

**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: 1006025-71.2018.8.26.0037
Autora: Cláudia de Fátima da Silva Santos
Ré: Parque Apoema Incorporações SPE Ltda.

Juiz de Direito: Dr. Mário Camargo Magano.

Vistos.

Cláudia de Fátima da Silva Santos ajuizou a presente ação em face de Parque Apoema Incorporações SPE Ltda., objetivando a autora o ressarcimento de valores desembolsados, a título de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), sob o argumento de que a cobrança respectiva promovida pela ré, com quem celebrou contrato de compra e venda de bem imóvel, viola entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça.

A ré foi citada e ofereceu contestação em que sustenta a necessidade de formação de litisconsórcio ativo, com ingresso na lide do outro adquirente do imóvel, bem como a validade do ajuste celebrado entre as partes, escoimado de vícios. Pede a improcedência da ação.

A autora manifestou-se sobre a contestação.

É o relatório.

Decido.

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

A discussão travada entre as partes envolve direito obrigacional, que não exige o ingresso no polo ativo do cônjuge da autora.


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 esse respeito, confira-se:

"Agravado retido. Desnecessidade de integração do cônjuge no polo ativo da demanda. Ação que possui natureza obrigacional. Legitimidade de parte configurada. Agravado desprovido. - Revisão contratual cumulada com repetição de indébito. Pactuado entre as partes não fez constar atualização monetária e incidência de juros. Vários tópicos do instrumento que materializou a relação negociai registraram expressamente que se tratavam de parcelas fixas, portanto, deve prevalecer o avençado, apesar de ser inusual. Relação de consumo caracterizada. Apelo desprovido." (TJ/SP, Apelação com Revisão nº 9112727-07.2004.8.26.0000, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Natan Zelinschi, j. 28/01/2009, grifou-se).

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

**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

do julgado acima indicado, cuja aplicação ao caso é de rigor (CPC, art. 1.040, III).

Os documentos de fls. 26/36 são suficientes para atestar o pagamento da quantia de R\$800,00 pela autora.

Pelo exposto, julgo procedente a ação para (i) declarar nula a disposição contratual impugnada e (ii) 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. Condeno-a ainda no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados, por equidade, em R\$1.000,00.

P.R.I.

Araraquara, 29 de agosto de 2018.