

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA-GERAL DA REPÚBLICA

PARECER Nº 084/2016 – LCFF

RECURSO ESPECIAL Nº 1.551.951 - SP – SEGUNDA SEÇÃO

RECORRENTE(S):

TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

RECORRIDO(S):

CARLOS TUKAMOTO

INTERES.:

DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"

ASSOCIACAO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIARIAS -

ABRAIN - "AMICUS CURIAE"

INSTITUTO POTIGUAR DE DEFESA DO CONSUMIDOR – IPDCON -

"AMICUS CURIAE"

RELATOR(A):

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO – 3ª TURMA

PARECER:

- Recurso especial submetido ao regime dos recursos repetitivos, nos termos do art. 543-C, do CPC, e da Resolução STJ nº 8/2008, que aponta violação aos arts. 256, 265, 724 e 725, todos do CC, 267, VI, do CPC, e dissídio jurisprudencial.

- Tese para os efeitos do art. 543-C, do CPC: "*legitimidade passiva da incorporadora (promitente vendedora) para responder pela restituição da comissão de corretagem e da taxa de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), sob o fundamento da abusividade da transferência desses encargos ao consumidor*".

- Flexibilização dos requisitos de admissibilidade em atenção ao interesse público sobre a tese do recurso repetitivo, devendo ser mitigada a incidência das súmulas 5 e 7, do STJ, em análise preliminar.

- Acerca do caso concreto, verifica-se que o acórdão recorrido não infringiu o disposto no art. 535, do CPC, pois trouxe fundamentação clara e suficiente para dirimir a controvérsia integralmente, embora desfavorável aos interesses do Recorrente, o que não caracteriza prestação jurisdicional deficiente.

- Tese fixada: o dever de transparência obriga o vendedor a estabelecer explicitamente cláusula que obriga o consumidor a assumir quaisquer encargos, legais ou consensuais, mesmo que tais cobranças sejam praxe do mercado local, sendo ilegal a imposição do pagamento de comissão de corretagem e taxa de assessoria imobiliária (SATI) sobre contrato de serviços de corretagem do qual o consumidor não anuiu, requereu expressamente ou lhe foi diminuída a possibilidade de contestar,

SAF Sul Qd. 4 – Lt. 3 – Bl. “A” – 1º Andar, Sala 112 – CEP: 70.050-900 – Brasília /DF – Tel: (61) 3105- 5237

como se dá nos contratos de adesão, restando configurada a venda casada (prática abusiva) quando tais cobranças são condicionantes do negócio jurídico, sendo, nessas hipóteses, devida a restituição dos referidos encargos ao consumidor, pela construtora/incorporadora e pelo corretor/imobiliária, obrigados em solidariedade.

- Parecer pelo improvimento do recurso especial.

Nobre Ministro Relator e demais integrantes da 2ª Seção,

I – ESPÉCIE

Trata-se de Recurso Especial interposto por TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra o acórdão prolatado pela 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (e-STJ fls. 431/435), que deu parcial provimento ao recurso de apelação do autor para impor a devolução da taxa de corretagem com juros de 1% ao mês a partir da citação e correção monetária pela tabela prática do TJSP, a partir do desembolso, e negou provimento ao recurso manejado pelo ora Recorrente, mantendo-se a sentença, tal como ementado:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL NOVO - Atraso na entrega a ser ressarcido até o efetivo recebimento das chaves - Imposição unilateral de comissão de corretagem sem possibilidade de recusa pelo comprador - Venda casada configurada - De rigor o ressarcimento ao autor do valor desembolsado a este título - Ausência de contrato descritivo dos serviços que permitiriam cobrança de taxa de assessoria imobiliária - Devolução da quantia mantida - Inteligência do art. 39, I, da Lei nº 8078-90 - Ilícito civil que determina a obrigação de pagar tal quantia ao consumidor com juros e correção monetária independentemente de ter sido o pagamento efetuado a outrem - Atraso deveras previsível e comum em negócios de tal natureza, já compensado pela indenização mensal - Dano moral indenizável não configurado - Litigantes que foram vencidos em substancial parte das pretensões - Manutenção da divisão das custas e despesas processuais e que cada qual remunere seus próprios patronos de rigor - Recurso do autor parcialmente provido para impor a devolução da taxa de corretagem com juros de 1% ao

mês a partir da citação e correção monetária pela tabela prática do TJSP a partir do desembolso e recurso da ré desprovido.

