

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1012863-63.2016.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Espécies de Contratos**
Requerente: **Marli Suzarte Araújo**
Requerido: **Pdg Realty S/A Empreendimentos e Participações e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que a autora alegou ter celebrado contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel.

Alegou ainda que de maneira indevida pagou valor para quitação de serviços de assessoria técnico-imobiliária e de corretagem.

Almeja à restituição de tais quantias.

A ré Avence é Revel.

A preliminar arguida na contestação pelas outras rés entrosa-se com o mérito da causa e como tal será apreciada.

A postulação vestibular abarca dois aspectos, a saber: a devolução do que a autora pagou à ré por serviços de assessoria e a restituição do


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

que despendeu como taxa de corretagem.

Quanto ao primeiro aspecto, assiste razão à autora.

A própria ré admitiu o pagamento pela mesma no importe de R\$ 700,00 a esse título (fls. 83/84).

Por outro lado, o Colendo Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo, já teve ocasião de assentar como tese para fins do art. 1.040 do Código de Processo Civil a *"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"* (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP, rel. Min. **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**).

Pouco importa, assim, a existência de termo em que o autor teria assumido tal encargo, tendo em vista que a estipulação é abusiva e não possui o condão de validar juridicamente os pagamentos daí oriundos.

Solução diversa aplica-se ao segundo aspectos antes destacado.

A cobrança impugnada diz respeito a R\$ 9.954,73, que consistiu na corretagem devida pelo negócio.

Os documentos de fls. 215/218 convergem para essa direção e neles constou a assinatura da autora, cuja oposição não foi refutada em momento algum.

Há anos estabeleceu-se divergência sobre tal assunto, mas o Colendo Superior Tribunal de Justiça o pacificou ao decidir que:

"I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem." (RECURSO ESPECIAL Nº 1.599.511 - SP (2016/0129715-8), rel. Min. **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**).

Assentadas essas premissas, ressalvo que como os documentos de fls. 215/218 patenteiam a finalidade específica da cobrança com a anuência da autora, inclusive com alusão à respectiva beneficiária, não se vislumbra ilicitude por parte da ré.

Nem se diga que ele não teria sido informado a esse respeito, porquanto a clareza da prova material amealhada deixa evidente o contrário.

Ressalto por fim que quanto ao deferimento da recuperação judicial da ré PDG isso não impede a sequência do processo até a constituição

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

do título judicial, sendo que eventuais desdobramentos a partir disso será objeto de análise oportuna, caso necessário.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar as rés a pagarem à autora a quantia de R\$ 700,00, acrescida de correção monetária, a partir do pagamento de fl. 13 (10.04.14), e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95. Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 02 de outubro de 2017.

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