


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
39ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1220/1226 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2171-6258 - E-mail: sp39cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0060271-49.2012.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Daniel José Sini de Almeida**
 Requerido: **N.M.S. Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Vistos.

DANIEL JOSÉ SINI DE ALMEIDA ajuizou a presente ação declaratória de rescisão contratual c.c. restituição do indébito em dobro contra N.M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, alegando, em síntese, que adquiriu por meio de instrumento particular de promessa de compra e venda a unidade autônoma nº 163, do Edifício Iakatu Alphaville, mediante o valor de R\$ 314.009,21, sendo a venda intermediada pela requerida.

Entretanto, no momento do fechamento do negócio lhe foi cobrada a taxa denominada Assessoria Técnico Jurídico Imobiliária, destinada a custear pesquisas de fichas cadastrais do autor e, caso não paga o negócio não poderia ser celebrado.

Sendo assim, sob pena de não concluir o negócio, o autor se viu obrigado a efetuar o pagamento da referida taxa no importe de R\$ 14.624,79, conforme instrumento particular de assessoria técnica jurídico imobiliária, equivalente a aproximadamente 4,65% do valor do contrato.

Entende ser tal cobrança indevida, razão pela qual requer a declaração de nulidade do contrato em que se estipulou referida taxa, condenando a requerida a restituir os valores pagos em dobro.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

39ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1220/1226 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2171-6258 - E-mail: sp39cv@tjsp.jus.br

A inicial veio instruída com os documentos de fls.10/35.

Depois de ser citada a requerida apresentou contestação a fls.57/66, sustentado a legalidade do contrato celebrado; presença da boa-fé; cobrança de apenas 0,3% do valor do imóvel, sendo as demais despesas referentes aos serviços previstos na cláusula segunda; inexistência de venda casada. Ao final, requer a improcedência da ação.

Réplica a fls.80/82.

É O RELATÓRIO**FUNDAMENTO E DECIDO.**

O processo comporta pronto julgamento, nos termos do artigo 330, I, do CPC, observando-se que, instadas, as partes se desinteressaram pela produção de quaisquer provas.

A ação é procedente.

Segundo consta no contrato firmado entre as partes as fls.11/12, ficou estabelecido o pagamento por parte do autor de despesas referente a assessoria técnica jurídico imobiliária, compreendido esta nos serviços de análise preliminar da compatibilidade da situação econômica financeira do contratante, encaminhamento junto à Incorporadora das reivindicações e propostas de compra do contratante e, ainda acompanhamento do profissional habilitado no ato do fechamento do negócio objeto da contratação. Para tanto ficou estipulado de forma incontroversa o valor de R\$ 14.624,79, conforme previsto no cláusula terceira.

Ocorre que a cobrança por tais serviços deve ser tida por ilegal. A uma porque condiciona o pagamento de tal taxa à concretização do negócio principal (embora o contrato não seja expresso neste sentido) e, a duas, porque tais serviços são



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

39ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1220/1226 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2171-6258 - E-mail: sp39cv@tjsp.jus.br

inerentes ao negócio a ser celebrado, não justificando sua cobrança ao consumidor, pois que de interesse exclusivo da incorporadora.

A prática espúria conjunta de construtoras, corretoras, administradoras, imobiliárias e empresas de suposta mediação e assessoria técnica de "empurrar goela abaixo" do consumidor serviços vinculados ao contrato de compra e venda de imóvel não é nova, e vem sendo há muito condenada na jurisprudência, como ilustra o seguinte aresto:

"Cobrança de serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI) - Ausência de informação clara e precisa sobre o serviço prestado - Cobrança indevida, conforme o artigo 31 do CDC. Restituição do valor e em dobro, conforme o artigo 42, parágrafo único, do CDC." (Ap. 367.321-47-00, 7ª Câm. Dir. Privado, Rel. Des. Elcio Trujillo, J. 11/11/2009).

O autor jamais procurou qualquer corretora, nem tampouco há comprovação de que lhe tenha sido disponibilizado qualquer serviço de assessoria técnico imobiliária (SATI), mas sim a ré.

Fechou o negócio e, entre o calhamaço de documentos que lhe foi apresentado estavam os documentos que dão ar de regularidade formal à contratação dos serviços de assessoria técnico imobiliária, sobre os quais, na prática, não recebeu qualquer explicação, orientação, alerta, nada.

Nestes termos, temos que o contrato de assessoria técnico imobiliária firmada entre as partes é nulo, nos termos do artigo 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor e, em sendo considerado abusivo, a **restituição** dos valores pagos a este título, em dobro, se impõe, nos termos do artigo 42, § único, do Código de Defesa do Consumidor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

39ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1220/1226 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2171-6258 - E-mail: sp39cv@tjsp.jus.br

Com efeito, a cobrança de tal taxa é indevida e da forma como posta, evidencia coação por parte da requerida em condicionar a celebração do contrato final ao pagamento de tal taxa, o que é vedado por lei, caracterizando nítida coação ao consumidor que se vê obrigado a realizar negócio imposto pelo fornecedor contra sua vontade.

Note ser desnecessário no caso em tela a demonstração de má-fé por parte da requerida, pois os fatos falam por si só, não tratando ademais, de engano justificável a excluir a repetição do indébito.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE a ação proposta para declarar nulo contrato de serviço de assessoria técnico jurídica imobiliária (SATI) celebrado entre as partes, bem como para condenar a requerida a restituir ao requerente o valor pago e previsto em tal contrato, EM DOBRO**, devendo o valor ser corrigido pela Tabela Prática do TJ e acrescido de juros de mora de 1% a partir dos respectivos desembolsos.

Arcará a ré com as custas e despesas processuais, fixada a verba honorária em 10% sobre o valor total da condenação.

P.R.I.C.

São Paulo, 25 de outubro de 2013.

DANIELA PAZZETO MENECHINE CONCEIÇÃO

Juíza de Direito

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