Opostos embargos de declaração pela Topazio Brasil Empreendimentos, os mesmos foram rejeitados em decisão monocrática (e-STJ fls. 456/459), sendo exarada a seguinte ementa:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Embargante que não aponta nenhuma omissão, contradição ou obscuridade - Exigência de pagamento de taxa SATI e corretagem como condição à aquisição de imóvel - Falta de observância do dever de informação e venda casada em ofensa às normas que regem as relações de consumo – Rediscussão da matéria- Inadmissibilidade - Caráter infringente - Embargos rejeitados.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 462/480), alega o Recorrente violação aos seguintes dispositivos de lei federal, com suas respectivas teses:

(a) art. 267, VI, do CPC e ao 265, do CC, ao argumento de que não existe responsabilidade solidária entre a Recorrente e as empresas Lopes (imobiliária) e SATI (assessoria), a teor dos artigos 14 e 18, do CDC, não havendo que se falar em “venda casada” com base no art. 39, I, do CDC;

(b) arts. 724 e 725 do Código Civil, sob o argumento de que não há venda casada, já que o serviço de corretagem foi devidamente prestado e *“a remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio jurídico”*, no caso, as práticas de mercado.

Alega também dissídio jurisprudencial, trazendo acórdãos de outros Estados (TJRS e TJMG), divergentes do entendimento do acórdão recorrido sobre a ilegitimidade passiva da incorporadora, a legalidade na cobrança da comissão de corretagem pelos serviços prestados ante a praxe comercial na venda de imóveis novos.

Contrarrazões apresentadas pelo recorrido às fls. E-STJ 509/526.

Em Juízo prévio de admissibilidade, a Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo admitiu seguimento ao presente recurso especial como representativo da controvérsia em recursos repetitivos, determinando a remessa dos autos a esse Superior Tribunal de Justiça, com fulcro no §1º, do art. 543-C, do CPC (e-STJ fls. 528/530).

No âmbito do Superior Tribunal de Justiça, o Relator, Paulo de Tarso Sanseverino, afetou o presente recurso ao rito do artigo 543-C, do Código de Processo Civil, e da Resolução nº 08/2008 do Superior Tribunal de Justiça, e, verificando a presença de controvérsia repetitiva de caráter multitudinário, em que diversos recursos idênticos, destinados à apreciação desse Tribunal Superior versam sobre o mesmo tema (e-STJ fls. 540/542).

Manifestação da Defensoria Pública da União e requerimento de ingresso nos autos, na condição de *amicus curiae*, às fls. 551/556 (e-STJ). Inclusão à fl. 557 (e-STJ).

Requerimento de ingresso da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS – ABRAINCO na condição de *amicus curiae* e manifestação (e-STJ fls. 561/574). Deferimento às fls. 624/625 (e-STJ).

Requerimento de ingresso do INSTITUTO POTIGUAR DE DEFESA DOS CONSUMIDORES - IPDCON na condição de *amicus curiae* e manifestação (e-STJ fls. 1287/1292). Deferimento à fl. 1434 (e-STJ).

Acrescenta-se ao presente relatório, recente decisão exarada nos autos da Medida Cautelar 25.323-SP (2015/0310781-2), movida pelo SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA VENDA LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO PAULO, em que o relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino determinou, em 16/12/2015, a suspensão de todos os processos em trâmite no país que versem sobre o objeto da afetação no REsp 1551956/SP, nos seguintes termos, *verbis*:

“Ante o exposto, defiro o pedido do requerente para determinar a suspensão em todo país, inclusive em primeiro grau, de todas as ações em trâmite nas quais se discutam as questões de direito que foram objeto da afetação no REsp n.º 1551956 /SP e que ainda não tenham recebido solução definitiva, obstando a prática de quaisquer atos processuais até o julgamento do recurso repetitivo.” - grifado no original

Os autos do REsp 1551956/SP encontram-se no Ministério Público Federal para emissão de parecer, na presente data

É o relatório.

