

933045 (111)

3
35671

Da Legalidade da Taxa de Transferência e Cessão de Direitos na Aquisição de Imóveis, desde Que Prevista Contratualmente

THIAGO HORA COSTA DA SILVA

Advogado do Escritório Ferreira Pinto, Cordeiro e Santos.

Com o crescimento vertiginoso do mercado imobiliário, principalmente na Cidade do Rio de Janeiro, haja vista a perspectiva de desenvolvimento e a grande inserção de capital no setor em virtude da realização de eventos esportivos, um modelo de venda de imóveis tem se tornado corriqueiro nas imobiliárias: a cessão de direitos.

Consoante é cediço, a cessão de direitos (revenda) é possível em qualquer momento da construção, desde que o adquirente esteja com os pagamentos em dia, sendo certo que a construtora não participa diretamente da negociação, apenas formaliza a transferência de titularidade por meio do instrumento correspondente.

Posteriormente, o novo adquirente, leia-se cessionário, passará por uma análise de crédito com o intuito de verificar a real capacidade financeira para aquisição do bem, com o propósito de restar comprovadas a compatibilidade da renda com a unidade que está sendo adquirida e a constatação de possíveis restrições cadastrais.

Assim, a incorporadora deve comparecer no instrumento para anuência e “aprovação” do novo adquirente,

bem como deverá ser observado o disposto no contrato originalmente assinado a respeito da cessão de direitos, e eventuais taxas ou demais despesas incidentes, visando conservar direitos e obrigações previamente anuídas e, sobretudo, preservar o equilíbrio financeiro do negócio jurídico original.

A referida cobrança tem como fundamento evitar que especuladores comprem imóveis na planta para depois revendê-los a preços exorbitantes, assim como desestimular a desistência pura e simples do negócio, impedindo que a unidade retorne à construtora, eis que a transação gerou ônus a empresa que arcou com despesas de publicidade e com toda a negociação do produto.

Ademais, há que se esclarecer que, além de evitar a celebração de sucessivas cessões de direitos, conducentes ao esvaziamento inofismável da efetividade de satisfação do crédito, o pagamento da referida taxa possui também como alicerce custear despesas ante a transferência da titularidade do bem.

Após a celebração do termo de cessão, a incorporadora deve adotar uma série de providências administrativas, tais como: (i) alteração de cadastro; (ii) análise de crédito; e (iii) envio das informações obtidas à instituição financeira, o que vem a justificar a cobrança da taxa em destaque, em virtude do procedimento operacional.

Em suma, a taxa de transferência, vulgarmente chamada de taxa de expediente ou anuência, visa ponderar comportamentos oportunistas e desproporcionais, tendo

como escopo a manutenção do equilíbrio e sensatez do mercado imobiliário, protegendo todas as partes envolvidas e não gerando lucro algum para as construtoras, uma vez que o valor é razoável e proporcional, além de ter sido anuído pelas partes.

Ademais, é praxe no mercado imobiliário que a referida taxa e demais despesas inerentes à celebração do negócio (certidões, ITBI, emolumentos da escritura, etc.) sejam arcadas pelo comprador do imóvel, nada havendo de ilegal nisso, desde que as informações sobre tais encargos tenham sido devidamente prestadas ao consumidor.

Inclusive, de modo a legitimar e consagrar a legalidade da prática, o Ministério Público de Santa Catarina, por intermédio da 29ª Promotoria de Defesa do Consumidor, celebrou em 09.07.2003 com o Sindicato da Indústria da Construção Civil da Grande Florianópolis (Sinduscon) termo de ajustamento de conduta, tendo permitido a cobrança da taxa de transferência para atender às despesas administrativas.

Aliás, há que se ressaltar que a questão já vem sendo enfrentada com o necessário cuidado pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e pelas Turmas Recursais dos Juizados Especiais, ante a multiplicação desenfreada de demandas oportunistas e infundadas. Nessas ações os postulantes prestigiam a insegurança jurídica e os comportamentos contraditórios, em detrimento do cumprimento regular e efetivo das obrigações contratuais lícitas, que contraíram livremente.

