



Cobrança da taxa Sati é indevida e gera restituição em dobro do valor cobrado

A cobrança da taxa de Serviços de Assessoria Técnico Jurídico Imobiliária (Sati) é indevida. Além disso, condicionar a celebração do contrato final ao pagamento da taxa caracteriza coação ao consumidor, que se vê obrigado a fazer o negócio imposto pelo fornecedor contra sua vontade. O entendimento é da 39ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo ao declarar nulo contrato de Sati e condenar a empresa responsável pela cobrança a devolvê-la em dobro.

No caso, o comprador, representado pelo advogado **Marcelo Hrysewicz**, do escritório Vasques e Hrysewicz Sociedade de Advogados, ajuizou ação de rescisão contratual e restituição do indébito em dobro contra uma empresa de empreendimentos imobiliários.

Ele disse que comprou um imóvel por meio de instrumento particular de promessa de compra e venda, sendo a venda intermediada pela empresa. Porém, no dia em que o negócio seria fechado, o comprador recebeu uma cobrança de taxa Sati no valor de R\$ 14.624,79. Tal taxa, segundo a decisão, seria destinada a custear pesquisas de fichas cadastrais do comprador e caso essa não fosse paga, o negócio não poderia ser finalizado.

Sob pena de não concluir o negócio, o comprador pagou a taxa. Mas entendeu que a cobrança era indevida. Por isso, ingressou com ação para pedir a nulidade do contrato. Em contestação, a empresa disse que o contrato é legal. Afirmou que a cobrança foi de "apenas" 0,3% do valor do imóvel, sendo as demais cobranças para serviços previstos em contrato.

Entretanto, para a juíza Daniela Pazzeto Meneghine Conceição, a cobrança pelos serviços de análise preliminar da compatibilidade da situação econômica financeira do contratante é ilegal. Isso porque, segundo ela, condiciona o pagamento de tal taxa à concretização do negócio principal e porque esses serviços são inerentes ao serviço a ser celebrado, "não justificando sua cobrança ao consumidor, pois que de interesse exclusivo da incorporadora", afirmou na [decisão](#).

"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 aos contratos de compra e venda de imóvel não é nova, e vem sendo muito condenada na jurisprudência", afirmou a juíza.

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

Processo 0060271-49.2012.8.26.0100.

Date Created

04/11/2013