



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006685-64.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Pagamento Indevido**
 Requerente: **Lucimara Aparecida Strano**
 Requerido: **Mrv, Engenharia e Participações S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

LUCIMARA APARECIDA STRANO propôs ação judicial em face de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A. Alegou que realizou com a ré contrato particular de compra e venda de imóvel, sendo-lhe cobrado o valor de R\$800,00 como serviço de despachante. Requereu a inversão do ônus probatório e a gratuidade processual. No mérito pugnou pela declaração de nulidade da cláusula contratual abusiva bem como a repetição de indébito.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 07/14.

Deferidos os benefícios da gratuidade à fl. 35.

Citada (fl. 39) a ré apresentou sua contestação (fls. 40/68). Preliminarmente, requereu a extinção do feito sem julgamento do mérito alegando que não foi juntado aos autos qualquer comprovante de efetivo pagamento da quantia discutida, documento indispensável à propositura da ação, bem como pugnou pelo reconhecimento da falta de interesse de agir diante da concordância da autora com as cláusulas contratuais estipuladas. No mérito, alegou que o pagamento a tarifa em discussão decorre de contraprestação de serviços adicionais prestados pela requerida. Que o serviço é opcional e poderia ter sido realizado pela requerente que escolheu, por sua livre vontade, a contratação. Que não há qualquer vinculação obrigatória entre a compra e venda do imóvel e a contratação dos serviços de assessoria. Que não se trata de Serviço de assistência técnico-imobiliária (taxa SATI) mas sim de taxa de despachante/ assessoria, esta última, facultativa e legítima. Que a autora firmou contrato ciente de todas as cláusulas sendo necessária a observância do *pacta sunt servanda*. Requereu a extinção do processo e subsidiariamente a improcedência. Juntou documentos às fls. 69/113.

Réplica às fls. 117/119.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É o relatório.

Decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Preliminarmente, não há que se falar na falta de documentos indispensáveis à propositura da ação. A autora trouxe aos autos o contrato entabulado visando a discussão de suas cláusulas, sendo que não se discute o pagamento ou não do valor discutido, mas sim a legalidade da cobrança. Já a preliminar de carência da ação suscitada se confunde com o mérito e será com ele analisada.

Encontra-se caracterizada a relação de consumo havendo de um lado o consumidor e de outro um fornecedor. Assim, inequívoca a aplicabilidade das disposições do Código de Defesa do Consumidor.

Friso que a inversão do ônus da prova não é regra absoluta. Ela é dada, a critério do juiz, quando demonstradas a verossimilhança da alegação e a hipossuficiência da parte autora, sendo que, qualquer desses dois requisitos deve ser apontado pela parte que a requer. Nesse sentido o E. STJ:

(...) "4. A inversão do ônus da prova com fins à plena garantia do exercício do direito de defesa do consumidor, só é possível quando houver verossimilhança de suas alegações e constatada a sua hipossuficiência a qual deverá ser examinada não só do ponto de vista social, mas, principalmente, do ponto de vista técnico" (AgRg no n. Ag n. 1.355.226/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/9/2012, DJe 26/9/2012.)

No caso concreto observo que a parte requerida detém melhores condições para provar a falsidade das alegações da autora, ficando portanto invertido o ônus probatório.

Pois bem, muito embora a peça processual venha nomeada como "ação judicial", claro que o pretendido com o presente feito é a obtenção dos efeitos patrimoniais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

advindos da declaração de nulidade da cláusula contratual, tida, pela requerente, como abusiva.

Em que pesem as alegações da ré e da falta do aditamento contratual constando a cobrança da taxa administrativa em discussão, a própria requerida informa que houve tal contratação, sendo o que basta.

A ré se atém a alegar que a autora tinha conhecimento dos termos do contrato, que a taxa foi contratada livremente não ficando caracterizada a venda casada, e que diz respeito aos serviços de despachante diferindo da taxa SATI, mas não impugna a ocorrência da cobrança, inclusive no valor indicado na Inicial.

