


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
1ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998, Térreo - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq1cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 17 de agosto de 2018, faço os presentes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Araraquara, Dr. **João Battaues Neto**. O referido é verdade. Nada mais. Eu, Deives Moura Leite, digitei.

Processo nº: **1014587-74.2015.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Nulidade / Inexigibilidade do Título**
 Requerente: **Amanda Rodrigues de Souza**
 Requerido: **Parque Apoema Incorporações Spe Ltda e outro**

Justiça Gratuita

SENTENÇA

Vistos

AMANDA RODRIGUES DE SOUZA, já qualificada, ajuizou a presente **AÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES** contra **PARQUE APOEMA INCORPORAÇÕES SPE LTDA e MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, também qualificadas, aduzindo na inicial em síntese que: a) as partes celebraram contrato de compromisso de compra e venda; b) viu-se obrigado a pagar a taxa de corretagem e a taxa de assessoria técnico-imobiliário ; c) requer a procedência do pedido.

Inicial instruída com documentos.

Devidamente citada, as requeridas ofereceram contestação (fls. 56/75), repelindo as teses adotadas pela autora.

Houve réplica (fls. 206/219).

Em síntese, o relatório.

Fundamento e decido.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****1ª VARA CÍVEL**

Rua dos Libaneses, 1998, Térreo - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq1cv@tjsp.jus.br

Em face do levantamento do Tema 960, cumpre retomar a marcha processual.

Viável o julgamento antecipado da lide com fundamento no artigo 355, I do Código de Processo Civil.

A defesa processual articulada na resposta deve ser repelida. Com efeito, se a MRV foi quem recebeu os valores em discussão (fls. 31/32), intuitivo que a mesma mantinha parceria com a empresa corré, de modo que ambas devem figurar no polo passivo da lide.

A controvérsia em torno do pagamento da taxa SATI foi dirimida pelo C. Superior Tribunal de Justiça em sede de recursos repetitivos, Tema 938 de Justiça, fixando as seguintes teses:

“(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)”.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****1ª VARA CÍVEL**

Rua dos Libaneses, 1998, Térreo - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq1cv@tjsp.jus.br

Logo, o valor pago pela autora a título de taxa SATI deve ser considerado indevido, em razão da orientação acima mencionada, indeferido o pedido atinente à dobra na medida em que ausente a má-fé da ré, em especial diante da regular previsão em contrato, ao qual aderiu a autora quando da celebração.

Pontue-se que o valor de R\$ 1.052,95 diz respeito aos gastos com o registro do contrato perante o fôlio real, obrigação imputada ao comprador (fls. 70).

Em relação à controvérsia em torno do pagamento da taxa de corretagem foi dirimida pelo C. Superior Tribunal de Justiça em sede de recursos repetitivos, Tema 960 de Justiça, fixando as seguintes teses:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. DEVER DE INFORMAÇÃO. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE.

1. Para os fins do art. 1.040 do CPC/2015, fixa-se a seguinte tese: Ressalvada a denominada Faixa 1, em que não há intermediação imobiliária, é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda do Programa Minha Casa, Minha Vida, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com destaque do valor da comissão de corretagem.

2. Solução do caso concreto: Considerando que as partes convencionaram que o valor correspondente à comissão de corretagem seria pago diretamente pelo proponente ao corretor, impõe-se julgar improcedente o pedido de repetição dos valores pagos a esse título.

3. Recurso especial provido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

1ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998, Térreo - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq1cv@tjsp.jus.br

Logo, o valor pago pela autora a título de taxa de corretagem deve ser considerado devido, em razão da orientação acima mencionada.

Por derradeiro, a denominada taxa de evolução de obra ou juros da obra, também é devida, conforme entendimento jurisprudencial pacificado através do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, de 31.08.17, que considerou legítima a cobrança.

Oportuna a transcrição do seguinte aresto: *"Revisão de cláusulas de compromisso de venda e compra financiado. MRV. Questionamento dos juros da obra ou taxa da evolução da obra. Diferença de financiamento durante a construção e legalidade se, como no caso, não há atraso na entrega da obra. IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, em 31.08.2017, da Turma Especial - Privado 1 deste TJSP. Recurso improvido"* (TJSP APELAÇÃO Nº : 0038141-74.2013.8.26.0506 – Rel. Des. Maia da Cunha – j. 31.07.18)

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido deduzido na inicial, para o fim de condenar as requeridas a restituírem a quantia paga indevidamente (R\$ 700,00), devidamente atualizada a partir de cada desembolso, contando-se juros de mora de 1% ao mês, desde a citação. Havendo sucumbência recíproca, cada parte arcará com as respectivas custas e despesas. Fixo os honorários advocatícios em R\$ 700,00 com fundamento no artigo 85, § 8º do CPC, sendo que cada parte arcará com metade deste valor, observada a gratuidade de Justiça deferida à autora.

P.I.

Araraquara, 17 de agosto de 2018.

João Battaus Neto
Juiz de Direito
(assinatura eletrônica)