



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007223-46.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Cláusulas Abusivas**
 Requerente: **Carla Garcia Couto**
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Juiz de Direito: Dr. **PAULO LUIS APARECIDO TREVISÓ**

Vistos etc.

CARLA GARCIA COUTO promove ação de restituição contra **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, ambas qualificadas nos autos, e expõe que adquiriu da ré o imóvel descrito nos autos, e possui direito à restituição integral dos valores que pagou a título de serviço de assessoria técnico imobiliário. Neste sentido, requer a procedência da ação, condenando a ré na restituição indicada, e nos ônus da sucumbência. Instrui a inicial com documentos.

Contestação a fls. 86/101, acompanhada de documentos, pela qual a ré, preliminarmente, aponta o defeito de representação da parte autora, além de requerer a retificação do polo passivo para nele figurar a empresa Parque Amabile Incorporações SPE Ltda., que consta como vendedora no contrato. Quanto ao mérito, aduz que: a) não se confunde a taxa SATI com a taxa de despachante/assessoria; b) a faculdade de contratar o serviço é do consumidor, e como a autora aderiu ao contrato e concordou com a cobrança, a taxa é devida. Requer a extinção ou a improcedência da ação.

Houve réplica.

É, em síntese, o relatório.

DECIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1. A lide admite o julgamento antecipado previsto no artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil.

2. Primeiramente, registro que o defeito da representação processual da autora, como alegado pela ré, encontra-se sanado com a juntada da procuração de fls. 229.

Indiscutível, outrossim, a legitimidade passiva da requerida para figurar no polo passivo da ação, pois a despeito de terem personalidades jurídicas distintas, é indubitável que entre a construtora e vendedora há comunhão de interesses, tanto que ambas concorreram para a execução da obra, cada qual ao seu modo, daí que devem responder solidariamente perante o consumidor.

A solidariedade em questão, aliás, é decorrente do disposto no artigo 12 do Código de Defesa do Consumidor, eis que assegura ao consumidor o direito de buscar o ressarcimento pelos danos sofridos contra todos os que participaram da cadeia de fornecimento de produtos ou serviços no mercado, o que engloba não somente a vendedora, ou aquela que recebeu o preço de venda em parcelas, mas também a incorporadora, a construtora e a empreendedora do projeto imobiliário em comento.

Ficam repelidas, portanto, as preliminares suscitadas na resposta.

3. Após a celebração do contrato de promessa de compra e venda de um imóvel, pretende a compradora a restituição do valor pago a título de serviço de assessoria e intermediação.

Razão lhe assiste.

Assim se decide porque a mencionada "assessoria" constitui mera prestação de um serviço inerente à celebração do próprio contrato, consistente no dever de informação que todo fornecedor tem a obrigação de transmitir ao consumidor, diretamente ou por interposta pessoa, independentemente de qualquer cobrança, mormente quando se sabe que o financiamento interessa à própria vendedora, para a conclusão do contrato que celebrou.

Neste sentido, a tese fixada no julgamento do REsp 1.599.511 - SP: *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.*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Pouco importa, aliás, a nomenclatura dada à taxa exigida ("assessoria técnico imobiliária", ou "assessoria/despachante", ou "assessoria e intermediação"), diante da indevida cobrança pelo cumprimento de deveres inerentes ao próprio contrato celebrado pelas partes, conforme retro constou.

Cumpra registrar, a respeito das argumentações tecidas na defesa, que todas as alegações da ré caem por terra ante o disposto no artigo 1.040, III do CPC, que prevê que as teses firmadas pelo tribunal superior serão aplicadas no julgamento das ações fundadas em idêntica questão de direito, como é indiscutivelmente o caso dos autos.

Isto posto, julgo **PROCEDENTE** esta ação e o faço para condenar a ré a restituir à autora a integralidade da taxa de assessoria e intermediação, com correção monetária desde cada desembolso, e com o acréscimo de juros moratórios de 1% a partir da citação. Também condeno a ré no pagamento das custas do processo e dos honorários advocatícios do patrono adverso, ora arbitrados em R\$ 1.000,00 (artigo 85, § 2º, I, II, III e IV, e § 8º do CPC).

P.I.

Araraquara, 01 de outubro de 2018.

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