



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: **1008252-33.2017.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Pagamento Indevido**
Requerente: **Jessica Fernanda Neri Costa**
Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S.a.**

Justiça Gratuita

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

Vistos,

JESSICA FERNANDA NERI COSTA, devidamente qualificada nos autos, ajuizou ação em face de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A pretendendo, preliminarmente, formalização de acordo judicial para devolução de valor pago no importe de R\$ 800,00 (oitocentos reais) a título de “Serviços de Assessoria no Registro PREF/CAT.” No mérito requer a condenação da ré para devolver a quantia paga.

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.

Juntou documentos (fls. 10/16).

Em contestação (fls. 41/71) a ré suscitou, preliminarmente, ausência de documentos indispensáveis e falta de interesse de agir. No mérito sustenta a possibilidade e legalidade da cobrança de assessoria financeira; a

**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**

distinção entre taxa SATI e 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. Pugna pela improcedência do pedido.

Réplica às fls. 121/123.

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, devido se entender por documentos indispensáveis 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 é suficiente para a análise dos pleitos da parte autora, não havendo óbice ao julgamento do mérito.

Ainda, afasto a alegação de falta de interesse de agir, porque os documentos (fls. 10/13) apresentados pela autora comprovam a relação jurídica com a ré. A exordial evidência com clareza causa de pedir e pedido, inexistindo incompatibilidade lógica, permitindo o exercício da ampla defesa e conhecimento das pretensões exercidas.

No mérito o pedido é procedente.

Trata-se de revisional de contrato, relativo à cláusula que impõe à autora o pagamento pelas despesas com serviços de assessoria, conforme narrado na inicial.

Quanto ao pedido de devolução da taxa SATI – Serviço de


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

Assessoria Técnica Imobiliária, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, a partir do Resp nº 1.599.511/SP, pacificou seu entendimento acerca da 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 este título, acrescido de juros a partir da citação e correção monetária a contar do, efetivo, desembolso.

Nesse sentido também já decidiu o TJSP: 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

**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**

mesma finalidade. A contraprestação pecuniária só pode ser exigida com a demonstração efetiva dos serviços prestados. Conjecturas e ilações 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.

Não vinga a impugnação da ré aos documentos apresentados pela autora na inicial, já que foram fornecidos pela própria ré, comprovando a relação contratual entre as partes.

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 20% sobre o valor dado à causa.

Publique-se. Intime-se.

São Carlos, 20 de outubro de 2017.

Juiz(a) **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,



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

CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA