



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004146-29.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Vendas casadas**
 Requerente: **Marcela Cristina Dutra Santos**
 Requerido: **Parque Atlanta Incorporações SPE. Ltda.**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva**

Vistos.

-

MARCELA CRISTINA DUTRA SANTOS ajuizou ação contra **PARQUE ATLANTA INCORPORAÇÕES SPE. LTDA.**, alegando, em resumo, que em 05/02/2015, firmou com a acionada compromisso de compra e venda de imóvel. Argumenta que foram cobrados valores referentes a serviço de assessoria técnico-imobiliária, prática abusiva, que afronta o Código de Defesa do Consumidor. Pleiteia a declaração de nulidade da cláusula que prevê tais cobranças e a condenação da acionada à restituição dos valores cobrados, no montante de R\$ 800,00 (oitocentos reais).

A acionada apresentou defesa, rebatendo a pretensão inicial, aduzindo que o contrato foi firmado livremente pela interessada e tem objeto lícito. Sustentou que a cobrança em litígio refere-se à taxa de despachante, que não se confunde com o serviço de assessoria técnica-imobiliária.

É o relatório.

DECIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Julgo este processo no estado em que se encontra por não haver necessidade de produção de outras provas (artigo 355, I, do Código de Processo Civil).

Assim já se decidiu:

“O julgamento antecipado da lide, quando a questão proposta é exclusivamente de direito, não viola o princípio constitucional da ampla defesa e do contraditório” (Agravado de Instrumento 203.793-5-MG, em Agravo Regimental, Relator Ministro Maurício Correa, 2ª. Turma do Supremo Tribunal Federal, j. 03.11.97, “in” Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, Theotonio Negrão – 39ª edição – 2207 – Saraiva).

“O julgamento antecipado da lide, sobre questão exclusivamente de direito, não constitui cerceamento de defesa, se feito independentemente de prova testemunhal, protestada pelo réu” (RTJ. 84/25, op.cit).

O pedido deve ser julgado procedente.

Relembre-se que nos dois tópicos que encampavam o TEMA 938, estavam a comissão de corretagem e a SATI, e sobre eles impõe-se a aplicação das teses firmadas pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça.

Assim decidiu, quanto à SATI, o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“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.

....

Na realidade, 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, neste caso, uma flagrante violação dos deveres de correção, lealdade e transparência, impostos pela boa-fé objetiva, tendo em vista a cobrança, a título de serviço de assessoria



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

técnico-imobiliária (SATI), pelo cumprimento de deveres inerentes ao próprio contrato celebrado.

...

Manifesta, portanto, a abusividade de qualquer cláusula que estabeleça a cobrança desse serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI) ou atividade congênere".

Assim, a pretensão da autora merece acolhimento mesmo que acolhida a alegação da acionada de que as cobranças se referem à taxa de despachante, a despeito da clara diretriz do E. Superior Tribunal de Justiça, que considera abusivas as taxas que guardam semelhança com a SATI (atividade congênere).

Portanto, na diretriz preconizada no aresto paradigma, impõe-se a declaração de inexigibilidade do débito e a restituição do valor pago (R\$ 800,00).

Isso posto, **JULGO PROCEDENTE** esta ação movida por **MARCELA CRISTINA DUTRA SANTOS** contra **PARQUE ATLANTA INCORPORAÇÕES SPE. LTDA.**, para declarar inexigível a cobrança ora discutida e condenar a acionada à restituição dos valores pagos a título de SATI, com correção monetária, desde o desembolso, e juros moratórios de 1% ao mês, desde a citação. Dou por extinto este processo, com resolução do mérito, o que faço com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, responderá a acionada pelas custas processuais e pelos honorários advocatícios, fixados em 10% da condenação.

P.R.I

Araraquara, 10 de agosto de 2018.

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