



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009275-14.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Inclusão Indevida em Cadastro de Inadimplentes**
 Requerente: **Patrícia Edith Paschoal**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S/A**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Patrícia Edith Paschoal ajuizou ação pelo procedimento comum contra **MRV Engenharia e Participações S/A** alegando, em síntese, ter celebrado contrato de promessa de venda e compra com a ré em 05.09.2012, ocasião em que lhe foi cobrada taxa de assessoria técnico imobiliária (SATI) no valor de R\$ 650,00 em dez parcelas de R\$ 65,00. Aduziu que a abusividade da cobrança desse serviço pela fornecedora foi reconhecida pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.599.511/SP, julgado em 24.08.2016. Disse que a ré negativou seu nome no cadastro de proteção ao crédito em razão da falta de pagamento dessa taxa, o que é indevido, em virtude da abusividade. Por isso, pleiteou a declaração de inexigibilidade dos pagamentos em aberto e a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00. Juntou documentos.

A ré foi citada e contestou o pedido. Alegou, como matérias preliminares: a conexão dessa ação com a demanda em trâmite na 1ª Vara Cível desta comarca (autos nº 1009352-23.2017.8.26.0566) e a prescrição, em razão da aplicação do prazo trienal. No mérito, argumentou que a autora está inadimplente desde 27.02.2013, tendo celebrado o contrato bem antes da decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça. Além disso, a taxa prevista no seu contrato se caracteriza como taxa de despachante e não como assessoria técnico imobiliária, sendo possível a cobrança. Como a negativação foi legítima, não há que se falar em responsabilidade da ré, pois quem deu causa ao inadimplemento foi a autora. Disse que não ocorreram danos morais e discorreu sobre a forma de apuração de



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

eventual *quantum*. Repisou novamente a possibilidade de cobrança da denominada taxa de despachante de acordo com os fundamentos da decisão do Superior Tribunal de Justiça e pugnou pela improcedência. Juntou documentos.

A autora apresentou réplica.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados bastam para o pronto desate do litígio.

De início, é caso de se reconhecer a existência de coisa julgada no tocante ao pedido de declaração de inexigibilidade da taxa de assessoria técnico imobiliária mencionada na petição inicial. Nos autos do processo nº 1009352-23.2017.8.26.0566 que tramitou perante a 1ª Vara Cível local, foi reconhecida a prescrição da pretensão da autora. Veja-se que a petição inicial dessa ação mencionada é praticamente idêntica à presente, de modo que uma vez reconhecida a extinção da pretensão pela prescrição, descabe decisão sobre o mesmo fato nesta demanda.

Dessa forma, descabe decidir novamente sobre esta questão, considerando-se deduzidas e repelidos quaisquer outros fundamentos que pudessem levar a resultado diverso. Aplica-se ao caso a norma dos artigos 505, *caput* e 508, ambos do Código de Processo Civil.

A despeito da prescrição incidente sobre a pretensão de declaração de inexigibilidade e restituição dos valores pagos a título de taxa de serviço de assessoria técnico imobiliária, observa-se que no termo aditivo de fls. 106/107, a autora se obrigou ao pagamento de R\$ 650,00 à ré, a fim de custear a prestação de serviços de assessoria e intermediação.

E, sobre a cobrança por este tipo de serviço, o colendo Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que seu repasse ao consumidor configura cobrança abusiva, sendo nulas as cláusulas que preveem o pagamento dessa espécie de atividade. Esta tese, firmada no julgamento de recurso especial repetitivo, deve ser observada por este juízo, nos exatos termos do artigo 926, inciso III, do Código de


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

Processo Civil.

Veja-se o entendimento firmado: *DIREITO DO CONSUMIDOR. ABUSIVIDADE DE COBRANÇA DE SATI AO CONSUMIDOR PELO PROMITENTE-VENDEDOR DE IMÓVEL. RECURSO REPETITIVO. TEMA 938. É abusiva a 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. O fornecedor tem o dever de prestar ao consumidor informações claras, adequadas e precisas acerca de seus produtos e serviços. Além do pagamento da comissão de corretagem, têm sido transferidos ao promitente-comprador os custos do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), consistente na prestação de esclarecimentos técnicos e jurídicos acerca das cláusulas do contrato e das condições do negócio. 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, nesse caso, 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 deflui do disposto no art. 51, IV, do CDC. Consideram-se, assim, nulas de pleno direito as cláusulas que obrigam o consumidor a pagar o serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI) ou congênere, ex vi do art. 51, IV, in fine, do CDC. Ademais, essa assessoria é um serviço que envolve o elemento confiança (intuitu personae). Assim, se o consumidor necessitar de alguma assessoria técnica ou jurídica para orientá-lo acerca do contrato ou de outros detalhes relativos à aquisição do imóvel, pode contratar diretamente um profissional ou advogado da sua confiança, e não alguém vinculado à incorporadora. O próprio Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), mediante a Resolução n. 1.256/2012, estatuiu a seguinte norma proibitiva: "Art. 3º - É vedado aos inscritos no Regional cobrarem de seus clientes, para si ou para terceiros, qualquer taxa a título de assessoria administrativa jurídica ou outra, assim como devem denunciar ao Regional a cobrança de tais taxas quando feitas pelo incorporador, pelo construtor ou por seus prepostos." Manifesta, portanto, a abusividade*


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

de qualquer cláusula que estabeleça a cobrança desse serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI) ou atividade congênere. (REsp 1.599.511-SP, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, Segunda Seção, por unanimidade, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016).

