


**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**

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo Digital nº: **1008257-55.2017.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Pagamento Indevido**  
 Requerente: **Thiago Ricardo Alves da Silva**  
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S/A**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

**Thiago Ricardo Alves da Silva**, devidamente qualificado nos autos, ajuizou ação em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** requerendo a condenação da ré à restituição de valor pago no importe de R\$ 700,00 a título de “Serviços de Assessoria no Registro PREF/CAT.”

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 que reputa ser indevido.

Juntou documentos (fls. 11/17).

Em contestação a ré suscitou, de início, prescrição. No mérito aduziu a possibilidade e legalidade da cobrança de assessoria financeira; a distinção entre taxa SATI e taxa de despachante/assessoria; exigibilidade do débito; ausência de abusividade da cláusula contratual, transparência do


**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**

contrato; ato jurídico perfeito; impossibilidade de restituição dos valores pagos; impossibilidade de inversão do ônus da prova, impugnação dos documentos juntados na inicial. Pugnou pela improcedência do pedido (fls. 69).

Réplica às fls. 119/120.

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 prescrição, porque o pagamento da taxa “Serv. Assessoria no Registro Pref/Cart”, cuja restituição pretende o autor, deu-se no período de 29.09.2014 a 13.07.2015 e esta ação foi ajuizada em 31.07.2017. Portanto, não prescrito o direito do autor em pleitear a devolução dos valores quitados já que não decorridos três anos.

Não vinga a impugnação dos documentos apresentados pelo autor na inicial, já que foram fornecidos pela própria ré, comprovando a relação contratual entre as partes.

No mérito, o pedido é procedente.

Trata-se de revisional de contrato, no que tange à cláusula que impõe ao autor o pagamento das despesas com serviços de assessoria, conforme narrado na inicial.

Quanto ao pedido de devolução da taxa SATI – Serviço de 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


**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 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 esse título, acrescido de juros a partir da citação e correção monetária a contar do efetivo desembolso.

Nesse sentido: 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 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


**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**

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.

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\$ 700,00, 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 10% sobre o valor da condenação.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 25 de outubro de 2017.

Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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