



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1001212-63.2018.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Pagamento Indevido**
 Requerente: **Rosângela Cardoso Vieira**
 Requerido: **Mrv Mrl Xvi Incorporações Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VILSON PALARO JUNIOR**

Vistos.

ROSÂNGELA CARDOSO VIEIRA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Mrv Mrl Xvi Incorporações Ltda, também qualificado, alegando tenha firmado com a ré contrato de promessa de compra e venda de um imóvel, no entanto, a ré cobrou indevidamente R\$ 800,00 relativo à taxa de Serviço de Assessoria Técnico Imobiliário - SATI, o que é ilegal, conforme julgamento do REsp nº 1.599/511/SP e REsp nº 1.551.956/SP, à vista do que requereu a restituição de referido valor, devidamente corrigido.

O réu contestou o pedido sustentando a legalidade da cobrança da taxa de assessoria/*despachante*, tendo em vista que consta do aditivo contratual, além do que, tal taxa não se confunde com a taxa SATI, salientando que o dever de informação foi obedecido e que não há abusividade na cláusula contratual, concluindo pela improcedência da ação.

O autor replicou reiterando os termos da inicial.
 É o relatório.

DECIDO.

Não havendo necessidade de produção probatória, passo ao julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do CPC, uma vez que a prova necessária para o deslinde da ação é documental.

Preliminarmente, é importante destacar que a juntada dos comprovantes de pagamento do valor pleiteado pela autora não constitui requisito de admissibilidade da petição inicial.

Contudo, devemos observar que embora o extrato juntado às fls. 15/18 seja para simples conferência, a ré não arguiu que tenha havido falta de pagamento das importâncias denominadas "*serv. assessoria no registro pref/cart*", tendo, inclusive, defendido a legalidade de tal cobrança, o que permite concluir que o adimplemento efetivamente ocorreu.

Destaco, ainda, que o extrato acima referido foi elaborado pela própria ré, com o qual fica comprovado o pagamento do "*Serv. Assessoria no Registro Pref/Cart*", em 10 parcelas de R\$ 80,00. E diante da falta de impugnação específica, fica este tido como verdadeiro.

Cumpra salientar que o fato da autora ter anuído com as cláusulas contratuais não a impede de discutir a legalidade das quantias que lhe são cobradas, por



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

decorrência do princípio da inafastabilidade da jurisdição, não havendo que se falar em falta de interesse de agir.

Assim, rejeito as preliminares arguidas.

No mérito, cumpre esclarecer que a denominação "*taxa de despachante*" é congênere da Taxa de Serviço de Assessoria Técnica Imobiliária (SATI), conforme jurisprudência do E. TJSP: "*No mais, cabe tecer considerações acerca dos serviços prestados, eis que, independentemente do nome que tenha sido atribuído à taxa (taxa de despachante, de administração ou de montagem do processo de financiamento fls.26/28), o fato é que estas se referem a Serviço de Assessoria Técnica Imobiliária, sobre a qual o C. STJ já firmou o entendimento, em recurso especial em regime de recurso representativo, de que a promitente vendedora é parte legítima para responder pela sua restituição, assim como da comissão de corretagem*" (cf. Ap. nº 1013992-44.2014.8.26.0576 – TJSP -).

Do mesmo modo, o C. STJ, no julgamento do Recurso Especial nº 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*".

Destaco, ainda, o referido trecho do acórdão: "*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 de fluido disposto no art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor*".

Assim, resta claro e pacífico estarmos diante de cobrança abusiva e, por isso, de rigor sua devolução, mesmo que esteja sob a denominação de serviço de despachante/assessoria prestado, pois enquadra-se no conceito de atividade congênere à de assistência técnica-imobiliária.

Ademais, a despeito do pacto firmado entre as partes, a ré não comprovou concretamente que os serviços de despachante tenham sido, efetivamente, executados.

Não há como identificar no que consistiu, exatamente, tal serviço de assessoria. Também não restou claro nos autos qual a diferença entre este serviço e o de corretagem. Evidencia-se, assim, de forma disfarçada a cobrança em duplicidade.

Dessa forma, de rigor seja a ré condenada à devolução dos valores pagos a título de *Taxa de Serviço Assessoria no Registro pref/cart*, já que abusiva sua cobrança, bem como que seja declarada nula a cobrança. Com efeito, tem-se indevida a cobrança em desfavor da autora, devidamente comprovada pelo extrato de fls. 15/18, que soma a quantia de R\$ 800,00.

A ré sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados por equidade, em observância ao art. 85, 8º, do CPC, e tendo-se em vista o trabalho desenvolvido pelo patrono da parte



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

autora, em R\$ 1.500,00.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que DECLARO NULA a cobrança de *Taxa de Serviço Assessoria no Registro pref/cart*, e CONDENO o(a) réu Mrv Mrl Xvi Incorporações Ltda a pagar a(o) autor(a) ROSÂNGELA CARDOSO VIEIRA a importância de R\$ 800,00 (*oitocentos reais*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos documentos que instruem a inicial, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados por equidade, em observância ao art. 85, 8º, do CPC, e tendo-se em vista o trabalho desenvolvido pelo patrono da parte autora, em R\$ 1.500,00.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 19 de junho de 2018.

VILSON PALARO JUNIOR

Juiz de direito.

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