

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, SÃO CARLOS-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006022-81.2018.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Pagamento Indevido**
Requerente: **Alex Luís Gamba e outro**
Requerido: **Mrv Mrl Xvi Incorporações Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI

Vistos,

Alex Luís Gamba e Luciana de Paula Coletta, devidamente qualificados nos autos, ajuizaram pedido de restituição de valores em face de **MRV MRL XVI Incorporações Ltda.**, qualificada nos autos, requerendo a condenação da ré à restituição de valor pago no importe de R\$ 800,00, a título de despesa de serviço de assessoria, mais conhecida como "SATI", com incidência de correção monetária a partir do desembolso e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

Aduz ter pactuado com a ré instrumento particular de promessa de compra e venda de bem imóvel, consistente na aquisição de um apartamento e que lhe foi atribuído o pagamento de uma despesa a título de serviço de assessoria no registro que reputa ser indevido.

Juntou documentos (fls. 10/16).

Em contestação a ré suscitou, de início, conexão. Alega irregularidade na representação processual. No mérito aduziu que a conduta dos autores ao ajuizarem o presente pedido caracteriza litigância de má-fé, já que iniciaram uma nova demanda com relação ao mesmo contrato de compra e venda do apartamento 101, bloco 02, do empreendimento Parque Monte Olimpo, sobre o mesmo tema, quando poderia ter reunido os dois pedidos. Afirma a possibilidade e legalidade da cobrança de assessoria financeira;


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, SÃO CARLOS-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

a distinção entre taxa SATI e taxa de despachante/assessoria; exigibilidade do débito; ausência de abusividade da cláusula contratual; impossibilidade da inversão do ônus da prova. Pugnou pela intimação da parte autora para que apresente o instrumento procuratório, com poderes específicos para discussão das matérias constantes do pedido e, a revogação da concessão dos benefícios da gratuidade de justiça.

Com a inicial vieram os documentos (fls. 50/148).

Réplica a fls. 176/178.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, I, NCPC, tendo em vista que a matéria é apenas de direito.

Afasto a preliminar de conexão. De fato foi ajuizado pedido nº 1011175-32.2017.8.26.0566, que tramita perante a 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, tendo como causa de pedir o mesmo contrato particular de compra e venda o apartamento 101, do bloco 02, do condomínio Parque Monte Olimpo. Analisando-se aqueles autos verifica-se que a causa de pedir diz respeito apenas a vícios de construção, enquanto que nos presentes autos a causa de pedir diz respeito a restituição do valor referente à cobrança da taxa “Serv. Assessoria no Registro Pref/Cart”.

Por não se tratarem de pedidos conexos e não havendo risco de decisões conflitantes, indefiro o pedido de apensamento dos processos.

A alegação de defeito na representação processual também não vinga. Não há necessidade de especificação sobre qual será a ação proposta. Os autores cumpriram a contendo o disposto no art. 105 do NCPC.

Revogo a concessão dos benefícios da gratuidade de justiça aos autores. Em consulta junto ao site da Receita Federal essa Magistrada constatou que ambos dispõem de saldo em conta poupança, o que faz crer que não fazem jus ao benefício. **Anote-se.** Nos termos do art. 100, parágrafo único do NCPC, deverão os autores em decorrência da revogação do benefício da gratuidade, arcar com as despesas processuais que tiverem deixado de adiantar. Providenciem-se os autores, dentro do prazo de 10 dias, o recolhimento das custas iniciais.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, SÃO CARLOS-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

No mérito, o pedido é procedente.

Trata-se de revisional de contrato, no que tange à cláusula que impõe ao autor o pagamento das despesas com serviços de assessoria, conforme narrado na inicial.

Quanto ao pedido de devolução da taxa SATI – Serviço de Assessoria Técnica Imobiliária, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, a partir do Resp nº 1.599.511/SP, pacificou seu entendimento acerca da indevida cobrança, fixando a tese, para os efeitos do artigo 1.040 do NCPC: “1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado a celebração de promessa de compra e venda de imóvel”.

Portanto, devida a devolução do valor pago a esse título, acrescido de juros a partir da citação e correção monetária a contar do efetivo desembolso.

Nesse sentido: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Revisional de contrato – REsp nº1.599.511/SP e REsp nº1.551.956/SP – Taxa SATI/Despesas de despachante – Abusividade da cobrança – Devolução de forma simples, a contar do desembolso, com juros a partir da citação – Honorários advocatícios fixados em R\$1.000,00 – Necessidade – Decisão reformada – Recurso provido. (TJSP; Apelação 1001644-23.2016.8.26.0576; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2017; Data de Registro: 18/10/2017).

Infundado o argumento da ré acerca da diferença de nomenclatura entre taxa SATI e taxa de Despachante/Assessoria, pois, envolvem serviços com a mesma finalidade.

Nesse sentido: Aquisição de imóvel. Pagamento de taxa Sati. Apelante não comprovara a prestação de serviços. Alegações genéricas e superficiais são insuficientes para dar respaldo à cobrança. Pretensão de distinguir taxa de despachante com a Sati em nada contribui para o desfecho da demanda, pois envolve apenas nomenclaturas diversas, no entanto, com a mesma finalidade. A contraprestação pecuniária só pode ser exigida com a demonstração efetiva dos serviços prestados. Conjecturas e ilações abrangendo assessoria para obtenção de financiamento não proporcionam supedâneo para a cobrança em tela. Apelo desprovido. Apelação 1000186-34.2017.8.26.0576. Relator (a): Natan


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, SÃO CARLOS-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Zelinschi de Arruda. Comarca: São José do Rio Preto. Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 11/09/2017. Data de publicação: 11/09/2017. Data de registro: 11/09/2017.

Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido para, nos termos do artigo 487, I, NCPC, declarar abusiva a cobrança da taxa de “Serviços Assessoria no Registro PREF/CAT” e condenar a ré na devolução do valor de R\$ 800,00, pago sob essa rubrica, atualizado monetariamente, desde a data do ajuizamento da ação, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Sucumbente, condeno a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 15% sobre o valor da condenação.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 01 de agosto de 2018.

Juiz(a) FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI

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