



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004635-66.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Vendas casadas**
 Requerente: **Lucas Scuriatti Martins**
 Requerido: **Parque Atlanta Incorporações SPE. Ltda.**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **Paulo Luis Aparecido Treviso**

Vistos etc.

LUCAS SCURIATTI MARTINS promove ação de restituição contra **PARQUE ATLANTA INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, ambos qualificados nos autos, e expõe que adquiriu da ré o imóvel descrito nos autos, e possui direito à restituição integral dos valores que pagou a título de serviço de assessoria intermediação. Neste sentido, requer a procedência da ação, condenando a ré na restituição indicada, e nos ônus da sucumbência. Instrui a inicial com documentos.

Contestação as fls. 42/54, acompanhada de documentos, pela qual a ré suscita a preliminar de ausência de litisconsórcio ativo necessário, diante da falta da cónyuge do autor no polo ativo da ação. Quanto ao mérito, aduz que: a) não se confunde a taxa SATI com a taxa de despachante/assessoria; b) a faculdade de contratar o serviço é do consumidor, e como o autor aderiu ao contrato e concordou com a cobrança, a taxa é devida. Requer a improcedência da ação.

Houve réplica.

É, em síntese, o relatório.

DECIDO.

1. A lide admite o julgamento antecipado previsto no artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil.

1004635-66.2018.8.26.0037 - lauda 1


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

2. Rejeito a preliminar suscitada na resposta quanto à inobservância de litisconsórcio ativo necessário, dado que a pretensão de restituição de valores pagos a título de taxa SATI não consiste em ação real que exige, na forma do artigo 73 do CPC, o consentimento do outro cônjuge para o ajuizamento da ação.

A respeito, assim já decidiu o Egrégio Tribunal de Justiça em voto de lavra do Desembargador Relator Natan Zelinschi de Arruda: *“De início, destaque-se que o agravo retido interposto a fls. 120/123 não está apto a sobressair, pois não se vislumbra a necessidade de integração do cônjuge no polo ativo da demanda, ante a natureza da ação, que é de cunho obrigacional, logo, não há que se falar em formação de litisconsórcio necessário. Oportuna a transcrição doutrinária: ‘As ações que versem sobre imóveis, mas de caráter obrigacional (v.g. locação), podem ser propostas pelo cônjuge sem o consentimento do outro’ (Nelson Nery Júnior, Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante, 9ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006, p. 170). Assim, o autor é parte legítima para figurar, por si só, como autor da demanda, por conseguinte, a interlocutória de fls. 111 não merece reparo, porquanto proferida de acordo com o ordenamento jurídico vigente”*. (TJSP; 7ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 9112727-07.2004.8.26.0000; Rel. Des. Natan Zelinschi de Arruda, j. 28/01/2009).

3. Após a celebração do contrato de promessa de compra e venda de um imóvel, pretende o comprador a restituição do valor pago a título de serviço de assessoria e intermediação.

Razão lhe assiste.

Assim se decide porque a mencionada "assessoria" constitui mera prestação de um serviço inerente à celebração do próprio contrato, consistente no dever de informação que todo fornecedor tem a obrigação de transmitir ao consumidor, diretamente ou por interposta pessoa, independentemente de qualquer cobrança, mormente quando se sabe que o financiamento interessa à própria vendedora, para a conclusão do contrato que celebrou.

Neste sentido, a tese fixada no julgamento do REsp 1.599.511 - SP: *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*.

Pouco importa, aliás, a nomenclatura dada à taxa exigida ("assessoria técnico imobiliária", ou "assessoria/despachante", ou "assessoria e intermediação"), diante da indevida cobrança pelo cumprimento de deveres inerentes ao próprio contrato celebrado pelas partes, conforme retro constou.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Cumpra registrar, em face das argumentações tecidas na defesa, que todas as alegações da ré caem por terra ante o disposto no artigo 1.040, III do CPC, que prevê que as teses firmadas pelo tribunal superior serão aplicadas no julgamento das ações fundadas em idêntica questão de direito, como é indiscutivelmente o caso dos autos.

Isto posto, julgo **PROCEDENTE** esta ação e o faço para condenar a ré a restituir ao autor a integralidade da taxa de assessoria e intermediação, com correção monetária desde cada desembolso, e com o acréscimo de juros moratórios de 1% a partir da citação. Também condeno a ré no pagamento das custas do processo e dos honorários advocatícios do patrono adverso, ora arbitrados em R\$ 1.000,00 (artigo 85, § 2º, I, II, III e IV, e § 8º do CPC).

P.I.

Araraquara, 23 de julho de 2018.

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