JUSTUTOR

Sentença 03927

ANNA LAURA ingressou com AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR COBRANÇA INDEVIDA COM REPETIÇÃO DE INDÉ- BITO em face das empresas VMR BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A e SATI ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA., pessoas jurídicas de direito privado. A autora adquiriu um imóvel na planta, sendo atendida por corretor de imóveis da VMR, no stand de vendas, onde teve acesso à maquete e à apresentação do apartamento modelo decorado. No ato efe- tuou o Pedido de Reserva que acabaria futuramente culminando no fechamento do Contrato de Compromisso de Venda e Compra. Entretanto, no momento da assinatura do referido Contrato de Venda e Compra, a autora foi surpreendida. Isso porque as Requeridas condicionaram a realização do negócio ao pagamento de cobrança de um "Serviço de Assessoria Técnico Imobiliária (SATI)", o que correspondeu a 0,88% do valor do bem adquirido, totalizando valor de R$ 3.722,00 (três mil setecentos e vinte e dois reais). Não obstante as indagações da autora quanto à legalidade da cobrança da taxa de um serviço que sequer havia sido prestado efetivamente, o corretor informou que a contratação do suposto serviço (SATI) seria condição sine qua non à concretização da compra do imóvel e que sem esse pagamento a venda não ocorreria, sendo a referida unidade disponibilizada a outros interessados. Pressionada e com receio de não conseguir garantir a sua unidade, mesmo indignada por ter que arcar com tal serviço que sequer havia sido prestado, a autora emitiu em favor da Ré SATI ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA. dois cheques (o de no 000473 e o de no 00474) no valor de R$ 1.861,00 (um mil, oito- centos e sessenta e um reais) cada, totalizando o valor de R$ R$ 3.722,00 (três mil setecentos e vinte e dois reais) a título da indigitada e ilegal taxa SATI. A própria Ré, SATI ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA., assumiu ter recebido os referidos cheques a esse título, nos termos da declaração ora anexa. Assim, a autora ingressou com a demanda sob o fundamento de que houve uma uma falsa assistência realizada por advogados e consultores indicados pelas imobiliárias e empresas de incorporação e vendas. Além disso, houve a denominada "venda casada", ao passo que em nenhum momento foi facul- tado à autora a possibilidade de contratar outros profissionais. Pelo contrário, tratou-se de cobrança imposta à realização do negócio. A ação foi proposta no domicílio da autora, por tratar-se de ação que discute relação de consumo, de acordo com o disposto no art. 101 do Código de Defesa do Consumidor, a saber: "Art. 101. Na ação de responsabilidade civil do fornecedor de produtos e serviços, sem prejuízo no disposto nos Capítulos I e II deste título, serão observadas as seguintes normas: I – a ação pode ser proposta no domicílio do autor." Outros fundamentos de direito constam da inicial, como o arts. 2o, 3o e 6o, inciso III, 39, inciso I, art. 42, parágrafo único, todos do Código de Defesa do Consumidor, arts. 186 e 940 do Código Civil. Foi requerida, a inversão do ônus da prova, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e a TOTAL PRO- CEDÊNCIA da ação, reconhecendo-se a prática abusiva de venda casada, declarando-se a inexigibilidade do pagamento da SATI e consequentemente condenando-se as Requeridas a restituírem em dobro o valor cobrado indevidamente, per- fazendo a quantia de R$ 7.444,00 (sete mil quatrocentos e quarenta e quatro reais), devidamente corrigidos e acrescidos de juros e correção monetária desde a data do desembolso até a data da efetiva devolução, bem ainda ao pagamento de custas processuais, honorários advocatícios e demais cominações legais. Dá-se à causa o valor de R$ 7.444,00 (sete mil quatrocentos e quarenta e quatro reais). Em contestação foi arguida a ilegitimidade da ré VMR BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A, pois não cobrou ou recebeu o valor questionado, sendo que apenas pertence ao mesmo grupo econômico. Alegou, ainda a legalidade da cobrança, vez que necessária a assessoria técnica da empresa para aquisição do imóvel. Em contestação, a ré SATI Ltda., preliminarmente, arguiu a incompetência relativa do juízo, pois a ação foi proposta no domicílio da autora. Alegou, no mérito, a legalidade da cobrança. Ainda, indicou a autonomia da vontade como pressuposto contratual e que a autora, no momento da contratação, sequer questionou o fato. Houve réplica e as partes não requereram provas a produzir.

Com base nessas informações, elabore a sentença civil, nos termos do CPC, observando as exigências processuais e a aplicação de súmulas e entendimento jurisprudencial dominante nos Tribunais Superiores, pertinentes ao caso. Como a prova não deve ser identificada pelo candidato, a sentença deve ser assinada pelo Dr. Hiperião Gaia, Juiz de Direito.