



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1008222-95.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Pagamento Indevido**
 Requerente: **Rafaela Marcelli de Matos Taveira**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S.a.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VILSON PALARO JUNIOR**

Vistos.

RAFAELA MARCELI DE MATOS TAVEIRA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Mrv Engenharia e Participações S.a., também qualificado, alegando que a autora teria firmado contrato particular de promessa de compra e venda de bem imóvel, consistente na aquisição de um apartamento, entretanto, a ré teria imposto que os consumidores se obrigariam ao pagamento de uma despesa a título de serviço de assessoria no registro e tal despesa teria sido paga pela autora no valor de R\$700,00, conforme documento juntado aos autos, todavia, a cobrança em questão seria oriunda de serviço técnico-imobiliária, que teria sido integralmente quitada pela parte autora, referindo ao RESP nº 1599/511/SP em que restou pacífico que a cobrança em questão é oriunda de serviço técnico-imobiliária revelando-se abusiva, passando a ressaltar que no caso dos autos não incide prescrição trienal prevista no art. 206, § 3º, inciso IV, do CPC, pois não transcorridos mais de 03 anos entre o primeiro pagamento e a propositura da presente demanda, requerendo que seja invertido o ônus da prova, nos termos do que determina o art. 6º, VIII, do CDC, à vista do que requereu sejam declaradas nulas as disposições contratuais que obrigam ao pagamento de despesas de assessoria técnico-imobiliária, devendo a ré ser condenada a restituir as quantias pagas indevidamente, que totalizam R\$ 700,00, com incidência de correção monetária, a partir do desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, além dos encargos da sucumbência.

A ré contestou o pedido alegando que a parte autora teria feito afirmações infundadas e inverídicas, uma vez que a cobrança do serviço de assessoria em apreço seria devida e exigida dentro do legalmente permitido; sustentou não ter havido cobrança de taxa SATI, mas sim a pelo serviço de despachante (assessoria financeira; afirmou que o serviço de despachante e seu valor teriam sido previstos contratualmente e que não teria havido qualquer omissão de informação em prejuízo da autora, e que as cláusulas contratuais não seriam abusivas; alegou que teria havido resultado útil através do serviço prestado à autora, que teria obtido crédito imobiliário desfrutando da comodidade ofertada; afirmou que o contrato estaria dentro dos princípios gerais norteadores do direito contratual, e que portanto deve ser preservado e cumprido, submetendo-o ao pacta sunt servanda; sustentou que a ré não poderia ser condenada a restituir valores que a autora não tem direito, haja vista que as cobranças efetuadas seriam lícitas e totalmente devidas e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

alegou não ser cabível a inversão do ônus da prova; diante do exposto, requereu, preliminarmente, a juntada dos documentos anexo, a declaração de improcedência do pedido de inversão do ônus da prova e a condenação da parte autora ao pagamento de custas e honorários advocatícios e no mérito, requereu, seja a presente demanda julgada improcedente.

A autora replicou reiterando os termo da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

Não havendo necessidade de produção probatória, passo ao julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do CPC, uma vez que a prova necessária para o deslinde da ação é documental.

Preliminarmente, é importante destacar que a juntada dos comprovantes de pagamento do valor pleiteado pela autora não constitui requisito de admissibilidade da petição inicial.

Contudo, devemos observar que embora o extrato juntado às fls. 13/15 seja para simples conferência, a ré não arguiu que tenha havido falta de pagamento das importâncias denominadas "*serv. assessoria no registro pref/cart*", tendo, inclusive, defendido a legalidade de tal cobrança, o que permite concluir que o adimplemento efetivamente ocorreu.

Destaco, ainda, que o extrato acima referido foi elaborado pela própria ré, com o qual fica comprovado o pagamento do "*Serv. Assessoria no Registro Pref/Cart*", em 10 parcelas de R\$70,00. E diante da falta de impugnação específica, fica este tido como verdadeiro.

