TJSP 0214281-85.2011.8.26.0100 Apelação. Relator(a): Vito Guglielmi. Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 27/09/2012

³ 0169179-40.2011.8.26.0100 Apelação. Relator(a): Donegá Morandini. Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 02/10/2012.



PODER JUDICIÁRIO
COLÉGIO RECURSAL DA COMARCA DE SANTOS

Recurso nº 0007220-95.2012.8.26.0562

Ementa: AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDEBITO. Taxa de corretagem. Possibilidade de o pagamento ser atribuído aos adquirentes. Praxe mercantil. Preço do imóvel e do valor da corretagem estabelecidos de forma clara. Vício de consentimento não demonstrado. Taxa SATI Serviço de Assessoria Técnico Imobiliária. Ilegalidade confirmada. Nota inserida na planilha de cálculo sem qualquer discriminação específica quanto ao teor de tais serviços. Desrespeito ao dever de informação prevista no CDC. Cobrança afastada. Direito à restituição simples. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência recíproca. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.⁴

Ementa: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALOR PAGO. I [...] III Exigibilidade de taxas a título de "serviços de assessoria técnico-imobiliária" (SATI), calculadas sobre o preço do imóvel. Ausência de clara distinção entre o SATI e os serviços de corretagem. Cobrança indevida. Precedente da Câmara. IV Devolução em dobro dos valores indevidamente cobrados. Afastamento da penalidade. Não verificação, de pronto, da má-fé na realização da cobrança. V SENTENÇA EM PARTE REFORMADA. APELO PARCIALMENTE PROVIDO.⁵

Contudo, tal tarifa deve ser especificada e não se basear no valor do imóvel sob pena de não ser válida por se confundir com a corretagem e, assim, constituir *bis in idem*:

No caso dos autos, a tarifa não satisfaz todos os requisitos de ser especificada, não se basear no valor do imóvel e não se confundir com a corretagem razão pela qual não é válida.

Dispõe o art. 42, parágrafo único, do Código

⁴ TJSP 0145152-90.2011.8.26.0100 Apelação. Relator(a): Paulo Alcides. Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 30/08/2012.

⁵ TJSP 0046234-51.2010.8.26.0564 Apelação. Relator(a): Donegá Morandini. Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 07/08/2012.



PODER JUDICIÁRIO
COLÉGIO RECURSAL DA COMARCA DE SANTOS

Recurso nº 0007220-95.2012.8.26.0562

de Defesa do Consumidor:

Art. 42. Parágrafo único. O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, **salvo hipótese de engano justificável**. (grifo nosso)

Além da hipótese legal do engano justificável o Superior Tribunal de Justiça acrescentou mais uma exigência como se vê na seguinte decisão:

RECLAMAÇÃO. DIVERGÊNCIA ENTRE ACÓRDÃO DE TURMA RECURSAL ESTADUAL E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RESOLUÇÃO STJ N. 12/2009. CONSUMIDOR. DEVOUÇÃO EM DOBRO DO INDÉBITO. **NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO DA MÁ-FÉ DO CREDOR**. 1. A Corte Especial, apreciando questão de ordem levantada na Rcl. 3752/GO, em atenção ao decidido nos EDcl no RE 571.572/BA (relatora a Min. ELLEN GRACIE), entendeu pela possibilidade de se ajuizar reclamação perante esta Corte com a finalidade de adequar as decisões proferidas pelas Turmas Recursais dos Juizados Especiais estaduais à súmula ou jurisprudência dominante do STJ, de modo a evitar a manutenção de decisões conflitantes a respeito da interpretação da legislação infraconstitucional no âmbito do Judiciário. 2. A egrégia Segunda Seção desta Corte tem entendimento consolidado no sentido de que a repetição em dobro do indébito, prevista no art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, não prescinde da demonstração da má-fé do credor. 3. Reclamação procedente. (RECLAMAÇÃO Nº 4.892 - PR (2010/0186855-4) RELATOR: MINISTRO RAUL ARAÚJO. Julgado em 27.04.2011)

Portanto, o consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, desde que:

1. Não haja engano justificável por parte do credor; e



PODER JUDICIÁRIO
COLÉGIO RECURSAL DA COMARCA DE SANTOS

Recurso nº 0007220-95.2012.8.26.0562

2. O credor tenha agido de má-fé.

Ocorre que tanto o engano justificável quanto a ausência de má-fé são provas praticamente impossíveis ao consumidor, razão pela qual, mesmo sem a inversão do ônus da prova, cabe a prova de que houve engano justificável ou de que não houve má-fé ao credor que os alega, lembrando-se ainda a teoria das cargas processuais dinâmicas.

No caso dos autos, o credor não fez a prova que lhe cabia, assim a devolução é cabível.

Portanto, a sentença foi dada de acordo com a prova dos autos.

Assim, não merece nenhum reparo, devendo ser mantida pelos seus próprios fundamentos, tudo nos termos do art. 46 da Lei 9.099/1995:

*Art. 46. O julgamento em segunda instância constará apenas da ata, com a indicação suficiente do processo, fundamentação sucinta e parte dispositiva. **Se a sentença for confirmada pelos próprios fundamentos, a súmula do julgamento servirá de acórdão.** (grifo nosso)*

Dessa forma, não são necessárias maiores delongas.

Assim, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso mantendo "*in totum*" a R. Sentença nos termos do art. 46 da Lei 9.099/1995.

CONDENO o recorrente vencido nas despesas do processo e honorários de vinte por cento do valor da condenação.

Eurípedes Faim
Juiz Relator



PODER JUDICIÁRIO
COLÉGIO RECURSAL DA COMARCA DE SANTOS

Recurso nº 0007220-95.2012.8.26.0562