II – PARECER

II.1 – Do tema afetado para julgamento nos termos do art. 543-C, do CPC

O tema afetado para julgamento sob o rito do artigo 543-C do Código de Processo Civil, se circunscreve a *“legitimidade passiva da incorporadora (promitente vendedora) para responder pela restituição da comissão de corretagem e da taxa de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), sob o fundamento da abusividade da transferência desses encargos ao consumidor”*.

II.2 – Do caso concreto

Trata-se, na origem, de ação declaratória de nulidade de cláusulas contratuais cumulada com indenização por danos materiais e morais, movida por Carlos Tukamoto contra Topazio Brasil Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. O autor alega que em 10 de dezembro de 2007, firmou compromisso de compra e venda um apartamento, diretamente no *stand* de vendas da preposta da requerida, “Lopes”, com a previsão de entrega da unidade até 31 de julho de 2011,

tendo a requerida, ora Recorrente, inadimplido o contrato firmado, mediante o atraso na entrega do bem, sendo condenada em primeiro grau, nos termos do relatório acima apresentado.

A recorrente afirma, em suas razões do recurso especial, que efetuou pagamento parcial da condenação, na parte que diz respeito à indenização por danos materiais decorrentes do atraso nas obras, fixado em 0,8% do valor do contrato, relativos ao período de 02/12 a 06/12, **“apenas devolvendo ao E. STJ a matéria referente à devolução de corretagem imobiliária e assessoria técnico imobiliária (SATI) [...]”** (e-STJ fl. 468) - (grifos no original).

II.2.a – Preliminar

O entendimento do STJ sobre o tema em apreço, em sede de recurso especial, visando aferir eventual desacerto das conclusões do Acórdão recorrido sobre a devolução de corretagem e taxas de assessoria imobiliária, é no sentido de que seria indispensável a análise de cláusulas contratuais e o revolvimento da matéria de fato, providências incompatíveis com a via eleita, atraindo, em princípio, a incidência das Súmulas 5¹ e 7², ambas do STJ, impeditivas do conhecimento do recurso em grau de admissibilidade.

Nesse sentido os arestos desse Tribunal Superior:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. SERVIÇOS DE CORRETAGEM. VALOR DA COMISSÃO. LEGITIMIDADE ATIVA. SÚMULA STJ/7. IMPROVIMENTO.

1. Embora rejeitando os embargos de declaração, o acórdão recorrido examinou, motivadamente, todas as questões pertinentes, logo, não há que se falar em ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil.

¹ Súmula 05. A simples interpretação de cláusula contratual não enseja Recurso Especial.

² Súmula 07. A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial.

2.- A convicção a que chegou o Tribunal a quo quanto à legitimidade ativa ad causam; à regularidade da negociação e ao valor da comissão de corretagem decorreu da análise do conjunto probatório. O acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte. Incide nesse ponto a Súmula STJ/7.

3. Agravo Regimental improvido.

(AgRg no AREsp 181.191/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/09/2013, DJe 07/10/2013)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. CONTROVÉRSIA DIRIMIDA À LUZ DO CONTRATO E DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. REEXAME. SÚMULAS NS. 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(AgRg no AREsp 419.971/RN, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/05/2015, DJe 12/05/2015)

Entretanto, a sistemática dos recursos repetitivos, instituída pela Lei 11.672/08, permite ao Superior Tribunal de Justiça a seleção e apreciação, de forma concentrada, de questões federais de caráter multiplicador, de modo a pacificar e uniformizar o entendimento dessas matérias em nível nacional, tornando necessário que os julgamentos em sede de recursos repetitivos esgotem, na medida do razoável, os argumentos/temas jurídicos relevantes que envolvem as questões jurídicas pressupostas nos pedidos *subjudice*.

Para o alcance de tais finalidades, se faz necessária a flexibilização da exigência do esgotamento dos requisitos de admissibilidade como condição ao conhecimento de questões ligadas ao objeto do recurso repetitivo, bem como aos limites do julgamento do recurso após o seu conhecimento por parte do STJ, em atenção ao interesse público, regente da sistemática dos recursos repetitivos.

Como exemplo, cite-se a mitigação do requisito do prequestionamento para o exame de fundamentos jurídicos de interesse público, “*sendo possível a mitigação do requisito do prequestionamento para se aplicar o direito à espécie, conforme interpretação sistemática do art. 257 do RISTJ, da Súmula 456 do STF e do artigo 515, §§ 1º e 2º, do CPC*”³

Dessa forma, prestigia-se o interesse público da decisão em recurso repetitivo, a par da possível incidência das súmulas 5 e 7, do STJ, ao restringir-se o tema discutido aos limites do que será julgado, consoante identificação do relator do Tribunal Superior.

Nesse particular, Theodoro Júnior e outros, analisam a atribuição conferida ao relator no Tribunal Superior, acerca do instituto dos recursos repetitivos, já sobre o novo CPC, prestes a entrar em vigor:

Ultrapassada a etapa de escolha dos recursos afetados, caberá ao relator no Tribunal Superior proferir decisão de afetação, na qual identificará com precisão a questão a ser submetida a julgamento e determinará a suspensão do processamento de todos os recursos pendentes, individuais ou coletivos, que versem sobre a questão e tramitem no território nacional. Aqui, se tem uma importante etapa, eis que caberá ao relator determinar os limites do que será julgado, sendo ainda importante que indique sob quais fundamentos o julgamento será discutido, para demonstração da amplitude do debate que auxiliará a aplicação do padrão decisório (art. 1.035, § 5º), a posteriori, e garantir a impossibilidade de ocorrência de decisão surpresa (vedada pelo art. 10).⁴

Portanto, os pressupostos de admissibilidade devem ser flexibilizados para que, mitigadas as súmulas 5 e 7, do STJ, o presente recurso seja conhecido e analisada a tese exclusivamente para os efeitos do art. 543-C, do CPC.

³ Voto Revisor Ministro Herman Benjamin - AR 4.373/SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 27/04/2011, DJe 06/05/2011.

⁴ THEODORO JÚNIOR, Humberto; NUNES, Dierle; BAHIA, Alexandre Melo Franco, PEDRON, Flávio Quinaud. Novo CPC – Fundamentos e sistematização. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 326.

II.3 – Mérito

No mérito, caso o recurso seja conhecido, o parecer do Ministério Público Federal é pelo seu improvimento.

II.3.a – Da ilegalidade da transferência, ao consumidor, da obrigação de pagar comissão de corretagem e taxa de assessoria técnico-imobiliária (SATI)

Primeiramente, cumpre observar que encontra-se em andamento nesse Egrégio Superior Tribunal de Justiça, o REsp 1.551.956/SP, também afetado como representativo da controvérsia, cujo tema cinge-se a validade da cobrança de restituição das parcelas pagas a título de corretagem e de assessoria imobiliária (SATI), matéria que mantém relação direta à discussão do presente recurso. Os autos encontram-se atualmente no Ministério Público Federal, para parecer.

Em outra oportunidade, o Ministério Público Federal pôde se manifestar sobre o tema da validade da cobrança de restituição das parcelas pagas a título de corretagem, em parecer da lavra do Subprocurador-Geral da República, Antônio Carlos Alpino Bigonha, exarado nos autos da Reclamação nº 28218/PI (2015/0278894-8), cujo posicionamento restou firmado pela ilegalidade da cobrança da comissão de corretagem, quando, da análise da situação fática, se depreender que a relação contratual estabelecida entre as partes envolve a construtora/incorporadora contratante, que, em seu nome, contrata corretor, objetivando ampliar as vendas de seu empreendimento, sendo ilegal a oneração do consumidor por esse contrato, por ser extrínseca à sua manifestação de vontade ou previsão legal, não estando o corretor subordinado por qualquer relação de dependência com o consumidor.

O relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino indeferiu o pedido liminar nos autos da reclamação em comento, em 26/10/2015, nos seguintes termos, *verbis*:

“Em juízo perfunctório, próprio deste momento processual, embora reconheça a existência de plausibilidade jurídica nas alegações da reclamante, tendo em vista a orientação em diversos precedentes jurisprudenciais e a existência de recursos especiais representativos de controvérsia (REsp 1.551.951/SP e REsp 1.551.956/SP), afetados ao julgamento pelo rito do artigo 543-C do CPC - nos quais se discute também a "legitimidade passiva da incorporadora (promitente vendedora) para responder pela restituição da comissão de corretagem e da taxa de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), sob o fundamento da abusividade da transferência desses encargos ao consumidor " e a "validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem e taxa de assessoria técnico-imobiliária (SATI) "- não vislumbro a ocorrência de periculum in mora, na medida em que não há nos autos qualquer comprovação do perigo de dano.

Ante o exposto, indefiro o pedido liminar, admitindo, todavia, o processamento da reclamação.” - grifos no original

Dessa forma, colaciono a conclusão do colega em sua manifestação nos autos da reclamação 28218/PI, a qual reitero no presente parecer, *verbis*:

“Com efeito, a cobrança da comissão de corretagem na espécie é ilegal, não consistindo a condenação de devolução desses valores em enriquecimento sem causa do consumidor lesado. É que, coadunando-se com o entendimento adotado por esse Egrégio Superior Tribunal de Justiça, a obrigação de pagar a comissão é daquele que assumiu o encargo e efetivamente contratou o corretor, ou seja, da vendedora incorporadora e não, do comprador.

Verifica-se, portanto, ser cabível a declaração de ilegalidade da cobrança da comissão de corretagem.”

Após parecer do Ministério Público Federal, a Reclamação 28218/PI encontra-se conclusa para julgamento, em 02/02/2016.

Vê-se que as cláusulas que prevejam a cobrança da taxa de assistência jurídica (assistência técnica imobiliária ou SATI) também são

abusivas. Essa cobrança não pode ser imposta pela construtora e somente deve ser realizada se o serviço de corretagem for expressamente solicitado pelo consumidor, o que não é o caso.

O acórdão recorrido é claro e certo quanto a ilegalidade da cobrança dessa taxa no presente caso, *litteris*:

“No que toca à taxa SATI ou de assessoria é certo que imposta unilateralmente pela vendedora e prestados os serviços inerentes em interesse exclusivo desta, pouco importa quem esta escolheu para tanto. Verdade é que se não as aceitasse, o consumidor não teria conseguido fechar o negócio e adquirir a unidade habitacional. Por esta razão é de se prestigiar o acerto da r. sentença, mantendo a devolução destes valores ao autor.” (e-STJ fl. 434)

O Conselho Federal dos Corretores de Imóveis – COFECI, veda expressamente a cobrança dessa taxa, bem como determina aos corretores que denunciem ao Conselho Regional a cobrança das referidas taxas quando impostas pelo incorporador, construtor ou seus prepostos. Essa é a redação explícita da Resolução COFECI nº 1.256/2012, publicada no D.O.U. de 02/07/2012, Seção 1, pág. 162, que em seu art. 3º determina, *verbis*:

“Art. 3º - É vedado aos inscritos no Regional cobrarem de seus clientes, para si ou para terceiros, qualquer taxa a título de assessoria administrativa, jurídica ou outra, assim como devem denunciar ao Regional a cobrança de tais taxas quando feitas pelo incorporador, pelo construtor ou por seus prepostos.”

A Resolução reforça a posição de que o consumidor não participa do contrato de corretagem firmado entre a incorporadora e o corretor, na medida em que veda a cobrança desses encargos aos clientes, ao mesmo tempo em que obriga que o corretor denuncie a incorporadora por essa prática, ilegal, e vedada pela resolução do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, por ser abusiva.

A mesma Resolução COFECI 1.256/2012 estabelece como falta grave o fato de o corretor de imóveis não proceder à denúncia da incorporadora à Regional pela cobrança ilegal de qualquer taxa a título de corretagem ao consumidor. Nesse sentido, o artigo 6º assim dispõe:

“Art. 6º - O descumprimento de qualquer dos ordenamentos desta Resolução implicará cometimento de falta grave, conforme estabelece a Resolução COFECI nº 315/1991, sem prejuízo das demais cominações legais, especialmente as contidas na Lei 6.530 de 12 de maio de 1978.”

O que se observa do presente caso, e que se repete na maioria dos processos ajuizados em 1º ou 2º grau dos diversos tribunais de justiça do país, é que o consumidor se dirige pessoalmente ao *stand* de vendas montado pela incorporadora, com o intuito de comprar um imóvel novo diretamente do vendedor ou preposto da imobiliária/construtora/incorporadora e no contrato de adesão firmado para a compra do bem não é firmada qualquer vinculação direta do consumidor a um contrato de corretagem, ou mesmo relação de dependência ou prestação direta de serviços imobiliários para com o corretor, que presta senão a intermediação desses serviços, tratando-se de um representante ou contratado da incorporadora.

