

PROJETO DE LEI N.º _____, DE 2017

(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Altera a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, “que dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências”, para classificar como abusivas as cláusulas contratuais que autorizem cobrança de comissão de corretagem do consumidor.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 51 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, passa a vigor com a seguinte redação:

“Art. 51

.....

XVII – atribuam ao consumidor o pagamento de comissão de corretagem ou de taxa de serviço de assessoria técnica imobiliária, em contrato de promessa de compra e venda ou em contrato de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária.

.....” (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Em agosto de 2016, vimos o Superior Tribunal de Justiça, em sentido aparentemente contrário aos direitos do consumidor e ao ordenamento jurídico pátrio, decidir pela legalidade de cláusulas contratuais que transferem

ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem na compra de imóvel, desde que o comprador seja previamente informado dessa obrigação.

De acordo com decisão unânime da Segunda Seção, seria inválida e abusiva somente a cobrança do consumidor da taxa de Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária, conhecida como Sati (taxa essa que tem como base de cálculo cerca de 0,8% sobre o preço do imóvel e que é destinada geralmente aos advogados da construtora por terem redigido o contrato de compra e venda).

É de se destacar que, até então, a jurisprudência da Corte caminhava no sentido de atribuir o ônus da corretagem à vendedora, salvo na hipótese de o consumidor contratar o corretor para pesquisar e intermediar a negociação. Excepcionalmente, no Agravo 1.119.920, o STJ havia determinado a divisão solidária da comissão entre vendedor e comprador. "Em regra, a responsabilidade pelo pagamento da comissão é do vendedor; contudo, considerando os elementos dos autos, justifica-se a distribuição da obrigação".

A alteração de posicionamento dos Ministros da Segunda Seção, capitaneados pelo Min. Paulo de Tarso Sanseverino, altera a lógica de proteção ao consumidor brasileiro que havia sido longamente pavimentada na jurisprudência do tribunal.

Trata-se de postura com a qual, com o devido respeito, não podemos concordar.

O objetivo do projeto de lei é demonstrar que esta Casa não admite retrocessos na proteção ao consumidor. Para que não restem dúvidas ou espaço para interpretações prejudiciais ao consumidor, acrescentamos ao art. 51 do CDC um dispositivo que estabelece serem nulas de pleno direito cláusulas que atribuam ao consumidor o pagamento de comissão de corretagem ou de taxa de serviço de assessoria técnica imobiliária, em contrato de promessa de compra e venda ou em contrato de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária.

Dada a relevância da proposição para restabelecimento de direitos fundamentais do consumidor brasileiro, solicitamos apoio dos nobres Colegas para que a medida aqui apresentada seja aperfeiçoada ao longo de sua tramitação e aprovada em tempo hábil.

Sala das Sessões, em de de 2017.

Deputado CARLOS BEZERRA