A tentativa da ré em caracterizar essa cobrança como "taxa de despachante" não vinga, porque a hipótese está inserida no rol de atividade congênere mencionada no julgado acima mencionado. Assim, por qualquer ângulo que se veja e independente da denominação que a ré empregue para a cobrança desse tipo de serviço, a abusividade deveria ser declarada.

A negativação do nome da autora no cadastro de proteção ao crédito ocorreu exatamente pelo inadimplemento dessa taxa, cuja abusividade foi reconhecida. Logo, a despeito da existência de óbice à restituição, em razão da prescrição, é possível o reconhecimento da ilegalidade dessa conduta da fornecedora, pois a cobrança não lhe era lícita.

Em outras palavras, na origem, o ato da ré foi ilícito, pois negativou o nome da autora em razão de uma cobrança abusiva por afronta aos direitos básicos do consumidor.

E, como se trata de fato do serviço, essa pretensão submete-se ao prazo de cinco anos previsto no artigo 27, do Código de Defesa do Consumidor. Como a inscrição do nome da autora ocorreu por débitos vencidos em fevereiro e março de 2013 e a ação foi proposta em setembro de 2017, não há que se falar em prescrição, pois não decorrido o prazo aplicável à espécie.

Ademais, não se sabe ao certo a data em que a autora tomou conhecimento da inscrição. A ré não comprovou a data em que efetivamente realizada a negativação ou quando dela a autora foi informada. E essa era uma prova que estava a cargo da ré (CPC, art. 373, inc. II).

A inclusão, de forma ora reputada indevida, implica danos morais, *in re ipsa*, daí o inafastável acolhimento da pretensão indenizatória, mostrando-se desnecessária qualquer outra dilação probatória para a caracterização da violação a direito da personalidade.

Acresça-se que para justificar pleito de indenização por danos morais,


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

necessário se mostra examinar a conduta do agente causador do fato, verificando sua reprovabilidade, assim como a potencialidade danosa dessa conduta em relação ao patrimônio imaterial da vítima, de modo a reprimir a prática de atos que atinjam a honra, a imagem e outros direitos inerentes à personalidade.

No caso em apreço, é incontroverso que o nome da autora foi levado a apontamento em órgãos de proteção ao crédito de forma indevida, o que impõe a necessidade de condenação do culpado ao pagamento de indenização pelos danos morais sofridos.

A autora faz jus, portanto, ao pedido de indenização por danos morais, porque não se trata de simples aborrecimento, mas sim de perturbação continuada, e, no que se refere ao *quantum*, é o eminente **Rui Stoco** quem ensina os parâmetros na fixação do valor das indenizações. Confira-se a doutrina desse eminente jurista: *Em resumo, tratando-se de dano moral, nas hipóteses em que a lei não estabelece os critérios de reparação, impõe-se obediência ao que podemos chamar de binômio do equilíbrio, de sorte que a compensação pela ofensa irrogada não deve ser fonte de enriquecimento para quem recebe, nem causa da ruína para quem dá. Mas também não pode ser tão apequenada, que não sirva de desestímulo ao ofensor, ou tão insignificante que não compense e satisfaça o ofendido, nem o console e contribua para a superação do agravo recebido.* (in **Tratado de Responsabilidade Civil**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. p. 1709).

Portanto, levando-se em consideração esses critérios, fixa-se a indenização em R\$ 7.000,00 (sete mil reais), valor que se reputa suficiente para que compense a ofendida e, ao mesmo tempo, desestímule a ré a agir de forma semelhante com outros consumidores em condições análogas.

Em ação de indenização por danos morais, a condenação em montante inferior não implica sucumbência recíproca (Súmula 326 do Colendo Superior Tribunal de Justiça). A correção monetária deve incidir desde a data do arbitramento (Súmula 362 do Colendo Superior Tribunal de Justiça), e os juros moratórios, tratando-se de inadimplemento contratual, do qual resultaram danos morais, devem fluir a partir da data da citação.



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

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

Ante o exposto:

(i) julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação ao pedido de declaração de inexigibilidade de valores cobrados a título de serviço de assessoria técnico imobiliária ou atividade congênere, em razão da coisa julgada, com fundamento no artigo 485, inciso V, do Código de Processo Civil;

(ii) julgo procedente o pedido, para condenar a ré a pagar à autora, a título de indenização por danos morais, o importe de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar deste arbitramento, e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, contados da data da citação, ratificando a tutela antecipada concedida. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Diante da sucumbência recíproca, as despesas processuais serão suportadas na proporção de metade para cada parte, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condeno a ré ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado da autora, arbitrados em 15% (quinze por cento) do valor atualizado da condenação, e condeno a autora a pagar ao advogado da ré honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 1.000,00 (um mil reais), observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma das partes, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, em razão da gratuidade processual deferida.

Publique e intime-se.

São Carlos, 11 de abril de 2018.

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