

José Pereira: STJ pode corrigir ilegalidade em corretagem e taxa Sati

Acompanhamos, com grande expectativa, o julgamento do Recurso Especial 1.551.956/SP que questiona a legalidade e validade de cláusulas contratuais que transferem ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem e taxa de assessoria técnico-imobiliária (Sati), além da prescrição da pretensão de restituição dos respectivos valores, temas estes que foram afetados em decisão do ministro Tarso Sanseverino de 16 de dezembro de 2015, com a expressa determinação de suspensão, em todo país, das ações que discutam tais questões de direito.

Sem dúvida, a decisão vem ao encontro do que dispõe o novo Código de Processo Civil, garantindo maior efetividade na análise do tema e a uniformização de decisões, evitando assim a proliferação de recursos e decisões desconexas em um país continental como o nosso.

Não obstante a adequada repercussão dada ao tema, observamos atônitos que, até mesmo na hipótese do consumidor dirigir-se ao *stand* de vendas do empreendimento, em verdadeira conduta abusiva, as construtoras repassam o ônus de remuneração do corretor responsável por realizar a suposta aproximação e concretizar o negócio, o que não reflete a realidade na maioria das ocasiões, tendo em vista que o próprio cliente visitou a equipe de vendas de plantão no empreendimento após publicidade, consulta na internet ou indicação de amigos e parentes.

Frise-se, por oportuno, que em muitas oportunidades o comprador sequer conhece as inúmeras pessoas hipoteticamente intermediadoras do negócio, bem como é obrigado a arcar com uma despesa que no mercado imobiliário é de responsabilidade do vendedor.

Vale ressaltar, por oportuno, que a taxa de corretagem só é devida quando se demonstra a atuação de um profissional (corretor) na realização do negócio jurídico, nos termos do artigo 722 e seguintes do Código Civil, o qual segundo disposição da Lei 6.530/78 tem como função precípua aproximar as partes (vendedor e comprador) e intermediar a comercialização imobiliária, o que torna evidente a conduta abusiva das Construtoras, o que deve ser veementemente combatido pelo Judiciário, sob pena de onerar-se ainda mais o consumidor em negociações desiguais.

Outro ponto que merece análise diz respeito à conhecida taxa Sati, importância esta que é imposta pelas construtoras ou suas incorporadoras sob justificativa de honorários profissionais relacionados a serviços jurídicos inerentes ao negócio, como redação do contrato, sem qualquer faculdade do consumidor quanto a contratação de um profissional da área jurídica, o que realça a prática de venda casada em indubitável violação da legislação consumerista.

Após análise mais detida da prática, identificamos a existência de um contrato de adesão onde o adquirente do imóvel é obrigado a aceitar a contratação do “serviço de assessoria”, o que inevitavelmente ocasionou a distribuição de inúmeras ações no Judiciário, tendo em vista que além de não ser esclarecida a natureza da taxa, as construtoras e incorporadoras optam por ocultar a quantia em um fluxo de pagamentos de parcelas onde o consumidor sequer constata a real natureza do valor.

Apesar da inegável ilegalidade de tais cláusulas contratuais, muito nos preocupa qual será o caminho do

Superior Tribunal de Justiça na análise, pois estamos diante de flagrante desrespeito com a legislação consumerista, buscando as construtoras o aumento de suas receitas alterando, inclusive, a própria natureza jurídica da corretagem e da assessoria técnica, que além de obrigatória privilegia apenas os grandes grupos imobiliários.

Em nossa opinião, portanto, temos a possibilidade, talvez única, de corrigir a ilegalidade de tais cláusulas que ainda integram a maioria dos contratos imobiliários, retomando assim as adequadas e coerentes decisões proferidas em grande maioria nos tribunais pátrios antes do reconhecimento da repercussão do tema.

Date Created

14/04/2016