


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, SÃO CARLOS-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1008247-11.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Pagamento Indevido**
 Requerente: **Fabiano Roberto Manjini**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Vilson Palaro Júnior

Vistos.

Fabiano Roberto Manjini, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Mrv Engenharia e Participações S/A, também qualificado, alegando ter entabulado com a ré contrato particular de compra e venda referente à aquisição de apartamento construído pela ré e que em tal contrato há a imposição de pagamento de despesa a título de serviço de assessoria no registro do imóvel no valor de R\$ 700,00, sustentado que tal imposição é nula conforme jurisprudência consolidada, referindo o RESP nº 1599/511/SP restando pacífico que a cobrança em questão é oriunda de serviço técnico-imobiliária revelando-se abusiva, passando a ressaltar que no caso dos autos não incide prescrição trienal prevista no art. 206, § 3º, inciso IV, do CPC, pois não transcorridos mais de 03 anos entre o primeiro pagamento e a propositura da presente demanda, requerendo que seja invertido o ônus da prova, nos termos do que determina o art. 6º, VIII, do CDC, à vista do que requereu com que sejam declaradas nulas as disposições contratuais que obrigam ao pagamento de despesas de assessoria técnico-imobiliária, devendo a ré ser condenada a restituir as quantias pagas indevidamente, que totalizam R\$ 800,00, com incidência de correção monetária, a partir do desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, além dos encargos da sucumbência.

O réu contestou o pedido requerendo, preliminarmente, a extinção do feito sem julgamento do mérito alegando não ter sido juntado aos autos qualquer comprovante de efetivo pagamento da taxa relativa aos serviços de assessoria imobiliária, documento que seria indispensável à propositura da ação, pugnando, ainda, pelo reconhecimento da falta de interesse de agir diante da concordância da autora com as cláusulas contratuais estipuladas; no mérito, alegou que o pagamento da tarifa em discussão decorre de contraprestação de serviços adicionais e opcionais, que a e poderiam ter sido realizados pela própria autora que, no entanto, escolheu, por sua livre vontade, a contratação, não havendo qualquer vinculação obrigatória entre a compra e venda do imóvel e a contratação dos serviços de assessoria, passando a sustentar que não se trata de Serviço de assistência técnico-imobiliária (*taxa SATI*) mas sim de taxa de despachante/ assessoria, configurando-se como taxa facultativa e legítima, sendo necessária a observância do *pacta sunt servanda*, de modo a concluir pela improcedência da ação, caso o processo não seja extinto sem resolução do mérito ante à inépcia da inicial.

O autor replicou reiterando os termos da inicial.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, SÃO CARLOS-SP - CEP 13560-970

DECIDO.

Não havendo necessidade de produção probatória, passo ao julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do CPC, uma vez que a prova necessária para o deslinde da ação é documental.

Preliminarmente, é importante destacar que a juntada dos comprovantes de pagamento do valor pleiteado pelo autor não constitui requisito de admissibilidade da petição inicial.

Contudo, devemos observar que embora o extrato juntado às fls. 13/14 seja para simples conferência, a ré não arguiu que tenha havido falta de pagamento das importâncias denominadas "*serv. assessoria no registro pref/cart*", tendo, inclusive, defendido a legalidade de tal cobrança, o que permite concluir que o adimplemento efetivamente ocorreu.

Destaco, ainda, que o extrato acima referido foi elaborado pela própria ré, com o qual fica comprovado o pagamento do "*Serv. Assessoria no Registro Pref/Cart*", em 10 parcelas de R\$ 70,00. E diante da falta de impugnação específica, fica este tido como verdadeiro.

Com relação à alegada prescrição, deve-se observar que o pagamento da primeira parcela relacionada ao serviço de assessoria cuja restituição a autora pleiteia ocorreu em 05.10.2014 (fl. 13 – I221), ao passo que a ação foi ajuizada em 07.08.2017. Nesse sentido, não há que se falar em prescrição da pretensão da autora, pois a ação foi distribuída antes do decurso do prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil.

Cumprе salientar que o fato de o autor ter anuído com as cláusulas contratuais não a impede de discutir a legalidade das quantias que lhe são cobradas, por decorrência do princípio da inafastabilidade da jurisdição, não havendo que se falar em falta de interesse de agir.

Assim, rejeito as preliminares arguidas.

No mérito, cumpre esclarecer que a denominação "*taxa de despachante*" é congênere da Taxa de Serviço de Assessoria Técnica Imobiliária (SATI), conforme jurisprudência do E. TJSP:

"No mais, cabe tecer considerações acerca dos serviços prestados, eis que, independentemente do nome que tenha sido atribuído à taxa (taxa de despachante, de administração ou de montagem do processo de financiamento fls.26/28), o fato é que estas se referem a Serviço de Assessoria Técnica ImobiliáriaI, sobre a qual o C. STJ já firmou o entendimento, em recurso especial em regime de recurso representativo, de que a promitente vendedora é parte legítima para responder pela sua restituição, assim como da comissão de corretagem" (cf. Ap. nº 1013992-44.2014.8.26.0576 – TJSP -).

Do mesmo modo, o C. STJ, no julgamento do Recurso Especial nº 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".

Destaco, ainda, o referido trecho do acórdão: "*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*

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, SÃO CARLOS-SP - CEP 13560-970

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 de fluido disposto no art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor".

Assim, resta claro e pacífico estarmos diante de cobrança abusiva e, por isso, de rigor sua devolução, mesmo que esteja sob a denominação de serviço de despachante/assessoria prestado, pois enquadra-se no conceito de atividade congênere à de assistência técnica-imobiliária.

Ademais, a despeito do pacto firmado entre as partes, a ré não comprovou concretamente que os serviços de despachante tenham sido, efetivamente, executados.

Não há como identificar no que consistiu, exatamente, tal serviço de assessoria. Também não restou claro nos autos qual a diferença entre este serviço e o de corretagem. Evidencia-se, assim, de forma disfarçada a cobrança em duplicidade.

Dessa forma, de rigor seja a ré condenada à devolução dos valores pagos a título de *Taxa de Serviço Assessoria no Registro pref/cart*, já que abusiva sua cobrança, bem como que seja declarada nula a cobrança. Com efeito, tem-se indevida a cobrança em desfavor da autora, devidamente comprovada pelo extrato de fls. 13/14, que soma a quantia de R\$ 700,00.

A ré sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que DECLARO NULA a cobrança de *Taxa de Serviço Assessoria no Registro pref/cart*, e CONDENO a ré a restituir à autora os valores pagos a este título, que totalizam R\$ 700,00 (*setecentos reais*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos documentos que instruem a inicial, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Publique-se Intimem-se.

São Carlos, 23 de outubro de 2017.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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