


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, SÃO CARLOS-SP - CEP 13560-760

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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009354-90.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Pagamento Indevido**
 Requerente: **Raphael Mendes Honorio do Carmos**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S/A**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

Vistos,

Raphael Mendes Honorio do Carmos, devidamente qualificado nos autos, ajuizou ação em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** requerendo a condenação da ré à restituição de valor pago no importe de R\$ 800,00, a título de “Serviços de Assessoria no Registro PREF/CAT.”

Aduz ter pactuado com a ré instrumento particular de promessa de compra e venda de bem imóvel, consistente na aquisição de um apartamento e que lhe foi atribuído o pagamento de uma despesa a título de serviço de assessoria no registro que reputa ser indevido.

Juntou documentos (fls. 09/11).

Em contestação a ré suscitou, de início, ausência de documentos indispensáveis e carência de ação. No mérito aduziu a possibilidade e legalidade da cobrança de assessoria financeira; a distinção entre taxa SATI e

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, SÃO CARLOS-SP - CEP 13560-760

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

taxa de despachante/assessoria; exigibilidade do débito; ausência de abusividade da cláusula contratual, transparência do contrato; ato jurídico perfeito; impossibilidade de restituição dos valores pagos; impossibilidade de inversão do ônus da prova, impugnação dos documentos juntados na inicial. Pugnou pela improcedência do pedido (fls.45).

Réplica às fls. 95/97.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

O feito comporta julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, I, NCPC, tendo em vista que a matéria é apenas de direito.

Afasto a preliminar de ausência de documentos indispensáveis arguida pela ré. Documentos indispensáveis são aqueles exigidos por lei, bem como os fundamentais, ou seja, os que constituem fundamento da causa de pedir. A documentação carreada com a petição inicial, em tese, é capaz de embasar o pleito da parte autora, não havendo óbice ao julgamento do mérito.

Afasto, ainda, a preliminar de falta de interesse de agir, porque documentos apresentados pelo autor comprovam a relação jurídica com a ré (fls. 09).

No mérito, o pedido é procedente.

Trata-se de revisional de contrato, no que tange à cláusula que impõe ao autor o pagamento das despesas com serviços de assessoria, conforme narrado na inicial.

Quanto ao pedido de devolução da taxa SATI – Serviço de Assessoria Técnica Imobiliária, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, a partir do Resp nº 1.599.511/SP, pacificou seu entendimento acerca da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, SÃO CARLOS-SP - CEP 13560-760

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

indevida cobrança, fixando a tese, para os efeitos do artigo 1.040 do NCPC: “1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado a celebração de promessa de compra e venda de imóvel”.

Portanto, devida a devolução do valor pago a esse título, acrescido de juros a partir da citação e correção monetária a contar do efetivo desembolso.

Nesse sentido: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Revisional de contrato – REsp nº1.599.511/SP e REsp nº1.551.956/SP – Taxa SATI/Despesas de despachante – Abusividade da cobrança – Devolução de forma simples, a contar do desembolso, com juros a partir da citação – Honorários advocatícios fixados em R\$1.000,00 – Necessidade – Decisão reformada – Recurso provido. (TJSP; Apelação 1001644-23.2016.8.26.0576; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2017; Data de Registro: 18/10/2017)

Infundado o argumento da ré acerca da diferença de nomenclatura entre taxa SATI e taxa de Despachante/Assessoria, pois, envolvem serviços com a mesma finalidade.

Nesse sentido: Aquisição de imóvel. Pagamento de taxa Sati. Apelante não comprovara a prestação de serviços. Alegações genéricas e superficiais são insuficientes para dar respaldo à cobrança. Pretensão de distinguir taxa de despachante com a Sati em nada contribui para o desfecho da demanda, pois envolve apenas nomenclaturas diversas, no entanto, com a mesma finalidade. A contraprestação pecuniária só pode ser exigida com a demonstração efetiva dos serviços prestados. Conjecturas e ilações


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, SÃO CARLOS-SP - CEP 13560-760

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

abrangendo assessoria para obtenção de financiamento não proporcionam supedâneo para a cobrança em tela. Apelo desprovido. Apelação 1000186-34.2017.8.26.0576. Relator (a): Natan Zelinschi de Arruda. Comarca: São José do Rio Preto. Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 11/09/2017. Data de publicação: 11/09/2017. Data de registro: 11/09/2017.

Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido para, nos termos do artigo 487, I, NCPC, declarar abusiva a cobrança da taxa de “Serviços Assessoria no Registro PREF/CAT” e condenar a ré na devolução do valor de R\$ 800,00, pago sob essa rubrica, atualizado monetariamente desde a data do ajuizamento da ação, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Sucumbente, condeno a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 26 de outubro de 2017.

Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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