



Jhonson Neves: Construtora não pode impor intermediação de corretores

Ultimamente vemos um aumento considerável na compra e venda de imóveis “na planta”, e, agregado a isso, inúmeras ilegalidades existentes nos contratos firmados entre as partes, ajustes estes que, via de regra, são de adesão, sem qualquer possibilidade de discussão das cláusulas ali inseridas, sendo simplesmente impostas aos consumidores.

Uma das muitas ilegalidades existentes, e que está se tornando praxe em ser feita pelas construtoras, incorporadoras ou imobiliárias, é a imposição, por parte destas, da intermediação de corretores imobiliários para a conclusão do negócio e transferência do pagamento destes para os compradores.

Como é uma situação que virou costumeira em contratos dessa espécie, tornou-se preciso alvo, tanto de análise acerca do tema por juristas e doutrinadores, assim como de inúmeras demandas judiciais — incluídas ações propostas por associações de defesa dos consumidores e por Ministério Público — requerendo a nulidade de cláusulas que versem sobre a transferência no pagamento dos corretores da vendedora para os consumidores, com a devida restituição dos valores despendidos.

Tanta discussão segue no sentido de que, com o amparo do Código de Defesa do Consumidor, não há razão, sequer disposição legal, que permita tal transferência para o consumidor dos custos dos corretores contratados pela vendedora.

Normalmente quem tem o intuito na utilização da corretagem que deve pagar a remuneração do corretor imobiliário, e não transferir tal incumbência para terceiro, salvo quando expressamente acordado entre as partes, por livre e espontânea vontade (o que não ocorre em contratos de adesão, pois a transferência é imposta unilateralmente pelo vendedor).

Como a ressalva que garante a transferência para terceiro não se aplica em casos de contratos de adesão, por não ter ocorrida a efetiva discussão entre as partes e conclusão em senso comum sobre o ônus do pagamento, não permitindo margem de escolha por parte do comprador, já inexistente qualquer possibilidade para impor ao consumidor o pagamento dos corretores contratados pela vendedora, pois foi esta quem tinha o interesse na intermediação da corretagem, e não ao contrário.

Muitas vezes os compradores sequer sabem que estão tratando a intermediação do negócio com um corretor imobiliário, acreditando se tratar de funcionário da própria vendedora.

Agregado a isso, o Código de Defesa do Consumidor não permite que existam cláusulas contratuais que imponham ou condicionem a conclusão do negócio por meio de representantes ou intermediadores, condicionem um produto ou serviço a outro serviço, ou transfiram incumbência, ônus ou obrigações, que são do fornecedor, para terceiros ou consumidores.

Enfim, tendo a vendedora interesse na intermediação da corretagem, não pode transferir o dever de pagamento para os consumidores, pois se trata de custo inerente à própria atividade exercida por aquela e por ser intenção inicial de sua parte em ter a conclusão do negócio mediante intermediação de



corretores imobiliários.

Transferir custos que eram de incumbência da própria vendedora ocasiona uma desvantagem excessiva na contratação, gerando onerosidade ao consumidor e enriquecimento indevido do fornecedor, pois é agregado ao preço um valor (normalmente muito considerável) que nem ao menos deveria ser pago pelo comprador.

A construtora, incorporadora ou imobiliária obtém um lucro gritante, pois está deixando de efetuar um pagamento que era de sua obrigação, burlando até mesmo o próprio Fisco. Já o consumidor passa a ter um prejuízo exorbitante, tendo em vista que tem que arcar com o pagamento de uma obrigação que era de exclusividade daquele que tinha o interesse na intermediação da corretagem (vendedor).

Deixar a empresa de despendar valores que eram de seu dever inerente, transferindo-os compulsoriamente aos consumidores, é uma forma de gerar um desequilíbrio contratual desnecessário, enriquecimento ilícito por aquela, desvantagem excessiva para o consumidor, bem como abalo à própria ordem econômica.

Desta feita, o que os consumidores podem fazer, quando existente a imposição e condicionamento da conclusão do negócio por meio de corretores da própria vendedora, com transferência dos custos para os compradores, é objetivar a declaração de nulidade das cláusulas contratuais que versem sobre isso, com a consequente restituição, com juros e correção monetária, do valor pago indevidamente, podendo ainda ser em dobro tal devolução.

Date Created

20/07/2012