

**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: 1003598-04.2018.8.26.0037
Autora: Elen Cristina dos Santos
Ré: MRV MRL LXXVI Incorporações SPE Ltda.

Juiz de Direito: Dr. Mário Camargo Magano.

Vistos.

Elen Cristina dos Santos ajuizou a presente ação em face de MRV MRL LXXVI Incorporações SPE Ltda.

Alega a autora, em síntese, que celebrou contrato com a ré, tendo por objeto bem imóvel, e que o valor desembolsado de R\$800,00, a título de serviços de assessoria-imobiliária é ilegal, de acordo com julgado proferido pelo Superior Tribunal de Justiça sob a sistemática dos recursos repetitivos. Pede, assim, o ressarcimento da quantia desembolsada, à guisa de serviços de assessoria-imobiliária, com os acréscimos legais, declarando-se nula, antes, a disposição contratual em que a cobrança se arrimou, com a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais.

A ré foi citada e ofereceu contestação. Em preliminar, argui defeito na representação processual da autora. Quanto ao mérito, em resumo, sustenta a legalidade do ajuste, escoimado de vícios, e a inexistência de danos morais. Pede o acolhimento da preliminar arguida ou, se caso rejeitada, a improcedência da ação.

Houve réplica.

É o relatório.

Decido.


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

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

A representação processual da autora está regular, de acordo com o instrumento procuratório de fls. 12, no qual não se enxerga nenhum vício, meramente conjecturado pela ré.

Rejeitada a preliminar arguida, examina-se o mérito.

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 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 da autora, depois pago por ela, 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).

O documento de fls. 124/126 atesta o pagamento efetuado, no valor de R\$800,00, pela demandante.

Quanto aos danos morais, não se verifica, *in casu*,

**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

ofensa concreta aos direitos extrapatrimoniais da autora, que valoriza episódio que não foi além de mero ilícito contratual.

Pelo exposto, julgo parcialmente procedente a ação, para declarar nula a disposição em que se fundou a cobrança impugnada e condenar a ré no pagamento da quantia de R\$800,00 à autora, corrigida desde o desembolso e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação. Arbitro os honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da causa. Cada parte pagará os honorários advocatícios do patrono do adversário, vedada a compensação. As custas e as despesas processuais ficam partilhadas, meio a meio, entre as partes. A sucumbência carregada à demandante está submetida ao disposto no art. 98, § 3º, do CPC.

P.R.I.

Araraquara, 07 de novembro de 2018.