



Empresa que vende imóveis não pode repassar custos a consumidores

A empresa que vende um imóvel na planta, com stand e publicidade patrocinados pela própria incorporadora, não deve repassar os custos de suas atividades aos consumidores. Os custos em questão são referentes ao pagamento indevido de comissão de corretagem e taxa de Serviço de Assessoria Técnica Imobiliária (Sati). O caso envolve a LIV Intermediação Imobiliária (Lopes) e dois compradores da cidade de Santos que, ao adquirir um imóvel, perceberam que essas taxas foram incluídas no contrato de compra e venda. A empresa foi condenada a devolução em dobro dessas taxas que somam cerca de R\$ 25 mil. A decisão é definitiva.

Segundo o advogado dos compradores do imóvel, **Marcelo de Andrade Tapai**, especialista em direito imobiliário, essas taxas, muitas vezes, estão escondidas no momento da negociação e o comprador só toma ciência depois de fechado o negócio. “A despesa com corretagem que a construtora cobra é ilegal porque, mesmo que existam corretores no local, quem os contratou foi a incorporadora, que por sua vez deve assumir os custos com seus funcionários ou terceirizados.”

Ainda de acordo com Tapai, a ilegalidade da cobrança da taxa de corretagem parte da ideia de que quem contrata é quem deve pagar pelo serviço. Sendo assim, as despesas próprias como comissão do corretor, comissão do gerente de vendas e os gastos com serviços gerais da empresa não devem ser passadas de “forma dissimulada” aos consumidores.

Na decisão, o juiz Fabio Silva dos Santos, afirma que a empresa já é remunerada pela comissão de corretagem, “de onde deveria retirar a remuneração pelo serviço prestado que, inclui, por óbvio, a assessoria técnica, uma vez que a ré é especialista na matéria, não podendo transferir sua obrigação a terceiro e nem mesmo obrigar os consumidores a arcarem com o custo de uma obrigação que pertence a ela.” Até porque, continua o julgador, “não houve nenhuma prestação de serviço efetiva que justificasse a cobrança.”

Além disso, consta na decisão que a empresa abusou do artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que “condicionou o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço (compra e venda + corretagem + SATI).” No caso em questão, segundo o julgador, nem mesmo a comissão de corretagem poderia ser exigida, já que não houve nenhuma publicidade veiculada pela corretora, não houve nenhum serviço de aproximação entre as partes.

Em relação a taxa Sati, consta no acórdão: “A tarifa Sati (assessoria jurídica e elaboração de instrumento de contrato na aquisição de imóvel) só é devida se for especificada e não se basear no valor do imóvel sob pena de não ser válida por se confundir com a corretagem e, assim, constituir bis in idem.”

Para o advogado Tapai, tanto a cobrança da taxa quanto a maneira que ela é feita é ilegal. “A Ordem dos Advogados do Brasil já se posicionou contra essa prática, porque a interessada em checar as informações sobre os clientes é a empresa (de quem vende), além disso, a escolha do advogado deve ficar a critério dos compradores”, diz. A taxa Sati é cobrada de forma variável de acordo com o valor do imóvel. “A ilegalidade se encontra no momento em que as empresas cobram preços diferentes para o mesmo serviço”, explica Tapai.

A empresa, em resposta à condenação, alegou a prescrição do pedido e da sentença extra petita. Segundo ela, não houve pedido de repetição do indébito. No mérito, disse que os recorridos concordaram e tinham conhecimento que seriam responsáveis pelo pagamento da comissão de corretagem à LIV e aos demais profissionais autônomos que participaram do serviço de intermediação, bem como, espontaneamente, contrataram a assessoria oferecida pela SATI, a qual é opcional e totalmente desvinculada da aquisição do imóvel.

Esses argumentos, porém, não foram reconhecidos pelo julgador que afirmou que a sentença não era nula, pelo fato da existência do pedido de restituição do indébito. Além de que a prescrição no caso ser de dez anos o que, segundo ele, não ocorreu.

Verificada a existência de pagamento indevido e má fé, o pedido de repetição do indébito em dobro foi acatado pelo juiz. A empresa foi condenada a restituir aos compradores do imóvel o valor de R\$ 22.311,92, correspondente aos indébitos em dobro (comissão de corretagem), e a SATI a restituí-los no valor de R\$ 560 correspondente aos indébitos em dobro (SATI).

Clique [aqui](#) para ler o acórdão.