

Ã? abusivo construtora cobrar taxas de corretagem e de assistÃªncia

O comprador de um imóvel na planta não pode ser obrigado a bancar comissão de corretagem e taxa de Serviço de Assistência Técnica Imobiliária (Sati). Assim entendeu a 2ª Turma Cível do Colégio Recursal Central de São Paulo ao condenar uma construtora e uma imobiliária a pagarem em dobro o valor desembolsado por uma família por cobranças consideradas abusivas. As empresas ainda deverão pagar indenização de R\$ 5 mil por danos morais.

Os consumidores haviam reservado um imóvel em condomínio projetado em Barueri (SP), mas desistiram do negócio por discordarem de cláusulas contratuais e devido ao atraso nas obras. Segundo **Carlos Henrique Bastos da Silva**, representante da família e sócio do Bastos Silva e Gnann Advogados Associados, as empresas quiseram devolver cerca de R\$ 800, descontando mais de R\$ 12 mil por causa das duas taxas.

Reprodução

O caso então foi levado à Justiça, e a 1ª Vara do Juizado Especial Cível Central considerou irregular apenas a taxa Sati, determinando a devolução de R\$ 1.955. No Colégio Recursal, porém, a 2ª Turma estipulou que os autores recebam quase R\$ 30 mil, incluindo-se a indenização pelo sofrimento pelo qual passaram.

Enquanto as obras ainda não começam, a única opção para o consumidor é procurar o corretor que fica no *stand* de vendas, disse o colegiado. Por isso, não faz sentido estipular comissão pelo serviço desse intermediário. “Considerando que quem contratou a corretora foi a própria empreendedora, cabe somente a esta última arcar com eventual comissão devida”, escreveu em seu voto o juiz relator Luís Scarabelli.

Sobre a cobrança da Sati, ele afirmou que “não se vislumbra sequer qual a função de aludida taxa, por ser inerente à própria atuação da corretora efetuar todas as verificações mínimas necessárias para a celebração do negócio”. Para Scarabelli, os cuidados de assistência já são obrigatórios para a corretora, pois o artigo 723 do Código Civil estabelece que o corretor deve executar a mediação “com diligência e prudência”. A tese venceu por unanimidade.

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

Processo 1008188-63.2013.8.26.0016

