

Imóvel adquirido na planta - Taxas Indevidas

A compra de um apartamento na planta, ou durante a fase de obras do edifício, traz alguns benefícios e atrativos aos consumidores. O principal deles, ou, ao menos um dos principais, é no que se refere ao valor do imóvel.

Invariavelmente, o imóvel adquirido na planta, ou durante as obras do edifício, irá se valorizar depois de concluída a obra e entregue o empreendimento, contando com muitas variáveis e índices de valorização, de acordo com o município ou o bairro em que se situa.

Se comercialmente a transação tende a ser atrativa para o consumidor, os meios utilizados pelas incorporadoras e construtoras têm se mostrado um tanto abusiva, com extenso rol de taxas e cobranças indevidas e abusivas.

Há de se esclarecer, inicialmente, que os contratos elaborados pelas construtoras e incorporadoras, via de regra, são de adesão, o que vale dizer que o consumidor que vem a adquirir o imóvel não tem qualquer liberdade para discutir o teor das cláusulas. Quando muito, se negociam valores.

Entre as cláusulas que preveem cobranças indevidas do consumidor, destaco a SATI (Serviços de Assessoria Técnico-Jurídico Imobiliária) e a taxa de corretagem imobiliária. Tais serviços não são necessariamente indevidos. A conduta ilícita está cobrar do consumidor tais serviços.

A corretagem imobiliária e a SATI podem ser cobradas normalmente por uma imobiliária, ou por corretores de imóveis. Mas quem deve pagar é a parte vendedora. Ou seja, no caso aqui analisado, a construtora.

Reitero. A parte que tem que arcar com tais despesas é a própria construtora, e não repassá-las ao consumidor. É a construtora que está utilizando os serviços da imobiliária, e não o consumidor. Ao comparecer pessoalmente em stands de venda, ou lançamentos de futuros empreendimentos, o consumidor procura a própria construtora.

Mesmo assinando o contrato de aquisição do imóvel e pagando tais taxas, os consumidores podem ser ressarcidos mediante processo judicial. Além de serem consideradas como venda casada, as cobranças de tais serviços devem ser devolvidas em dobro ao consumidor, com juros de mora de 12% ao ano e correção monetária, contados da data do desembolso dos valores pelo consumidor. É o que determinam o Código de Defesa do Consumidor e demais leis vigentes.

Ion Miranda - Advogado Processualista