A tarifa SATI se refere à assessoria imobiliária para obtenção da documentação para a concretização da compra e venda do imóvel, que não se confunde com a prestação de serviços de despachante, conforme entendimento do E. STJ, no julgamento do RESP 1.599/511 SP. *In verbis*:

Ressalve-se, contudo, que a abusividade da SATI não deve implicar enriquecimento sem causa do consumidor de modo que eventual serviço específico prestado ao consumidor, como eventuais serviços de despachante ou a cobrança de taxas de serviços cartorários, podem ser efetivados.

No caso concreto, entretanto, a ré não comprova minimamente a efetiva prestação do serviço alegado, o que era sua obrigação, já que desta não se desincumbiu.

Não se pode permitir a cobrança de uma taxa abusiva sob o simples argumento de que se refere a prestação de outro tipo de serviço, sem qualquer demonstração concreta de sua prestação. Neste sentido o Tribunal de Justiça de São Paulo:

REPETIÇÃO DE INDÉBITO. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM, TAXA SATI E DESPESAS DE DESPACHANTE. "VENDA CASADA". AUSÊNCIA DE PROVA DA EFETIVA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS E DA LIVRE CONTRATAÇÃO. VERBAS INDEVIDAS. DECISÃO DE PROCEDÊNCIA PARCIAL, EM PRIMEIRO GRAU. Ilegitimidade passiva "ad causam". Importâncias pagas, sendo inequívoca a responsabilidade solidária da ré por tais valores. Os agentes, em nome da corretora, atuam no interesse da incorporadora, a fim de levar o produto final (imóvel) ao público consumidor. Contratação dos serviços feita pela ré e em seu próprio benefício. Responsabilidade pelos custos. Falta de comprovação da efetiva prestação dos serviços. Venda casada. Abusividade evidenciada. Vedação pelo Código de Defesa do Consumidor. Consumidor que se dirigiu ao ponto de vendas espontaneamente. Inexistência de intermediação na venda. Corretagem não contratada. Taxa indevida. Taxas SATI e de despachante. Ausência de prova da contratação. Não comprovada a prestação de informações claras ao consumidor. Taxa indevida. Acordo extrajudicial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Restituição de 80% do valor pago a título de sinal. Partes que, com a rescisão contratual, devem ser restituídas à situação em que se encontravam antes da celebração do negócio. Súmula n. 3 dessa Corte. Restituição mantida. Preliminar rejeitada e recurso não provido. (TJ-SP - APL: 40026994320138260032 SP 4002699-43.2013.8.26.0032, Relator: Edson Luiz de Queiroz, Data de Julgamento: 24/09/2014, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 03/10/2014)

Ademais o documento de fls. 13/14 evidencia que a tarifa cobrada (Serv. Assessoria no Registro Pref/Cart) é a taxa de serviço de assessoria técnico-imobiliária, abusiva e ilegal, nos termos do quanto julgado no RESP acima mencionado, sendo o que basta para a procedência da ação.

A autora traz aos autos documento elaborado pela requerida, com o qual fica comprovado o pagamento do "Serv. Assessoria no Registro Pref/Cart" (fls. 13/14), em 10 parcelas de R\$80,00.

Assim, diante da falta de impugnação específica quanto ao valor alegado e, considerando o documento de fl. 13, fica este tido como verdadeiro.

Ante o exposto **JULGO PROCEDENTE** a ação, nos termos do artigo 487, inciso I, do NCPC, para declarar nula a cláusula contratual que obriga a parte autora ao pagamento da taxa de serviços de assessoria técnico- imobiliária bem como para condenar a ré à restituição do valor de R\$800,00 à parte autora. Sobre o valor será acrescida correção monetária a partir do desembolso de cada montante que a compôs, pela tabela prática do TJSP, bem como juros de mora de 1% ao mês desde a data da citação.

Sucumbente a ré arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios que fixo em 15% sobre o valor atualizado da condenação.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, querendo, a autora deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Apresentado o requerimento estes autos irão para o arquivo definitivo. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo provisório, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

P.I.

São Carlos, 16 de outubro de 2017.

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