Cumprе salientar que o fato da autora ter anuído com as cláusulas contratuais não a impede de discutir a legalidade das quantias que lhe são cobradas, por decorrência do princípio da inafastabilidade da jurisdição, não havendo que se falar em falta de interesse de agir.

Assim, rejeito as preliminares arguidas.

No mérito, cumpre esclarecer que a denominação "*taxa de despachante*" é congênere da Taxa de Serviço de Assessoria Técnica Imobiliária (SATI), conforme jurisprudência do E. TJSP: "*No mais, cabe tecer considerações acerca dos serviços prestados, eis que, independentemente do nome que tenha sido atribuído à taxa (taxa de despachante, de administração ou de montagem do processo de financiamento fls.26/28), o fato é que estas se referem a Serviço de Assessoria Técnica Imobiliária1, sobre a qual o C. STJ já firmou o entendimento, em recurso especial em regime de recurso representativo, de que a promitente vendedora é parte legítima para responder pela sua restituição, assim como da comissão de corretagem*" (cf. Ap. nº 1013992-44.2014.8.26.0576 – TJSP -).

Do mesmo modo, o C. STJ, no julgamento do Recurso Especial nº 1.599.511/SP, fixou a seguinte tese para fins do art. 1.036 do CPC: "*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*".



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Destaco, ainda, o referido trecho do acórdão: "*Na realidade, na alienação de unidades autônomas em regime de incorporação imobiliária, essa atividade de assessoria prestada ao consumidor por técnicos vinculados à incorporadora constitui mera prestação de um serviço inerente à celebração do próprio contrato, inclusive no que tange ao dever de informação, não constituindo um serviço autônomo oferecido ao adquirente, como ocorre com a corretagem. Verifica-se, neste caso, uma flagrante violação aos deveres de correção, lealdade e transparência, impostos pela boa-fé objetiva, tendo em vista a cobrança, a título de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), pelo cumprimento de deveres inerentes ao próprio contrato celebrado. A abusividade dessa cláusula contratual de fluido disposto no art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor*".

Assim, resta claro e pacífico estarmos diante de cobrança abusiva e, por isso, de rigor sua devolução, mesmo que esteja sob a denominação de serviço de despachante/assessoria prestado, pois enquadra-se no conceito de atividade congênere à de assistência técnica-imobiliária.

Ademais, a despeito do pacto firmado entre as partes, a ré não comprovou concretamente que os serviços de despachante tenham sido, efetivamente, executados.

Não há como identificar no que consistiu, exatamente, tal serviço de assessoria. Também não restou claro nos autos qual a diferença entre este serviço e o de corretagem. Evidencia-se, assim, de forma disfarçada a cobrança em duplicidade.

Dessa forma, de rigor seja a ré condenada à devolução dos valores pagos a título de *Taxa de Serviço Assessoria no Registro pref/cart*, já que abusiva sua cobrança, bem como que seja declarada nula a cobrança. Com efeito, tem-se indevida a cobrança em desfavor da autora, devidamente comprovada pelo extrato de fls. 13/15, que soma a quantia de R\$ 700,00.

A ré sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados por equidade, em observância ao art. 85, 8º, do CPC, e tendo-se em vista o trabalho desenvolvido pelo patrono da parte autora, em R\$ 1.500,00.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que DECLARO NULA a cobrança de *Taxa de Serviço Assessoria no Registro pref/cart*, e CONDENO o(a) réu Mrv Engenharia e Participações S.a. a pagar a(o) autor(a) RAFAELA MARCELI DE MATOS TAVEIRA a importância de R\$ 700,00 (*setecentos reais*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos documentos que instruem a inicial, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados por equidade, em observância ao art. 85, 8º, do CPC, e tendo-se em vista o trabalho desenvolvido pelo patrono da parte autora, em R\$ 1.500,00.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 14 de junho de 2018.

VILSON PALARO JUNIOR
 Juiz de direito.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA