São Paulo, 20 de fevereiro de 2014.

A

ABRAINC – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS INCORPORADORAS

A/c: Dr. Alexandre Fregonesi (Odebrecht Realizações Imobiliárias)

Ref: Proposta de prestação de serviços

Consultoria jurídica – Ministério Público

Prezado Dr. Alexandre.

Em prosseguimento à reunião mantida no dia 19 p.p., que também contou com as presenças de Ana Carolina Medina (Gafisa), Adriano Abbud (Cyrela) e Evanilson Bastos (Rossi), segue adiante proposta de prestação de serviços jurídicos sobre a qual, entretanto, entendemos oportuno apresentar breve histórico. Assim vejamos:

HISTÓRICO PARA DEFINIÇÃO DO ESCOPO DE TRABALHO

Tornou-se prática no mercado imobiliário que o valor das corretagens devidas a título de intermediação nas vendas de imóveis quando do seu lançamento a público seja destacado do preço da unidade imobiliária de modo a que o adquirente pague esse valor diretamente à empresa responsável pela respectiva comercialização, firmando com essa empresa, o respectivo contrato.

Nesse sentido, o adquirente (consumidor) faz, no momento da assinatura do instrumento que formaliza a aquisição do imóvel, o pagamento da corretagem diretamente à empresa de intermediação e assume, perante a incorporadora imobiliária, o pagamento pelo preço da unidade imobiliária.

Ocorre que essa prática vem sendo questionada na medida em que, para alguns, a verba referente à Corretagem Imobiliária integra o preço do imóvel e portanto, há de ser paga pelo incorporador (promitente vendedor) ao corretor (empresa intermediadora), e não direta e destacadamente pelo adquirente do imóvel.

A tese encontrou guarida em vários Tribunais conforme podemos constatar com algumas das várias decisões tratando da matéria e que seguem adiante colacionadas (com destaques):

[TJ-DF - Ação Cível do Juizado Especial ACJ 268371620118070009 DF 0026837-16.2011.807.0009 (TJ-DF)](http://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/21863325/acao-ci-vel-do-juizado-especial-acj-268371620118070009-df-0026837-1620118070009-tjdf) –

Data de publicação: 06/06/2012

Ementa: CONSUMIDOR. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE AFASTADA. REQUERENTE ARCOU COM O PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM PENSANDO TRATAR-SE DE ARRAS/SINAL, CUJO VALOR SERIA DESCONTADO DAS PARCELAS VINCENDAS. DIREITO BÁSICO DO CONSUMIDOR A INFORMAÇÃO ADEQUADA E CLARA. COBRANÇA INDEVIDA. RESPONSABILIDADE DO PAGAMENTO DA CORRETAGEM É DO VENDEDOR DO IMÓVEL. DEVER DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES ILEGALMENTE COBRADOS. INDENIZAÇÃO FIXADA EM R$6.145,72 (SEIS MIL CENTO E QUARENTA E CINCO REAIS E SETENTA E DOIS CENTAVOS). RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1) ANTE A AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO CLARA E PRECISA, O REQUERENTE FOI INDUZIDO A ERRO, IMAGINANDO QUE O VALOR PAGO À TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM, TRATAVA-SE DE ARRAS OU SINAL, E QUE ESTE SERIA DESCONTADO DAS PARCELAS VINCENDAS. NÃO HÁ OBRIGAÇÃO DO PROMITENTE COMPRADOR EM ARCAR COM AS DESPESAS DE CORRETAGEM, NÃO DEVENDO, PORTANTO, O CONSUMIDOR SUPORTAR O PAGAMENTO DAS DESPESAS. TRATANDO-SE DE COBRANÇA INDEVIDA É CABÍVEL A RESTITUIÇÃO. 2) RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. O RECORRENTE DEVERÁ ARCAR COM O PAGAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS E DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, QUE ARBITRO EM R$ 10% (DEZ POR CENTO) DO VALOR DA CAUSA.

[0013755-27.2012.8.19.0209](http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=201300137681) - APELACAO - 1ª Ementa.

DES. MAURO DICKSTEIN - Julgamento: 22/07/2013 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

SUMÁRIO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULAS CONSTANTES DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ENTREGA DO BEM EFETIVADA QUINZE MESES APÓS A DATA APRAZADA, ALÉM DO LAPSO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PREVISTO NO CONTRATO. SENTENÇA QUE CONDENOU A RÉ NO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES E INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANO MORAL. APELAÇÕES. RELAÇÃO DE CONSUMO. CONTRATO DE ADESÃO, VEDAÇÃO NO ART. 53, I, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDORDA ADOÇÃO PRÉVIA E COMPULSÓRIA DE ARBITRAGEM, NO MOMENTO DA CONTRATAÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE HAVER EXISTIDO O CONHECIMENTO E O CONSENTIMENTO DO PROMITENTE COMPRADOR, CONSUMIDOR, DESDE O INÍCIO DAS NEGOCIAÇÕES, DE QUE O VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM ESTARIA EMBUTIDO NO PREÇO DO IMÓVEL, SENDO SUA COBRANÇA VEDADA PELO PRINCÍPIO QUE ASSEGURA O DEVER DE INFORMAÇÃO, ALÉM DE FALTAR PREVISÃO CONTRATUAL (PACTA SUNT SERVANDA), CONSTITUINDO-SE EM CONDUTA ABUSIVA DAS RÉS. HAVENDO SE DADO A ENTREGA DAS CHAVES, AINDA QUE NO CURSO DA LIDE, TEM-SE COMO INOCORRENTE A MORA DO CONSUMIDOR, E, CONSEQUENTEMENTE, INAPLICÁVEL, NO PROCESSO, A EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIRO NÃO DEMONSTRADA E, AINDA QUE ASSIM FOSSE, ENSEJARIA APENAS O DIREITO DE REGRESSO EM FACE DE SEU CAUSADOR. PREVISÃO DE EVENTUAIS CONTEXTOS INESPERADOS, PELA CONSTRUTORA, QUANTO A INÍCIO, EXECUÇÃO E CONCLUSÃO, COM A ENTREGA DA OBRA, QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA A ESTIPULAÇÃO DOS PRAZOS RESPECTIVOS. MORA DA CONSTRUTORA VERIFICADA. DANO MORAL RECONHECIDO. VALOR FIXADO CONSOANTE OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. LUCROS CESSANTES CONSISTENTES NO MONTANTE QUE DEIXOU O CONSUMIDOR DE AUFERIR, EM CONSEQUÊNCIA DO ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. NO QUE CONCERNE AO SALDO DEVEDOR EXIGIDO DO PROMITENTE COMPRADOR, INCIDE CORREÇÃO MONETÁRIA, EIS QUE, APENAS RESGUARDA O PODER DE COMPRA DA MOEDA, NÃO HAVENDO FINANCIAMENTO PARA A QUITAÇÃO DAS PARCELAS, E, CONSEQUENTEMENTE, OS JUROS. DIANTE DA PROCEDÊNCIA PARCIAL, CORRETA A SOLUÇÃO, EM RELAÇÃO ÀS DESPESAS E OS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, FIXADOS EM CONSONÂNCIA COM O DO ART. 21, CPC. RECURSOS CONHECIDOS, DANDO-SE PARCIAL PROVIMENTO AO DA AUTORA, NOS TERMOS DO ART. 557, § 1º-A, DO CPC, NEGANDO-SE AO DAS RÉS, CONSOANTE O ART. 557, CAPUT, DO CPC. (fonte: Banco do Conhecimento / Jurisprudência / Pesquisa Selecionada / Direito Civil – Comissão de Corretagem)

Vale notar que em se tratando de lançamento imobiliário, a campanha publicitária é o grande responsável em despertar o interesse de eventuais adquirentes e assim, captar os futuros clientes de modo a que se dirijam até os estandes de venda dos empreendimentos e lá, sejam recepcionados e atendidos pelos corretores (equipe de vendas).

Assim, no que se refere a empreendimentos imobiliários lançados na planta, tem os corretores de imóveis a função de, perante o eventual adquirente, apresentar o produto, destacar as suas qualidades, explicar a tabela de vendas e esclarecer as condições contratuais.

Nesse sentido, não vemos, efetivamente, uma função de mediação desse corretor de imóveis na medida em que ele atua junto ao eventual adquirente, como um departamento de vendas da empreendedora, e não como um intermediador imobiliário.

Diferente é o que ocorre nas transações que envolvem imóveis prontos, os chamados “imóveis de terceiros”. Aqui, o proprietário de imóvel apresenta o seu produto ao corretor que por vez, irá procurar, dentro da sua rede de contatos, alguém que tenha interesse em adquirir o mencionado imóvel exercendo então, a função de um mediador nessa transação imobiliária.

Ou ainda, o corretor que a pedido de um potencial comprador, é instado a procurar um imóvel que atenda às suas necessidades.

Entendemos, pois, que a comercialização de empreendimentos na fase de construção não deve ser considerada uma intermediação pura entre vendedor e comprador, mas sim, uma prestação de serviços por parte dos corretores de imóveis ao empreendedor imobiliário, cuja remuneração dependerá do sucesso da operação, ou seja, da venda da unidade imobiliária ao futuro adquirente.

