

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1008076-54.2017.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Pagamento Indevido
Requerente:	Felipe Pratavieira Garcia de Oliveira
Requerido:	Mrv Engenharia e Aprticipações Sa

FELIPE PRATAVIEIRA GARCIA DE OLIVEIRA ajuizou ação contra **MRV ENGENHARIA E APTICIPAÇÕES SA**, pedindo a restituição do valor pago pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária. Alegou, para tanto, foi obrigado a pagar o valor de R\$ 700,00 a título de assessoria imobiliária como condição para celebração do contrato particular de promessa de compra e venda de um imóvel, sendo que tal cobrança deve ser considerada abusiva.

A ré foi citada e contestou o pedido, aduzindo em preliminar a ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação e a falta de interesse processual. No mérito, sustentou a prescrição da pretensão do autor, a legalidade da cobrança realizada, a distinção entre a taxa SATI e a taxa de despachante/assessoria e a impossibilidade de restituição da quantia recebida.

Em réplica, o autor insistiu nos termos iniciais.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A juntada dos comprovantes de pagamento do valor pleiteado pelo autor não constitui requisito de admissibilidade da petição inicial. De todo modo, embora o extrato juntado às fls. 20/21 seja para simples conferência, a ré não sustentou a falta de pagamento das importâncias denominadas "serv. assessoria no registro pref/cart", mas, ao contrário disso, defendeu a legalidade de tal cobrança, concluindo-se, então, que o adimplemento efetivamente ocorreu.

O fato do autor ter anuído com as cláusulas contratuais não o impede de discutir a legalidade das quantias que lhe são cobradas, corolário lógico do princípio da inafastabilidade da jurisdição. Rejeito as preliminares arguidas.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

O pagamento da primeira parcela relacionada ao serviço de assessoria ocorreu em 05.10.2014 (fl. 20), ao passo que a ação foi ajuizada em 02.08.2017. Nesse sentido, não que se falar em prescrição da pretensão do autor, pois a ação foi distribuída antes do decurso do prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil.

Postula o autor a devolução das quantias pagas a título de serviço de assessoria técnico-imobiliário (taxa SATI) quando da aquisição do imóvel objeto de compromisso de compra e venda.

O C. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial 1.599.511/SP, fixou a seguinte tese para fins do art. 1.036 do CPC: *"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"*.

Conforme destacou o eminente Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino: *"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 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 Código de Defesa do Consumidor"*.

Assim, tratando-se de cobrança abusiva, de rigor a devolução do valor pago pelo autor, ainda que tal quantia esteja relacionada ao serviço de despachante/assessoria prestado, pois a taxa de despachante se enquadra no conceito de atividade congênere à de assistência técnica-imobiliária.

Refiro precedentes do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Compromisso de compra e venda. Legitimidade passiva da ré MRV. Taxa de despachante, cobrança de serviço cuja atividade é congênere à comissão de corretagem e taxa de administração. Prescrição trienal. Questão decidida pelo C. STJ com o julgamento do REsp 1551956/SP pelo rito do recurso repetitivo. Contrato firmado em 2010 e ação ajuizada em 2015. Pretensão de restituição dos valores pagos que se encontra prescrita. Extinção do feito com resolução do mérito. Art. 487, II, NCPC. Recurso improvido, por fundamentação diversa da r. sentença." (Apelação nº 1001806-52.2015.8.26.0576, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Maia da Cunha, j. 23/03/2017).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

"Compromisso de compra e venda – Restituição dos valores pagos pela taxa de despachante – Atividade congênere à SATI – Entendimento adotado pelo E. STJ em recurso repetitivo – Efetiva prestação dos serviços não demonstrada – Recurso improvido." (Apelação nº 1002077-90.2017.8.26.0576, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Eduardo Sá Pinto Sandeville, j. 19/07/2017).

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DEVOLUÇÃO DE VALORES COBRADOS A TÍTULO DE "TAXA DE DESPACHANTE". Taxa SATI e atividades congêneres, como despachante. Cobrança abusiva. REsp 1.599.511-SP. Cláusula declarada nula. Devolução de valores de forma simples, pois não configurada má-fé. Sentença reformada. Condenação da ré às verbas de sucumbência. Recurso provido." (Apelação nº 1034857-88.2014.8.26.0576, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Fernanda Gomes Camacho, j. 22/03/2017).

Diante do exposto, **acolho o pedido** e condeno **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A.** a restituir para **FELIPE PRATAVIEIRA GARCIA DE OLIVEIRA** a importância de R\$ 700,00, com correção monetária a partir de cada desembolso e juros moratórios contados da época da citação inicial.

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono do autor fixados por equidade em R\$ 400,00.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 21 de setembro de 2017.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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