



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Projeto de Lei n.º , de 2017 (Do Sr. Aureo)

Altera o artigo 39 da Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), para incluir, no rol de cláusulas abusivas, a cobrança por serviços de terceiros vinculados à celebração de promessa de compra e venda.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O artigo 39 da Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), passa a vigorar com acréscimo de inciso com a seguinte redação:

Art. 39.....

.....

XIV – cobrar do promitente-comprador por serviços de terceiros, assessoria técnica ou atividade congênere, vinculados à celebração de promessa de compra e venda.

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

JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei visa acabar com um problema que demanda em excesso o Judiciário e prejudica muitos cidadãos compradores de imóveis. É a cobrança de taxa por serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI) vinculada ao contrato de promessa de compra e venda do imóvel. Trata-se, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, de uma cláusula abusiva, que repassa ao consumidor a responsabilidade por um serviço que deve ser arcado pelo vendedor.

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

(...)

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênera, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

(...)

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

(REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

Nas palavras do Ministro Sanseveriano, relator do processo: *"Essa assessoria prestada ao consumidor por técnicos vinculados ao vendedor constitui mera prestação de serviço inerente à celebração do próprio contrato, inclusive no que tange ao dever de informação, não constituindo serviço autônomo, oferecido ao cliente, como ocorre com a corretagem. Verifica-se nesse caso flagrante violação dos deveres de lealdade e transparência impostos pela boa-fé objetiva, tendo em vista a cobrança da SATI pelo cumprimento de deveres inerentes ao próprio contrato celebrado."*

Portanto, é uma questão pacificada na jurisprudência dos Tribunais Superiores que precisa ser incluída no ordenamento para solucioná-la de uma vez ou pelo menos tentar diminuir os conflitos decorrentes dessa cobrança abusiva.

Sala das Sessões, em de de 2017

Deputado **AUREO**
Solidariedade/RJ