Vale uma observação complementar quanto à prática de destacar o valor da corretagem do preço de aquisição do imóvel. Verificando-se o destaque de tais valores, o adquirente deixa de arcar com um custo adicional referente ao recolhimento de ITBI e pagamento de emolumentos cartorários que incidiria sobre esses valores que não se referem diretamente ao imóvel, mas sim, a um serviço prestado para viabilizar a concretização da transação imobiliária em questão.

Ademais, sob o ponto de vista de custo total arcado pelo comprador, não há qualquer majoração em relação ao preço final anunciado pelo incorporador imobiliário, inexistindo assim, quaisquer ônus financeiros para o adquirente.

EVENTUAL AJUSTE COM O MINISTÉRIO PÚBLICO

Quanto à viabilidade e conveniência de buscar a elaboração de um “TAC” junto ao Ministério Público Estadual parece-me que atualmente há uma melhor compreensão por parte dos Srs. Promotores de Justiça e dos próprios Magistrados, quanto à complexidade do processo de incorporação imobiliária, legitimando e justificando algumas práticas comerciais específicas do mercado imobiliário.

Assim, com a cautela de demonstrar que a prática que vem sendo adotada não implica em afronta a qualquer dispositivo legal, parece-nos viável debater a questão junto ao Ministério Público Estadual.

De todo o modo, entendendo-se pertinente prosseguir com esse intento junto ao Ministério Público, há de se observar o seguinte:

a). o T.A.C., por si só, não elimina as hipóteses de ações judiciais instauradas por consumidores individualmente ou, por Associações devidamente constituídas e legitimadas para instaurarem ações civis públicas;

b). decisões judiciais não estão vinculadas ao conteúdo do T.A.C.;

c). o T.A.C. com o Ministério Público do Estado de São Paulo teria repercussão apenas no Estado de São Paulo e não em outras esferas da Federação.

Sem prejuízo de se buscar essa composição com o Ministério Público Estadual, trago à reflexão, a sugestão de manter essas tratativas junto à SENACON - Secretaria Nacional do Consumidor (vinculada ao Ministério da Justiça)[[1]](#footnote-1), de onde poderíamos tentar obter uma diretriz sobre essa questão, com abrangência nacional, focando em dois cenários bastante positivos.

(a). Cenário ideal: estabelecer com o Ministério da Justiça, os requisitos que deverão ser respeitados pelo incorporador, para que possa manter a atual sistemática de pagamento da verba de corretagem (destacando-se do preço do imóvel). Nesta hipótese, as regras de informações precisas e claras seriam desde logo determinadas pelo órgão de defesa do consumidor, de modo a garantir o pleno entendimento da contratação e do respectivo pagamento.

(b). Cenário positivo: estabelecer as novas condutas como uma forma de aprimoramento do processo de transparência e claras informações para o consumidor, liberando, expressamente, os incorporadores, de qualquer entendimento negativo, classificado como abusivo, em relação ao que se praticou até o acordo que se pretende firmar.

PROPOSTA DE HONORÁRIOS

Feitas essas observações, aponto como serviços a serem prestados:

a). elaboração de um arrazoado apresentando o tema a ser debatido perante o órgão público que vier a ser definido por Vv. Ss. (Ministério Público do Estado de São Paulo ou Ministério da Justiça);

b). assessorar a Associação na consecução de acordo perante o órgão público (Ministério Público do Estado de São Paulo ou Ministério da Justiça) tratando da questão da “corretagem imobiliária”.

A título de honorários, proponho o seguinte:

1). Como quota de *pro-labore*, o valor de R$ 30.000,00 (trinta mil reais);

2). Com a assinatura do respectivo termo perante o órgão público definido por Vv. Ss., o valor de R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), atualizado conforme a variação do IGP-M/FGV.

Todas as custas e despesas decorrentes do presente correrão por conta de Vv. Ss.

Colocando-me à disposição

Atenciosamente

Marcelo Manhães de Almeida

OABSP nº 90.970

1. A Secretaria Nacional do Consumidor, por sua vez, tem por atribuição legal a coordenação do SNDC e está voltada à análise de questões que tenham repercussão nacional e interesse geral, além do planejamento, elaboração, coordenação e execução da Política Nacional de Defesa do Consumidor. (http://portal.mj.gov.br/data/Pages/MJF1FE712CITEMID1A043C3025C44DC6A708013D00747459PTBRIE.htm) [↑](#footnote-ref-1)