

STJ reconhece validade de taxa de corretagem em compra de imóvel

Folha de S.Paulo – 24/8/2016

O STJ (Superior Tribunal de Justiça) reconheceu nesta quarta-feira (24/8/2016) a validade de cláusula contratual de comissão de corretagem na venda de imóveis e apenas condicionou que a previsão desse encargo seja informada previamente ao consumidor.

Porém, em relação à taxa Sati (Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária), o colegiado entendeu que a cobrança é abusiva, conforme informações divulgadas pelo STJ.

A taxa Sati é o valor cobrado pelas construtoras com base em 0,8% sobre o preço do imóvel novo adquirido pelo consumidor, sendo destinada aos advogados da construtora por elaboração dos contratos e serviços correlatos.

Segundo o STJ, enquanto as incorporadoras sustentavam que os encargos representam contraprestação por serviços oferecidos aos compradores, as entidades de defesa dos consumidores defendiam que a cobrança é abusiva, uma vez que corretores e advogados trabalham em prol de interesses das incorporadoras.

"A Segunda Seção definiu ainda que o prazo prescricional para ajuizamento de ações que questionem a abusividade nas cobranças é de três anos", disse o STJ. Novos recursos ao STJ não serão admitidos quando sustentarem posição contrária ao entendimento definido nesta quarta-feira.

Para analistas do Itaú BBA, a decisão foi favorável para as incorporadoras, uma vez que apenas a taxa Sati foi considerada abusiva e não poderá ser mais cobrada daqui para frente, conforme nota enviada a clientes logo após a decisão.

Taxa de corretagem só pode ser cobrada se venda de imóvel for concluída

19 de agosto de 2016 - Marcelo Galli - www.conjur.com.br

A imobiliária que intermediou a compra e venda de imóvel só pode cobrar a comissão de corretagem se a negociação for concretizada. Por esse motivo, a 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo julgou indevida a cobrança de R\$ 100 mil a um proprietário de apartamento que não teve o imóvel vendido.

Segundo o acórdão da apelação, que teve como relator o desembargador Marcondes D'Angelo, embora firmado compromisso de compra e venda, a negociação não se concretizou por ausência de apresentação de documentos.

"A corretagem consiste em contrato de risco e requer resultado útil do trabalho realizado. Assim, o mediador só tem direito à comissão se for o negócio efetivamente concluído, bem como demonstrados a aproximação das partes e acatamento das condições ofertadas", diz o acórdão.

Na primeira instância, o proprietário foi condenado a pagar R\$ 100 mil à imobiliária. Em virtude do princípio da sucumbência, impôs aos vencidos o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação. Inconformado, o dono do imóvel fez a apelação no TJ-SP para reformar a decisão.

Segundo a defesa, a negociação não deu certo por problemas de documentação do apartamento que não foram superados. A imobiliária foi informada dessa pendência quando fez a intermediação do negócio que não teve sucesso. O valor do imóvel, localizado na zona sul de São Paulo, está avaliado em cerca de R\$ 1,8 milhão.

Conforme o acórdão da decisão da segunda instância, por causa do princípio da sucumbência, a imobiliária deverá se responsabilizar pelo pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios do dono do imóvel fixados em R\$ 4 mil.