



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009361-82.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Pagamento Indevido**
 Requerente: **Stevan Felype dos Santos Alonso**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S.a.**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

STEVAN FELYPE DOS SANTOS ALONSO, 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 (setecentos reais) 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. 09/17).

Em contestação (fls. 23/48) a ré suscitou, preliminarmente, prescrição. No mérito aduziu a possibilidade e legalidade da cobrança de assessoria financeira; a distinção entre taxa SATI e taxa 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**

despachante/assessoria; exigibilidade do débito; ausência de abusividade da cláusula contratual, transparência do 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.

Réplica às fls. 96/98.

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 03.10.2014 a 06.07.2015 e esta ação foi ajuizada em 31.08.2017. 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 pela autora 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:



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

“1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente vendedor do serviço de 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



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

supedâneo para a cobrança em tela. Apelo desprovido. Apelação 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% do 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**