

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1006321-92.2017.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Comum - Pagamento Indevido</b>
Requerente:	<b>Caio Bruno de Oliveira</b>
Requerido:	<b>Mrv Engenharia e Participações S.a.</b>

**CAIO BRUNO DE OLIVEIRA** ajuizou ação contra **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, pedindo a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, taxa SATI, taxa de evolução de construção e ITBI, além da condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais. Alegou, para tanto, que em julho de 2014 adquiriu da ré um imóvel no empreendimento Parque Monte Logan, sendo-lhe imposto o pagamento dos valores supracitados de forma abusiva e ilegal.

A ré foi citada e contestou os pedidos, aduzindo em preliminar a falta de interesse processual, a inépcia da petição inicial, a falta de documentos indispensáveis à propositura da ação e a sua ilegitimidade passiva. No mérito, sustentou a legalidade das cobranças realizadas, a distinção entre a taxa SATI e a taxa de despachante/assessoria, a impossibilidade de restituição da quantia recebida e a inexistência de dano moral indenizável.

Em réplica, o autor insistiu nos termos iniciais.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

A petição inicial é peça processualmente apta, pois contém causa de pedir e pedido. Dos fatos relatados na exordial decorrem os pedidos deduzidos, os quais não apresentam qualquer incompatibilidade.

Não há que se falar em falta de interesse processual, pois há pretensão resistida e a via processual eleita é adequada para solução do litígio. Também não procede a alegação de ilegitimidade passiva, pois as questões ventiladas se referem ao mérito da lide e com este serão resolvidas.

**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

A juntada dos comprovantes de pagamento do valores pleiteados pelo autor não constitui requisito de admissibilidade da petição inicial. De todo modo, tais recibos foram apresentados com a exordial.

Rejeito as preliminares arguidas.

Postula o autor a devolução das quantias pagas a título de serviço de assessoria técnico-imobiliário (taxa SATI) quando da aquisição do imóvel objeto de compromisso de compra e venda.

O C. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial 1.599.511/SP, fixou a seguinte tese para fins do art. 1.036 do CPC: *"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"*.

Conforme destacou o eminente Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino: *"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"*.

Assim, tratando-se de cobrança abusiva, de rigor a devolução do valor pago pelo autor como "serv. assessoria no registro pref/cart" (fls. 50/59), ainda que tal quantia esteja relacionada ao serviço de despachante/assessoria prestado, pois a taxa de despachante se enquadra no conceito de atividade congênere à de assistência técnica-imobiliária.

Refiro precedentes do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Compromisso de compra e venda. Legitimidade passiva da ré MRV. Taxa de despachante, cobrança de serviço cuja atividade é congênere à comissão de corretagem e taxa de administração. Prescrição trienal. Questão decidida pelo C. STJ com o julgamento do REsp 1551956/SP pelo rito do recurso repetitivo. Contrato firmado em 2010 e ação ajuizada em 2015. Pretensão de restituição dos valores pagos que se encontra prescrita. Extinção do feito com resolução do mérito. Art. 487, II, NCPC. Recurso improvido, por fundamentação diversa da r. sentença." (Apelação nº

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

1001806-52.2015.8.26.0576, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Maia da Cunha, j. 23/03/2017).

"Compromisso de compra e venda – Restituição dos valores pagos pela taxa de despachante – Atividade congênere à SATI – Entendimento adotado pelo E. STJ em recurso repetitivo – Efetiva prestação dos serviços não demonstrada – Recurso improvido." (Apelação nº 1002077-90.2017.8.26.0576, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Eduardo Sá Pinto Sandeville, j. 19/07/2017).

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DEVOLUÇÃO DE VALORES COBRADOS A TÍTULO DE "TAXA DE DESPACHANTE". Taxa SATI e atividades congêneres, como despachante. Cobrança abusiva. REsp 1.599.511-SP. Cláusula declarada nula. Devolução de valores de forma simples, pois não configurada má-fé. Sentença reformada. Condenação da ré às verbas de sucumbência. Recurso provido." (Apelação nº 1034857-88.2014.8.26.0576, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Fernanda Gomes Camacho, j. 22/03/2017).

Também é devida a devolução dos valores cobrados a título de ITBI. Com efeito, o autor alegou que adquiriu o imóvel por meio de financiamento no âmbito do programa "Minha Casa, Minha Vida", fato que se tornou incontroverso, pois não impugnado pela parte contrária. Por outro lado, a Lei Municipal nº 10.086/89, que instituiu o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (*inter-vivos*), prevê em seu art. 3º, inciso V, que referido imposto não incide sobre as transmissões relativas a unidades habitacionais de até 70m², vinculadas a programas oficiais de habitação, abrangendo as transmissões de terrenos e lotes destinados à sua construção. Dessa forma, estando o autor isento do pagamento do tributo e não havendo provas que o valor relativo ao ITBI foi revertido ao erário municipal, de rigor reconhecer que a cobrança realizada pela ré foi indevida.

