

A CORRETAGEM NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: LIMITES E POSSIBILIDADES À LUZ DOS PRECEDENTES VINCULANTES DEFINIDOS PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA EM RECURSO ESPECIAL REPETITIVO (TEMAS 938 E 939)

*THE BROKERAGE IN THE REAL ESTATE INCORPORATION: LIMITS AND POSSIBILITIES
IN THE LIGHT OF BINDING PRECEDENTS DEFINED BY THE SUPERIOR COURT
OF JUSTICE IN SPECIAL REPETITIVE RESOURCE (THEMES 938 AND 939)*

MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES

Doutorando em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC. Mestre em Direito Processual Civil pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – PUCRS. Especialista em Direito Imobiliário pela UFSC. Professor Assistente de Direito Processual Civil e Prática Jurídica do Curso de Direito da UFSC. Professor da Escola Superior da Advocacia da OAB/SC. Presidente da Comissão de Estudos do novo Código de Processo Civil da OAB/SC. Membro do Instituto Brasileiro de Direito Processual (IBDP). Advogado.
marcus@mnadvocacia.com.br

LUIZA SILVA RODRIGUES

Mestranda em Direito pela UFSC. Especialista em Processo Civil pelo CESUSC. Membro da Comissão de Estudos do novo Código de Processo Civil da OAB/SC. Advogada.
luizarodrigues@mnadvocacia.com.br

Recebido em: 19.10.2016
Aprovado em: 27.09.2017

ÁREAS DO DIREITO: Imobiliário e Registral; Consumidor

RESUMO: O escopo do presente artigo é analisar quatro polêmicas concernentes à corretagem imobiliária que, recentemente, foram enfrentadas pelo Superior Tribunal de Justiça. Após breves digressões introdutórias, voltadas à contextualização do tema à luz da incorporação imobiliária, passa-se a abordar cada uma das questões afetadas ao julgamento sob o procedimento previsto no artigo 543-C do Código de Processo Civil de 1973 (vigente à época da afetação), as quais resultaram na consolidação dos temas 938 e 939. Inicialmente, destacam-se os principais fundamentos que culminaram na

ABSTRACT: The scope of this article is analyse four controversies concerning real estate brokerage that were recently faced by the Superior Court of Justice. After brief introductory digressions, focused on the contextualization of the theme in the light of real estate incorporation, it is presented each matter affected to the judgment under the procedure laid down in article 543-C of the Code of Civil Procedure of 1973 (in force at the time of affectation), which resulted in the consolidation of themes 938 and 939. First of all, special reference is made to the main arguments that determined/influenced each

fixação de cada uma das teses pela Corte Superior. Posteriormente, tecem-se críticas quanto às orientações firmadas, notadamente, com fulcro nas peculiaridades da corretagem imobiliária e da alienação de unidades em incorporação imobiliária. Por fim, conclui-se que o Superior Tribunal de Justiça compreendeu a controvérsia quanto a algumas questões, mas desconsiderou certos fatores no enfrentamento de outras, de forma a exigir cautela dos operadores do direito na prática forense e dos agentes do mercado imobiliário.

PALAVRAS-CHAVE: Comissão de corretagem – Incorporação imobiliária – Contrato de compra e venda de imóvel em incorporação imobiliária.

of the Superior Court's legal interpretations. Then, these legal interpretations are criticised, particularly based on real estate brokerage and sale of units in real estate incorporation's special features. Finally, it is concluded that the Superior Court of Justice made an appropriate judgement concerning some controversial matters, however, the same can not be said to other themes, in which the Court did not considered certain points, that requires law professionals in court practices and real estate agents's caution.

KEYWORDS: Brokerage commission – Real estate incorporation – Contract of purchase and sale of property in real estate incorporation.

SUMÁRIO: 1. Introdução. 2. Breves considerações sobre a corretagem na incorporação imobiliária: contextualizando o problema. 3. Comentários sobre a pacificação da matéria pelo Superior Tribunal de Justiça. 3.1. Validade da cláusula que prevê o pagamento da comissão de corretagem pelo adquirente do imóvel: a questão do dever de informação. 3.2. Invalidez da cláusula que prevê o pagamento do valor de Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária (SATI) pelo promitente comprador. 3.3. Legitimidade passiva da incorporadora para responder pela restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de serviços de Assessoria Técnico-Imobiliária (SATI). 3.4. Aplicação do prazo prescricional trienal à pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária (SATI). 4. Conclusão. 5. Referências.

1. INTRODUÇÃO

A compra e venda de imóveis em incorporação imobiliária é negócio que traz em seu bojo uma série de peculiaridades. Nas suas adjacências, figura a corretagem imobiliária enquanto serviço de notável relevância na aproximação das partes contratantes (promitente comprador e promitente vendedor) e, por derradeiro, na efetivação do negócio jurídico, com a assinatura do contrato de compra e venda.

Nesse enleio, muitas questões exsurgiram no direito brasileiro, notadamente quanto à comissão de corretagem, que assumiu protagonismo em infundáveis controvérsias que dividiam a doutrina e a jurisprudência pátrias. De fato, em meio a tantas divergências, historicamente, incorporadoras, imobiliárias, corretores e promitentes compradores foram submetidos às intempéries típicas da oscilação jurisprudencial, lançando-se à sorte quando judicializada alguma questão.

Com o fito de pôr fim a algumas dessas divergências, o Superior Tribunal de Justiça (STJ), no exercício da função que lhe é precípua, afetou algumas das principais