

Analise e discuta juntamente com o grupo as questões abaixo:

CASO 1 – Recurso Especial Repetitivo: cobrança da taxa Sati e de Corretagem

Em meados de 2000, surgiu uma crescente litigância em torno dos empreendimentos imobiliários adquiridos “na planta” e contratados em estandes de vendas, com discussão sobre a legalidade de comissão de corretagem e da taxa SATI (taxa de serviços administrativos técnicos imobiliários) cobradas pelas construtoras e incorporadoras, sob o argumento de consistirem em venda casada de serviços ao consumidor, que não teria contratado tais serviços.

As incorporadoras, por sua vez, alegavam ilegitimidade passiva, por não terem realizado os serviços de intermediação, e a legalidade das taxas, visto que as mesmas constaram no contrato assinado com os compradores, além da prescrição desta cobrança de restituição de valores.

Os processos envolvem, como partes, de um lado, as incorporadoras e construtoras encarregadas da construção e comercialização dos empreendimentos, bem como empresas intermediárias que realizam os serviços de corretagem e de atendimento nos estandes de venda e, de outro, os compromissários compradores, geralmente pessoas físicas, por se tratarem de imóveis residenciais.

Em 2015, foram afetados diversos Recursos Especiais Repetitivos (tema n. 938 afetado pelo STJ), todos em trâmite perante a 2ª Seção do STJ.

Em 2016, houve o julgamento de tais Recursos pelo STJ reconhecendo **(i)** a validade da cláusula contratual que transfere a obrigação de pagar a comissão de corretagem ao comprador, desde que informado previamente o seu valor; e **(ii)** a prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e SATI.

1) Quais as características dos precedentes formados no caso em tela, de acordo com o novo CPC?

2) Como os juízes brasileiros deverão julgar casos em que se discuta a validade da cláusula de comissão de corretagem e a prescrição da pretensão de restituição da taxa SATI?

3) O que fazer se seu caso trazer argumento não apreciado na formação do precedente?

CASO 2 – IRDR: Caso de Medicamentos

Veja notícia divulgada pela assessoria de imprensa do Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

“O Grupo de Câmaras de Direito Público do Tribunal de Justiça, em sua última sessão, admitiu o primeiro Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR n. 0302355-11.2014.8.24.0054) no âmbito do Judiciário de Santa Catarina. Trata-se de um instituto previsto no novo Código de Processo Civil, que busca fomentar modelo de jurisdição democrática e participativa e, ainda, buscar a uniformização do entendimento sobre determinado tema.

Neste caso, a matéria de direito objeto da controvérsia diz respeito à necessidade ou não de ser comprovada a carência de recursos financeiros do cidadão que reclama medicamentos ou procedimentos ao Sistema Único de Saúde (SUS). As estatísticas oficiais do TJ, aliás, apontam que o tema da assistência à saúde tem mobilizado o Judiciário catarinense, com mais de 25 mil demandas atualmente em tramitação em 1º e 2º grau de jurisdição. Ao admitir o IRDR, o Tribunal pretende agora ampliar o debate sobre o tema, em busca de solução que garanta tratamento mais isonômico aos jurisdicionados”¹.

- 1) Na opinião do grupo, a discussão desse tema em sede de IRDR é acertada?

- 2) Quais serão os efeitos da instauração desse incidente para os processos pendentes e futuros?

¹ <https://portal.tjsc.jus.br/web/sala-de-imprensa/-/tj-inaugura-novo-instituto-do-cpc-incidente-de-resolucao-de-demandas-repetitivas>