Assim tem decidido o Tribunal de Justiça de São Paulo:

**APELAÇÃO – AÇÃO ORDINÁRIA – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**  
 – Pleito de devolução, em dobro, de valores cobrados a título de comissão de corretagem, de ITBI, Habite-se e despesas para o registro do imóvel – Parcial provimento – Devolução simples da comissão de corretagem e do ITBI – Insurgência das rés – Alegada ilegitimidade passiva – Inadmissibilidade – Incorporadora que atua em conjunto com a construtora – Solidariedade passiva manifesta – Inteligência do art. 25, § 1º, do CDC – Empresas, ademais, pertencentes ao mesmo grupo econômico – Preliminar rejeitada. **COMISSÃO DE CORRETAGEM** – Serviço vinculado à compra e venda do imóvel sem oportunidade do adquirente de recusá-lo ou de

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

contratar outro prestador – "Venda casada" configurada - Devolução que se impõe – ITBI: Não demonstração, pelas rés, de que o valor recebido a esse título verteu ao erário municipal – Prevalhecimento da alegação da autora de que estava isenta desse pagamento, por participar do programa "Minha casa minha vida" – Sentença mantida – Recurso improvido." (Apelação nº 1002548-46.2014.8.26.0533, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Ramon Mateo Júnior, j. 14/10/2015).

"AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE COBRANÇA CC. REPETIÇÃO DE INDÉBITO CC. INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Compromisso de venda e compra. Sentença de parcial procedência, condenando a ré a restituir os valores cobrados indevidamente, relativos a juros de obra no período de 31/10/2012 a 31/06/2013, e sucumbência na proporção de 70% para a autora e 30% para a ré. Apela a autora, alegando que a aquisição se deu através do programa minha casa minha vida, sendo indevida a cobrança de taxa de registro e imposto de transmissão (ITBI); não houve demonstração da ré de que o valor pago a este título verteu à municipalidade; ilegalidade dos valores cobrados a título de repasse na planta, devendo ser restituídos em dobro; ônus sucumbenciais devem ser carreados à ré. Apela a ré, sustentando legalidade da cobrança das parcelas de correção monetária e repasse na planta. Cabimento parcial do recurso da autora e cabimento do recurso da ré. Assiste razão à ré quanto à pertinência da cobrança a título de "CM Repasse na Planta", na medida em que representa a correção monetária do capital empregado na construção da unidade da autora, atingido pelos efeitos deletérios do tempo, não implicando em acréscimo no preço de custo do imóvel. Valores cobrados para as despesas cartorárias e recolhimento de ITBI indevidos. Deverá a autora ser restituída do montante desembolsado, não havendo prova do recolhimento do imposto, nem tampouco das supostas despesas cartorárias. Fixada a sucumbência recíproca, devendo cada uma das partes responder pelos honorários de seus advogados. Recurso da autora parcialmente provido. Provido o recurso da ré." (Apelação nº 1012480-54.2014.8.26.0114, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. James Siano, j. 06/06/2017).

O autor comprovou o pagamento de treze parcelas referentes ao "reembolso cliente – ITBI", cada qual de R\$ 134,25 (fls. 61/73), incumbindo à ré, então, a respectiva devolução.

Entretanto, os demais pedidos não devem ser acolhidos.

Depreende-se do instrumento contratual que não houve o pagamento de

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

comissão de corretagem, sendo certo que o valor do sinal adimplido pelo autor integra o preço total do imóvel (fl. 30). Assim, não há nenhum elemento probatório nos autos que demonstre a suposta cobrança indevida realizada pela ré e o consequente pagamento da comissão de corretagem, de modo que o autor não se desincumbiu do seu ônus de comprovar o fato constitutivo de seu direito (art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil).

Com relação aos juros compensatórios pagos pelo adquirente do imóvel, o E. Tribunal de Justiça de São Paulo, no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 0023203-35.2016.8.26.0000 (Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 31.08.2017), fixou o seguinte entendimento: *"É ilícito o repasse dos 'juros de obra', ou 'juros de evolução da obra', ou 'taxa de evolução da obra', ou outros encargos equivalentes após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído período de tolerância"*. Assim, *a contrario sensu*, tem-se como lícito o repasse da taxa de evolução da obra durante o período de construção.

