



TAXA SAT, SAT OU ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

TAXA SATI (SAT, ATI ou ASSESSORIA IMOBILIÁRIA) – É A CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA CORRESPONDENTE A 0,88% DO VALOR DO IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. NORMALMENTE COBRADA SOMENTE NO DIA DA ASSINATURA DO CONTRATO E ÀS VEZES CAMUFLADA EM TAXA DE DOCUMENTAÇÃO. APESAR DE SER UMA CONDUTA COMUM NO MERCADO IMOBILIÁRIO, É PRÁTICA QUE AFRONTA O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ESTA COBRANÇA NÃO ENCONTRA AMPARO NA LEGISLAÇÃO E JURISPRUDÊNCIA VIGENTES, NEM NO CONTRATO FIRMADO. O DEVER DE PAGAR POR ASSESSORIA JURÍDICA É DAQUELE QUE A ELEGEU. SAIBA COMO REAVER SEU DINHEIRO E COMO SE PROTEGER DESTA COBRANÇA ABUSIVA.

Artigo 42 do CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Embora o Termo de Conduta de Compromisso de Ajustamento de Conduta firmado entre o Ministério Público de São Paulo e as empresas do setor imobiliário, representados pelo SECOVI (Sindicato das empresas de compra, venda, locação e administração de imóveis residenciais e comerciais de São Paulo)

(fls. 49) permita a cobrança desse serviço, não há qualquer informação sobre sua discriminação e em que consistiria esse tipo de prestação.

O art. 31 do Código de Defesa do Consumidor estabelece que *"a oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores"*.

O art. 30 do mesmo diploma ainda complementa que *"toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação, com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado"*.

Alegar que o autor celebrou contrato de referida assessoria técnico-imobiliária através de uma simples nota inserida no corpo da proposta de aquisição de imóvel configuraria uma "venda casada", pois estaria condicionando a aquisição do imóvel com a contratação de referido serviço, desobedecendo à estipulação legal do art. 39 do Código de Defesa do Consumidor.

A lei mencionada na proposta (lei 6.530/78) apenas regulamenta o exercício da profissão de corretor de imóveis e

disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização, nada mencionando quanto à regularidade da cobrança desse tipo de prestação de serviços.

O oferecimento do serviço deve ser claro e preciso, discriminado em contrato separado, expostas todas as condições de maneira que o contratante tenha oportunidade de examiná-lo com atenção.

Não foi o que ocorreu, ou pelo menos não comprovou a ré o contrário, não havendo qualquer demonstração nos autos nesse sentido.

Assim, o valor pago a título de serviço de assessoria técnico-imobiliária deverá ser restituído pela ré ao autor, e em dobro, conforme entendimento do art. 42, parágrafo único do CDC.

Assim, devida a restituição ao autor no importe equivalente ao dobro de R\$ 9.255,60, o que corresponde a R\$ 18.511,20 (dezoito mil e quinhentos e onze reais e vinte centavos), acrescidos de correção monetária a contar do respectivo desembolso até a efetiva devolução, além da incidência de juros legais a partir da citação.

"Art. 42, parágrafo único. O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável."

Apelação Com Revisão 994040273652 (3673214700) 

Relator(a): Elcio Trujillo

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: Quinta Turma Cível

Data do julgamento: 11/11/2009

Data de registro: 17/11/2009

Ementa: ... (SATI) - Ausência de informação clara e precisa sobre o serviço prestado - Cobrança indevida, conforme o art. 31 do CDC - Restituição do valor e em dobro, conforme o art. 42, parágrafo único do CDC - Juros de mora desde o desembolso - Não cabimento - Incidência a partir da citação - Art. 405 do Código Civil - Sentença reformada em parte - ... 

COMPROMISSO COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Repetição de indébito - Comissão sobre a venda - Valor que integra o preço total do imóvel - Pagamento diretamente pelo comprador -Regularidade - Valores devidos.

Cobrança de serviços de assessoria técnico imobiliária (SATI) - Ausência de informação clara e precisa sobre o serviço prestado – Cobrança indevida, conforme o art. 31 do CDC – Restituição do valor e em dobro, conforme o art. 42, parágrafo único do CDC - Juros de mora desde o desembolso - Não cabimento - Incidência a partir da citação - Art. 405 do Código Civil - Sentença reformada em parte - Sucumbência recíproca – PROVIMENTO INTEGRAL AO RECURSO DA RÉ E PARCIAL AO DO AUTOR.