O artigo 722 do Código Civil é certo quanto aos obrigados pelo contrato de corretagem, que no presente caso se limitam à incorporadora, TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., e à LIV INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA. (LOPES):

“Art. 722. **Pelo contrato de corretagem, uma pessoa**, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, **obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.**” (grifamos)

Assim, a responsabilidade pelo pagamento de comissão de corretagem e taxa de assessoria imobiliária, ao corretor, é do incorporador que contrata o respectivo profissional, mostrando-se abusiva, por violação ao disposto no art. 51, inciso IV, do CDC⁵, a cláusula que transfere tal ônus ao comprador, o qual não auferir qualquer vantagem com o pagamento de tal verba.

No caso em análise, verifica-se que estão presentes também todos os requisitos legais para a configuração da prática abusiva (venda casada). Ao consumidor não é permitido a não contratação formal da corretagem e, como resta evidente, trata-se de produtos e serviços que podem ser comercializados separadamente.

De fato, quanto a esse último aspecto, não há qualquer dúvida da possibilidade de fornecimento individualizado. Nenhuma venda de imóvel demanda, necessariamente, de serviço de corretagem. É notório que a compra e venda de qualquer bem pode ser feita livremente entre as partes.

Dessa forma, não pode o fornecedor impor a aquisição conjunta, ainda que o preço global seja mais barato que a aquisição individual. O consumidor deve ter a opção de escolher o produto que vai adquirir, sem estar obrigado a levar outro.

Verifica-se, portanto, que a venda casada se constitui, essencialmente, pela imposição de aquisição conjunta de bens ou serviços que poderiam ser adquiridos individualmente. A contratação forçada, imposta ao consumidor representa prática abusiva, nos termos do art. 39⁶ do Código

⁵ “Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

[...]

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade; [...]”

⁶ “Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

de Defesa do Consumidor.

A alegação dos recorrentes de que a parte recorrida teria aceitado as cláusulas do contrato na forma proposta, aceitando a transferência para si do encargo da remuneração do corretor, também não procede, uma vez que não lhe foi dada a opção de não aceitar tais cláusulas. A partir do momento em que os contratos elaborados unilateralmente pelos fornecedores obrigam o consumidor a contratar o serviço, não há que se falar em simples transferência de encargos financeiros.

Cláusula ou previsão neste sentido é nula, em se tratando de relação de consumo.

Irretocável, portanto, o acórdão recorrido nesse ponto:

*“Já sobre o apelo do demandante, verifica-se que a própria construtora é quem monta o stand de vendas e lá coloca os corretores ou empresa de intermediação imobiliária de sua confiança, assim como aqueles que lhe prestam assessoria imobiliária, velando por seus interesses e não pelos do adquirente. **Saber da existência de corretagem não basta para configurar consentimento, visto que impossível ao consumidor a recusa de tal serviço.**” (e-STJ fls. 434/435) - grifamos*

II.3.b – Da inexistência de violação aos arts. 724 e 725 do Código Civil

A impossibilidade do consumidor contestar esses encargos sob pena de inviabilizar a sua pretensão na compra do bem, configuram venda casada, como já demonstrado. Além disso, a falta de transparência na negociação, a ausência do detalhamento de todos os valores e encargos a serem pagos pelo comprador, viola frontalmente o Princípio da Transparência insculpido no artigo 4^o⁷, do CDC.

I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;”

⁷ “Art. 4º A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus

Não há que se falar, portanto, que a prática de mercado local legitima a imposição das cobranças de tais encargos ao consumidor posteriormente à assinatura do contrato, quando a obrigação de transparência do vendedor na apresentação do contrato deve ser imediata, por imposição legal, mormente quando se trata de contrato de adesão, situação em que o consumidor se mostra mais frágil frente ao negócio jurídico.

É abusivo, portanto, se valer da última parte do Art. 724⁸ do Código Civil, mesmo sendo praxe dos usos locais a cobrança da corretagem e da SATI, quando essas ferem ao dever de transparência, em confronto ao art. 4º do CDC, especialmente porque as cláusulas contratuais devem ser interpretadas, sempre, de maneira mais benéfica ao consumidor.

