

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Processo Digital nº: **1009331-47.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Pagamento Indevido**
 Requerente: **Eder Paulo Correa**
 Requerido: **M R V Engenharia e Participações S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

EDER PAULO CORREA propôs ação judicial em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**. Preliminarmente, pleiteou pelo benefício da justiça gratuita, indeferido (fl. 52). No mérito, alegou que firmou com a parte requerida contrato particular de compra e venda de imóvel (fls. 9/12). Afirmou que a ré impõe aos compradores, de maneira abusiva, o pagamento de uma despesa a título de serviço de assessoria no registro, no valor de R\$ 800,00. Requereu a inversão do ônus da prova, a declaração de nulidade da cláusula contratual abusiva bem como a repetição de indébito.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 7/15 e, posteriormente, os documentos de fls. 24/48.

A decisão de fl. 52 indeferiu a gratuidade ao autor e reconheceu a litigância de má-fé, com imposição de multa.

Agravo de instrumento interposto em face da decisão supra, recebido com efeito suspensivo, sustentando a determinação contida na decisão.

A parte requerida veio aos autos de forma espontânea e apresentou contestação (fls. 71/97). Alegou que não se trata de Serviço de assistência técnico-imobiliária (taxa SATI) mas sim de taxa de despachante/assessoria, esta última, facultativa e legítima, sendo que o pagamento da tarifa em discussão decorre de contraprestação de serviços adicionais prestados pela requerida, opcional, tendo o requerente escolhido, por sua livre vontade, a contratação. Informou que não há qualquer vinculação obrigatória entre a compra e venda do imóvel e a contratação dos serviços de assessoria. Além disso, a autora firmou contrato ciente de todas as cláusulas sendo necessária a observância do *pacta sunt servanda*. Requereu a extinção do processo e subsidiariamente a improcedência. Juntou documentos às fls. 98/168.

Houve manifestação sobre a contestação (fls. 172/174).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presente as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91)."

Encontra-se caracterizada a relação de consumo havendo de um lado o consumidor e de outro um fornecedor. Assim, inequívoca a aplicabilidade das disposições do Código de Defesa do Consumidor.

Friso que a inversão do ônus da prova não é regra absoluta. Ela é dada, a critério do juiz, quando demonstradas a verossimilhança da alegação e a hipossuficiência da parte autora, sendo que, qualquer desses dois requisitos deve ser apontado pela parte que a requer. Nesse sentido o E. STJ:

(...) "4. A inversão do ônus da prova com fins à plena garantia do exercício do direito de defesa do consumidor, só é possível quando houver verossimilhança de suas alegações e constatada a sua hipossuficiência a qual deverá ser examinada não só do ponto de vista social, mas, principalmente, do ponto de vista técnico" (AgRg no n. Ag n. 1.355.226/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/9/2012, DJe 26/9/2012.).

No caso concreto, observo que a parte requerida detém melhores condições para provar a falsidade das alegações da autora ficando, portanto, invertido o ônus probatório.

Pois bem, muito embora a peça processual venha nomeada como "ação judicial", claro que o pretendido com o presente feito é a obtenção dos efeitos patrimoniais advindos da declaração de nulidade da cláusula contratual, tida, pela requerente, como abusiva.

A ré se atém a alegar que o autor tinha conhecimento dos termos do contrato, que a taxa foi contratada livremente não ficando caracterizada a venda casada, e que diz respeito aos serviços de despachante, diferindo da taxa SATI, mas não impugna a ocorrência da cobrança, inclusive no valor indicado na inicial. Ao contrário, aliás, traz aos autos termo de opção pelos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

serviços de registro de contrato (fls. 98/99) com a expressa contratação da taxa, abusiva.