Nesse sentido, brilhante foi a lição dada pela competente Juíza Dra. Lindalva Soares Silva no julgamento do Processo nº 0173517-97.2007.8.19.0001, pedindo vênias a contestante para transcrever trechos do *decisum*:

A suscitada nulidade de cláusula não deve prosperar, eis que somente se cogita de tal possibilidade ofensa real e efetiva ao princípio da boa-fé, eis que tal princípio subjaz a todos os contratos, guardando a cobrança do percentual impugnado cunho de acessoriedade em relação ao principal, qual seja, o preço pactuado. Sob tal fundamento, não há qualquer vício a contaminar a cláusula nº 5. Esta constitui forma eficaz pela ré de controle e garantia do crédito devido, evitando a celebração de sucessivas cessões de direitos, conducentes ao esvaziamento inofismável da efetividade de satisfação do crédito. Destaque-se que a exigência de prévia aprovação pela promitente vendedora acerca da transferência dos direitos relativos ao contrato de promessa de compra e venda, verifica-se como oportunidade na qual a mesma pode aferir a real capacidade financeira do novo responsável pelo adimplemento do preço ajustado, sendo válida tal disposição caso convencionada inter partes.

[...]

Quanto à exigência do pagamento de tal taxa convencionada, há de se respeitar o princípio do *pacta sunt servanda*, sendo certo que, não há que ser questionada a incidência ou não de tal percentual, vez que, ciente o autor do conteúdo do contrato de promessa de compra e venda no momento em que obrou celebrar contrato de cessão de direitos. Assim, o agir do autor e do promissário comprador é que na verdade está permeado de má-fé, vez que, constituindo-se como prática corriqueira nesta seara a exigência do pagamento de tal percentual, como forma de custear despesas ante a transferência da titularidade do bem.

Nesse sentido, apenas a título ilustrativo, dirige-se a jurisprudência em outros Tribunais da Federação:

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA – INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES – TAXA DE TRANSFERÊNCIA – PAGAMENTO – PREVISÃO CONTRATUAL – RESPONSABILIDADE – PROMITENTE COMPRADOR – I – *Havendo previsão contratual de que o promitente comprador é o responsável pelo pagamento junto à construtora da taxa de transferência de direitos e obrigações, aquele que o sucede, por intermédio de instrumento particular de cessão de direitos e obrigações, assume a obrigação pelo pagamento da taxa em referência.* II – Negou-se provimento ao recurso. (APL 253498920078070001/DF, 0025349-89.2007.8.07.0001, Relator José Divino de Oliveira, 6ª Turma Cível, Julgamento 04.05.2011)

O mesmo entendimento, como é de se esperar, detém o brilhante Desembargador Dr. Carlos Eduardo Moreira da Silva, *interplures*:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – ESCRITURA DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS – AUTORES SE TORNARAM CESSIONÁRIOS DE DIREITOS DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL – PRETENSÃO QUANTO À VANTAGEM PREVISTA NA ESCRITURA DE RE-RATIFICAÇÃO DE PAGAMENTO À VISTA DO IMÓVEL SEM JUROS, ATÉ 30 DIAS DA CONCESSÃO DO “HABITE-SE”, BEM COMO A OBTENÇÃO DE ESCRITURA DEFINITIVA E BAIXA NA HIPOTECA – CELEBRAÇÃO DE ESCRITURA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS REALIZADA SEM A ANUÊNCIA DA APELADA, ENTRE O CEDENTE E OS APELANTES – VIOLAÇÃO DA CLÁUSULA 7ª QUE ESTABELECE A NECESSIDADE DA INTERVENÇÃO E CIÊNCIA DA INCORPORADORA, ORA APELADA, ASSIM COMO O PAGAMENTO DA TAXA DE 3% DO VALOR DA COMPRA – HABITE-SE CONCEDIDO EM 2003, SEM MANIFESTAÇÃO DE DESEJO QUANTO AO PAGAMENTO DO VALOR – APENAS EM 2006 OS APELANTES NOTIFICARAM EXTRAJUDICIALMENTE A APELADA NA INTENÇÃO DE OBTER A ESCRITURA DEFINITIVA DO IMÓVEL E A BAIXA DA HIPOTECA

MEDIANTE PAGAMENTO DA QUANTIA PREVISTA SEM JUROS – *INADIMPLÊNCIA QUANTO À QUITAÇÃO DA TAXA DE EXPEDIENTE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA* – RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO (Processo nº 0065694-98.2006.8.19.0001, Des. Carlos Eduardo Moreira Silva, Julgamento 07.06.2011, 9ª Câmara Cível)

Consoante se verifica, em situações idênticas à verificada nestes autos os pedidos formulados foram julgados

totalmente improcedentes, corroborando todos os judiciosos argumentos articulados na presente defesa.

Disso resulta, como se não bastasse a correção da medida que vem sendo adotada pelas construtoras, sem sombra de dúvidas, que o acolhimento de pretensões nesse sentido ensejaria enriquecimento sem causa, o que é terminantemente vedado pelo ordenamento jurídico pátrio, além de deflagrar diretamente princípios basilares inseridos em nosso sistema.