

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

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: 1002300-74.2018.8.26.0037  
Autor: Igor Rios Borges  
Ré: MRV MRL XII Incorporações SPE Ltda.

Juiz de Direito: Mário Camargo Magano.

Vistos.

Igor Rios Borges ajuizou a presente ação em face de MRV MRL XII Incorporações SPE Ltda., objetivando o autor o ressarcimento de valores desembolsados, a título de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), sob o argumento de que a cobrança respectiva promovida pela ré, com quem celebrou contrato de compra e venda de bem imóvel, viola entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça.

A ré foi citada e ofereceu contestação em que sustenta, em linhas gerais, a validade dos termos do contrato celebrado entre as partes, escoimado de vícios. Pede a improcedência da ação.

O autor manifestou-se sobre a contestação.

É o relatório.

Decido.

A lide comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do CPC.

A cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, constitui consumada ilegalidade, de acordo com entendimento firmado no Recurso Especial nº 1.599.511/SP, referente ao tema 938:

"RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO


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

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. 1 - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao compromitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade, com o destaque do valor da comissão de corretagem. 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.**" (grifou-se).

Assim, revela-se flagrantemente abusivo o encargo exigido do autor, depois pago por ele, sob a rubrica "Serv. Assessoria no Registro Pref/Cart", tendo por objeto a prestação de serviços de assessoria imobiliária, nos termos do julgado acima indicado, cuja aplicação ao caso é de rigor (CPC, art. 1.040, III).

Os documentos de fls. 40/49 são suficientes para atestar o pagamento da quantia de R\$800,00 pelo autor.

Pelo exposto, julgo procedente a ação para (i) declarar nula a disposição contratual impugnada e (ii) condenar a ré no pagamento da quantia de R\$800,00 ao autor, corrigida desde o desembolso e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação. Condeno-a ainda no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados, por equidade, em R\$1.000,00.

P.R.I.

Araraquara, 28 de agosto de 2018.