



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: **1005429-87.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Reginaldo Gonçalves Campos**
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. e outro**

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

Vistos etc.

REGINALDO GONÇALVES CAMPOS promove ação de restituição contra **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e PARQUE AMABILE INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, todos qualificados nos autos, e expõe que, em que pese tenha firmado compromisso de venda e compra com os réus, o negócio não foi concluído diante da ausência de aprovação do financiamento bancário necessário para a aquisição do bem, daí entender fazer jus à restituição integral dos valores que pagou, correspondentes à diferença do financiamento (R\$ 2.177,50), e ao serviço de assessoria (R\$ 480,00), num total de R\$ 2.657,50. Neste sentido, requer a procedência da ação, condenando a ré na restituição indicada, e nos ônus da sucumbência. Instrui a inicial com documentos.

Contestação da corré MRV as fls. 76/114, acompanhada de documentos, pela qual discorre sobre a legalidade das cobranças, e requer a improcedência da ação, enquanto o corréu Parque Amabile, citado, não ofereceu resposta, vindo para os autos a réplica de fls. 190/194.

É, em síntese, o relatório.

DECIDO.

1. A lide admite o julgamento antecipado previsto no artigo 355, incisos I e II do Código de Processo Civil.
2. Ausente a resposta do corréu Parque Amabile, presumem-se verdadeiros os fatos contra ele alegados na inicial (artigo 344 do Código de Processo Civil).
3. Com esta ação, pretende o autor a restituição dos valores que desembolsou relativos ao compromisso de compra e venda de um imóvel, cujo negócio não se concretizou diante da ausência de aprovação do financiamento bancário imprescindível para a quitação do preço, o qual foi judicialmente rescindido nos termos da R. Sentença copiada as fls. 58/62, mantida pelo V. Acórdão acostado as fls. 63/71.



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

Diante da rescisão operada, é inequívoco que ao autor assiste parcialmente o direito que postula, dado que os desembolsos encontram-se documentalmente comprovados, nesta ação.

Quanto aos valores relativos à "assessoria", de rigor a restituição integral da quantia desembolsada, eis constituir 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.*

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.

Relativamente à "diferença de financiamento", contudo, a restituição não pode se dar de forma integral, por ser inequívoco que a quantia paga integra o preço de venda do imóvel, daí o direito do autor à devolução do percentual de 80%, tal qual determinado pela R. Sentença de fls. 58/62, considerando-se que o desconto de 20% se presta à prefixação das perdas e danos com publicidade, comercialização etc.

Isto posto, julgo **PROCEDENTE EM PARTE** esta ação e o faço para condenar os réus, solidariamente, no pagamento ao autor, a título de restituição, de 80% (oitenta por cento) das parcelas pagas a título de "diferença de financiamento" (80% de R\$ 2.177,50), e da integralidade dos valores desembolsados relativamente à taxa de assessoria (R\$ 480,00). O pagamento será realizado de uma só vez, com correção monetária desde cada desembolso, e com o acréscimo de juros moratórios de 1% a partir da citação.

Condeno os réus, ainda, no pagamento das custas do processo e dos honorários do patrono adverso, ora arbitrados em R\$ 1.000,00 (artigo 85, § 2º, I, II, III e IV, e § 8º do CPC), por considerar mínima a sucumbência do autor.

P.I.

Araraquara, 04 de outubro de 2018.

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