

**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

**SENTENÇA**

Processo nº: **1001366-52.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Corretagem**  
 Requerente: **Michel Fernando dos Santos da Silva**  
 Requerido: **Roca Imóveis Ltda e outro**

**MICHEL FERNANDO DOS SANTOS DA SILVA** ajuizou ação contra **ROCA IMÓVEIS LTDA E MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pedindo a restituição do valor pago pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária e a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos morais. Alegou, para tanto, que se dirigiu ao *stand* de vendas localizado no Empreendimento Spazio Monte Azul e no local celebrou um contrato particular de promessa de compra e venda para aquisição da unidade nº 303 do bloco 10. Para a efetivação do negócio, foi obrigado a firmar um termo aditivo do contrato no qual se responsabilizava pelo pagamento de R\$ 700,00 referente ao serviço de assessoria imobiliária, sendo que tal cobrança deve ser considerada abusiva.

As rés foram citadas e contestaram os pedidos.

MRV Engenharia e Participações S/A sustentou que o serviço de assessoria técnico-imobiliária contratado não se confunde com o serviço de corretagem, que a contratação ocorreu de forma livre e que o pagamento efetuado representou uma contraprestação ao serviço efetivamente desempenhado. Advogou, ainda, a inexistência de dano moral indenizável e a impossibilidade da inversão do ônus da prova.

Roca Imóveis LTDA aduziu em preliminar a inépcia da petição inicial e a sua ilegitimidade passiva. No mérito, afirmou que não foi beneficiada pelo pagamento realizado pelo autor e que não há qualquer irregularidade na cobrança do serviço prestado. Pleiteou a condenação do autor por litigância de má-fé.

Houve réplica.

O processo ficou suspenso em razão da decisão proferida no REsp nº 1.551.956, voltando a tramitar após o seu julgamento.

O autor e a ré MRV Engenharia e Participações S/A esclareceram que o valor pago correspondeu ao serviço de assessoria imobiliária prestado.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

**1001366-52.2016.8.26.0566 - lauda 1**

## 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

A petição inicial é peça processualmente apta, pois contém causa de pedir e pedido. Embora os pagamentos tenham sido realizados à MRV Engenharia e Participações S/A, as empresas respondem solidariamente perante o promitente-comprador, nos termos do art. 7º, parágrafo único e art. 25, § 1º, ambos do Código de Defesa do Consumidor. Rejeito as preliminares arguidas.

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. 1.040 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".

Destarte, nos termos do art. 1.040, inciso III, do Código de Processo Civil, de rigor a devolução do valor da taxa de assessoria técnico-imobiliária.

A vendedora recebeu o valor pago pelo comprador, a título de "Serviços de Assessoria e Intermediação", com base em contrato específico (fls. 33/34), do qual a imobiliária, Roca Imóveis, não fez parte nem se beneficiou. **Todas as parcelas foram pagas em favor de MRV Engenharia** (fls. 35 e seguintes). Portanto, Roca Imóveis não responde pelo reembolso.

Entretanto, o pedido de indenização por dano moral não deve prosperar. O dano moral é caracterizado como aquele que *"lesiona a esfera personalíssima da pessoa"*

**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

(seus direitos de personalidade), violando, por exemplo, sua intimidade, vida privada, honra e imagem, bens jurídicos tutelados constitucionalmente" (Gagliano, Pablo Stolze; Novo curso de direito civil, volume III, Ed. Saraiva, 2008, p. 55). Sendo assim, meros dissabores, aborrecimentos ou angústia surgidos em uma relação contratual não devem dar ensejo à reparação por dano moral.

Conforme define a jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, *"Segundo a doutrina pátria, 'só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo"* (REsp nº 844736/DF, Relator Ministro Luis Salomão, j. 27/09/2009).

Salvo a existência de real constrangimento ou exposição da pessoa à situação vexatória, a simples cobrança indevida não é suficiente para causar qualquer ofensa aos direitos extrapatrimoniais. Além disso, a necessidade de provimento judicial determinando a restituição da quantia paga não enseja o reconhecimento da ocorrência de dano moral indenizável. Portanto, a situação em análise configura-se como mero dissabor e transtorno suportado pelo autor.

Em casos semelhantes, o Tribunal de Justiça de São Paulo tem decidido da mesma forma:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Pedido de restituição de valores pagos a título de taxa de assessoria SATI. Sentença de procedência parcial que afastou indenização por danos morais. Decisão do STJ que considerou abusiva essa cobrança. Recurso repetitivo. Hipótese de procedência da ação com a condenação na devolução desses valores. Ausência de danos morais. Recursos desprovidos." (Apelação nº 0134381-19.2012.8.26.0100, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Teixeira Leite, j. 15/09/2016).

"APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - INDENIZAÇÃO - DANO MATERIAL E MORAL - COMISSÃO DE CORRETAGEM. (...) Dano moral - Inocorrência - Cobrança indevida incapaz de ensejar reparação de danos morais - Ausência de violação a direito de personalidade da parte autora - Recursos desprovidos." (Apelação nº 0963713-41.2012.8.26.0506, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Mário Chiuvite Júnior, j. 17/10/2016).

**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

Diante do exposto, **acolho em parte o pedido** e condeno **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A.** a restituir para **MICHEL FERNANDO DOS SANTOS DA SILVA** a importância de R\$ 700,00, com correção monetária a partir de cada desembolso e juros moratórios contados da época da citação inicial, respondendo ainda por metade das custas processuais e por honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

**Rejeito o pedido** de indenização por dano moral e condeno o autor ao pagamento de metade das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da contestante, fixados em 10% do valor atualizado do qual sucumbiu.

Julgo o autor carecedor da ação no tocante a **ROCA IMÓVEIS LTDA.**, extinguindo o processo nessa parte, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, respondendo ele, autor, pelo reembolso de custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que demonstradas, e pelos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor do qual decaiu, atualizado monetariamente.

A execução das verbas processuais em relação ao beneficiário da justiça gratuita, porém, **fica suspensa**, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 20 de dezembro de 2016.



**Carlos Castilho Aguiar França**  
Juiz de Direito

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