Também não há violação ao artigo 725⁹ do Código Civil, com aduz a recorrente, já que é da incorporadora, enquanto contratante, a obrigação de pagar a as taxas de assessoria imobiliária à contratada, como estabelecido pelo Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, na Resolução COFECI nº 1.256/2012.

Nesse sentido, os precedentes da 3ª Turma do STJ rumam no sentido da obrigação exclusiva da contratante também ao pagamento da comissão de corretagem , consoante ementas:

DIREITO CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO VERBAL DE CORRETAGEM. COMISSÃO. CABIMENTO. OBRIGAÇÃO DO COMITENTE. CONTRATAÇÃO DO CORRETOR PELO COMPRADOR.

interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a **transparência** e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios:” - grifamos

⁸ Art. 724. A remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.

⁹ Art. 725. A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.

1. Contrato de corretagem é aquele por meio do qual alguém se obriga a obter para outro um ou mais negócios de acordo com as instruções recebidas.

2. A obrigação de pagar a comissão de corretagem é daquele que efetivamente contrata o corretor.

3. É o comitente que busca o auxílio do corretor, visando à aproximação com outrem cuja pretensão, naquele momento, esteja em conformidade com seus interesses, seja como comprador ou como vendedor.

4. Recurso especial desprovido.

(REsp 1288450/AM, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/02/2015, DJe 27/02/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO DO VENDEDOR. REEXAME DO CONTRATO. SÚMULA Nº 5/STJ.

1. A obrigação de pagar a comissão de corretagem é daquele que efetivamente contrata o corretor.

2. Inviável modificar a conclusão do juízo da causa, no sentido de que a comissão de corretagem não está expressamente prevista em cláusula contratual, ante o óbice da Súmula nº 5/STJ.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 685.109/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2015, DJe 17/08/2015) - grifamos

II.3.c – Da inexistência de violação aos arts. 267, VI, do CPC e ao 265, do CC: Legitimidade passiva da Incorporadora para restituir o consumidor de tais encargos

A solidariedade da incorporadora e do corretor ou imobiliária, como demonstrado, são claras e decorrem de lei. O artigo 265 do Código Civil estabelece que “*A solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes.*”

A Resolução COFECI 1.256/2012 se coaduna aos institutos consumeristas, quando estes estabelecem que respondem solidariamente pela restituição do valor pago indevidamente o promitente vendedor e a imobiliária por este contratada, pois ambos participaram do negócio, atuando

como integrantes de uma cadeia de produção dos serviços, a teor do que dispõe a norma do art. 7º, Parágrafo único, do CDC, que assim dispõe, *verbis*:

“Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, **de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes**, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade.

Parágrafo único. Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.” (grifamos)

Portanto, a manifestação de vontade dos contratantes em contrato de corretagem, firma a solidariedade da incorporadora para responder pelos danos infligidos ao consumidor, o que é o caso, com pleno amparo da lei.

Assim, a incorporadora é parte legítima para restituir o consumidor dos encargos de corretagem e taxas de serviços imobiliários, em solidariedade com o corretor imobiliário.

III - Conclusão

De todo o exposto, e em atenção aos precedentes transcritos e mencionados, o Ministério Público Federal manifesta-se pelo improvimento do recurso, fixando-se a tese:

O dever de transparência obriga o vendedor a estabelecer explicitamente cláusula que obriga o consumidor a assumir quaisquer encargos, legais ou consensuais, mesmo que tais cobranças sejam praxe do mercado local, sendo ilegal a imposição do pagamento de comissão de corretagem e taxa de assessoria imobiliária (SATI) sobre contrato de serviços de corretagem do qual o consumidor não anuiu, requereu

expressamente ou lhe foi diminuída a possibilidade de contestar, como se dá nos contratos de adesão, restando configurada a venda casada (prática abusiva) quando tais cobranças são condicionantes do negócio jurídico, sendo, nessas hipóteses, devida a restituição dos referidos encargos ao consumidor, pela construtora/incorporadora e pelo corretor/imobiliária, obrigados em solidariedade.

Brasília, 02 de fevereiro de 2016.

**LUIZA CRISTINA FONSECA FRISCHEISEN
SUBPROCURADORA-GERAL DA REPÚBLICA**

/AMA