A tarifa SATI se refere à assessoria imobiliária para obtenção da documentação para a concretização da compra e venda do imóvel, que não se confunde com a prestação de serviços de despachante, conforme entendimento do E. STJ, no julgamento do RESP 1.599/511 SP. *In verbis*:

Ressalve-se, contudo, que a abusividade da SATI não deve implicar enriquecimento sem causa do consumidor de modo que eventual serviço específico prestado ao consumidor, como eventuais serviços de despachante ou a cobrança de taxas de serviços cartorários, podem ser efetivados.

No caso concreto, entretanto, a ré não comprova minimamente a efetiva prestação do serviço alegado, o que era sua obrigação, já que desta não se desincumbiu.

Não se pode permitir a cobrança de uma taxa abusiva sob o simples argumento de que se refere a prestação de outro tipo de serviço, sem qualquer demonstração concreta de sua prestação. Neste sentido o Tribunal de Justiça de São Paulo:

REPETIÇÃO DE INDÉBITO. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM, TAXA SATI E DESPESAS DE DESPACHANTE. "VENDA CASADA". AUSÊNCIA DE PROVA DA EFETIVA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS E DA LIVRE CONTRATAÇÃO. VERBAS INDEVIDAS. DECISÃO DE PROCEDÊNCIA PARCIAL, EM PRIMEIRO GRAU. Ilegitimidade passiva "ad causam". Importâncias pagas, sendo inequívoca a responsabilidade solidária da ré por tais valores. Os agentes, em nome da corretora, atuam no interesse da incorporadora, a fim de levar o produto final (imóvel) ao público consumidor. Contratação dos serviços feita pela ré e em seu próprio benefício. Responsabilidade pelos custos. Falta de comprovação da efetiva prestação dos serviços. Venda casada. Abusividade evidenciada. Vedação pelo Código de Defesa do Consumidor. Consumidor que se dirigiu ao ponto de vendas espontaneamente. Inexistência de intermediação na venda. Corretagem não contratada. Taxa indevida. Taxas SATI e de despachante. Ausência de prova da contratação. Não comprovada a prestação de informações claras ao consumidor. Taxa indevida. Acordo extrajudicial. Restituição de 80% do valor pago a título de sinal. Partes que, com a rescisão contratual, devem ser restituídas à situação em que se encontravam antes da celebração do negócio. Súmula n. 3 dessa Corte. Restituição mantida. Preliminar rejeitada e recurso não provido. (TJ-SP - APL: 40026994320138260032 SP 4002699-43.2013.8.26.0032, Relator: Edson Luiz de Queiroz, Data de Julgamento: 24/09/2014, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 03/10/2014)

Ademais, o documento de fls. 13/15 evidencia que a tarifa cobrada (Serv. Assessoria no Registro Pref/Cart) é a taxa de serviço de assessoria técnico-imobiliária, abusiva e ilegal, nos termos do quanto julgado no RESP acima mencionado, sendo o que basta para a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

procedência da ação.

O documento de fls. 98/99 demonstra a contratação e o documento de fls. 13/15, elaborado pela requerida, aliás, comprova o pagamento do "Serv. Assessoria no Registro Pref/Cart", no valor alegado pelo autor (R\$800,00), sendo o que basta.

Dessa forma, a procedência é de rigor.

Ante o exposto **JULGO PROCEDENTE** a ação, nos termos do artigo 487, inciso I, do NCPC, para declarar nula a cláusula contratual que obriga a parte autora ao pagamento da taxa de serviços de assessoria técnico- imobiliária bem como para condenar a ré à restituição do valor de R\$800,00 à parte autora. Sobre o valor será acrescida correção monetária a partir do desembolso de cada montante que a compôs, pela tabela prática do TJSP, bem como juros de mora de 1% ao mês desde a data da citação.

Sucumbente, a ré arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Há agravo de instrumento pendente de julgamento (Fl. 67). Informe-se o E. Tribunal de Justiça, por e-mail institucional, acerca do proferimento da sentença, encaminhando-se cópia.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 – Trânsito em Julgado às partes – Proc. em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 23 de março de 2018.

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