



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP
14801-425

SENTENÇA

Processo nº: 0005173-64.2018.8.26.0037
Classe – Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível - Compra e Venda
Requerente: Talles Zia Di Lei
Requerido: Parque Atlanta Incorporações SPE. Ltda.

Juiz de Direito: Dr. Rogerio Bellentani Zavarize

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança, alegando que celebrou contrato para aquisição de imóvel residencial identificado e termo aditivo para prestação de serviço de assessoria e intermediação no valor de R\$800,00. Requereu a procedência para obter condenação à devolução da quantia referida.

O relatório é dispensado (art. 38, caput da Lei nº 9.099/95).

O julgamento da lide no estado em que se encontra é possível, porque a matéria é de direito e de fatos já comprovados, sendo desnecessária a produção de outras provas (art. 139, II, e 355, I do Código de Processo Civil).

A demanda se inclui na competência do Juizado Especial, ante o valor da pretensão, de cunho ressarcitório. Não há pedido de rescisão contratual, e, se houvesse, o valor da causa haveria de ser o do contrato (art. 292, II do Código de Processo Civil), ultrapassando a alçada legal. Assim se faz consignar para evitar dúvidas interpretativas, porque periodicamente são ajuizadas ações de rescisão, que por tal motivo não são da competência desta unidade.

A celebração do contrato não é controversa e com o pedido vieram cópias do compromisso (págs. 16/32).

A demanda versa sobre a restituição da quantia de R\$800,00 comprovadamente paga a título de prestação de serviços de assessoria e intermediação, de 21.09.2015 a 16.06.2016 (págs. 3/4).

O paradigma representativo de controvérsia do Superior Tribunal de Justiça definiu que não é válida a estipulação desta despesa para pagamento pelo consumidor adquirente da unidade:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP
14801-425

REsp repetitivo 1.599.511/SP

I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

1.2. 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.

Nos termos do disposto no art. 1.040, III do Código de Processo Civil de 2015, todos os processos deverão aplicar a tese definida no julgamento do tribunal superior, razão pela qual não cabe qualquer tipo de decisão diversa daquela.

Os argumentos da contestação não procedem, pois se limitam à semântica, pretendendo qualificar aquela cobrança como sendo de uma natureza diversa.

O próprio precedente vinculante prevê que a ilegalidade se reporta à assessoria técnico-imobiliária (SATI), "ou atividade congênere". Exatamente como no caso dos autos.

Em termos tais, reconhecida a abusividade desta cobrança, ela deve ser objeto de restituição.

Para os fins do art. 489, §1º, IV do Código de Processo Civil, não há outros argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada e que não tenham sido considerados.

Diante do exposto, julgo PROCEDENTE a pretensão para condenar a ré ao reembolso de R\$800,00 corrigidos monetariamente mediante emprego da tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde o pagamento e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação. Não há sucumbência nesta fase (art. 55 da Lei nº 9.099/95).

O recurso cabível é o denominado (art. 41 da Lei nº 9.099/95). O preparo compreende as custas dispensadas em primeiro grau (art. 54, parágrafo único, da Lei nº 9.099/95 e art. 4º, I e II da Lei Estadual nº 11.608/03, com as alterações da Lei nº 15.855/15); é a soma de 1% do valor da causa ou cinco Ufesp (o que for maior), mais 4% da condenação ou cinco Ufesp (o que for maior).

Por força do art. 52, III, da Lei nº 9.099/95, a parte vencida desde já fica ciente: 1) incidirá multa de 10% sobre a condenação se não for paga em quinze dias após o trânsito em julgado, mediante oportuna intimação para tanto, conforme art. 523 do Código de Processo Civil; 2) se o débito não for pago, o nome do devedor poderá ser anotado no SPC, e poderá ser expedida certidão para protesto da sentença condenatória (art. 517 do Código de Processo Civil).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP
14801-425

Após o trânsito em julgado, em caso de depósito para cumprimento da condenação (antes de instaurada a execução), seguido de concordância (ou silêncio) da parte credora a respeito, expeça-se mandado de levantamento, e arquivem-se os autos.

Publique-se. Intimem-se.

Araraquara, 19 de julho de 2018.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006