No caso, o próprio autor confirmou que os juros foram adimplidos *"quando o imóvel ainda estava em construção"* (fl. 08), de modo que é incabível a devolução da referida quantia. Nesse sentido:

*"APELAÇÃO – Ação de Revisão Contratual c.c. Repetição de Indébito – Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças – Alegações de ilegalidade da cobrança de taxa de evolução da obra e de aplicação do INCC para reajuste do valor do imóvel – Sentença de improcedência – Inconformismo – Taxa de evolução da obra que encontra amparo legal, desde que não excedido o prazo de entrega da obra - Juros convencionados devidos pelo autor, pois remuneram o capital a título de financiamento – Índice do INCC previsto contratualmente, sendo cabível a sua aplicação – Recurso desprovido."* (TJSP, Apelação nº 1001576-89.2016.8.26.0506, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. José Aparício Coelho Prado Neto, j. 08/08/2017).

*"APELAÇÃO CÍVEL – Ação revisional de contrato c.c. perdas e danos – Contrato de compra e venda de imóvel – Cobrança de taxa de evolução de obra – Ausência de ilegalidade – Sentença de improcedência mantida – Recurso não provido."* (TJSP, Apelação nº 1038748-72.2015.8.26.0224, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. José Carlos Ferreira Alves, j. 18/09/2017).

Por fim, o pedido de indenização por dano moral não deve prosperar. O dano moral é caracterizado como aquele que *"lesiona a esfera personalíssima da pessoa (seus direitos de personalidade), violando, por exemplo, sua intimidade, vida privada,*



**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

*honra e imagem, bens jurídicos tutelados constitucionalmente"* (Gagliano, Pablo Stolze; Novo curso de direito civil, volume III, Ed. Saraiva, 2008, p. 55). Sendo assim, meros dissabores, aborrecimentos ou angústia surgidos em uma relação contratual não devem dar ensejo à reparação por dano moral.

Conforme define a jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, *"Segundo a doutrina pátria, 'só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo"* (REsp nº 844736/DF, Relator Ministro Luis Salomão, j. 27/09/2009).

Salvo a existência de real constrangimento ou exposição da pessoa à situação vexatória, a simples cobrança indevida não é suficiente para causar qualquer ofensa aos direitos extrapatrimoniais. Além disso, a necessidade de provimento judicial determinando a restituição da quantia paga não enseja o reconhecimento da ocorrência de dano moral indenizável. Portanto, a situação em análise configura-se como mero dissabor e transtorno suportado pelo autor.

Em casos semelhantes, o Tribunal de Justiça de São Paulo tem decidido da mesma forma:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Pedido de restituição de valores pagos a título de taxa de assessoria SATI. Sentença de procedência parcial que afastou indenização por danos morais. Decisão do STJ que considerou abusiva essa cobrança. Recurso repetitivo. Hipótese de procedência da ação com a condenação na devolução desses valores. Ausência de danos morais. Recursos desprovidos." (Apelação nº 0134381-19.2012.8.26.0100, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Teixeira Leite, j. 15/09/2016).

"APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - INDENIZAÇÃO - DANO MATERIAL E MORAL - COMISSÃO DE CORRETAGEM. (...) Dano moral - Inocorrência - Cobrança indevida incapaz de ensejar reparação de danos morais - Ausência de violação a direito de personalidade da parte autora - Recursos desprovidos." (Apelação nº 0963713-41.2012.8.26.0506, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Mário Chiuvite Júnior, j. 17/10/2016).

Diante do exposto, **acolho em parte os pedidos** e condeno **MRV**

**P O D E R   J U D I C I Á R I O**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A.** a restituir para **CAIO BRUNO DE OLIVEIRA** as importâncias de R\$ 700,00 e R\$ 1.745,25, com correção monetária a partir de cada desembolso e juros moratórios contados da época da citação inicial, à taxa legal. Ressalvo à ré a hipótese de recobrar do Município de São Carlos o valor atinente ao ITBI, se tiver feito o pagamento.

**Rejeito os demais pedidos.**

Responderão as partes pelas custas e despesas processuais em igualdade.

Condeno a ré ao pagamento dos honorários advocatícios da patrona do autor fixados em 10% do valor da condenação.

Condeno o autor ao pagamento dos honorários advocatícios dos patronos da ré fixados em 10% sobre o valor atualizado do qual decaiu. A execução, porém, **fica suspensa**, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 22 de setembro de 2017.



**Carlos Castilho Aguiar França**  
Juiz de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**