

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2016
(Do Sr. Lucio Mosquini)

Veda a cobrança, sem consentimento expresso e inequívoco do adquirente, de serviço de assessoria técnica imobiliária (SATI) nos contratos de alienação de bens imóveis.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º É vedado às pessoas físicas e jurídicas que exerçam atividades de construção, incorporação, corretagem, representação ou alienação de bens imóveis promover, sem consentimento expresso e inequívoco do adquirente, cobrança, a qualquer título e independentemente da denominação empregada, de serviços de assessoria técnica imobiliária.

§1º Entende-se como consentimento expresso e inequívoco, para os fins desta lei, concordância manifestada pelo adquirente de imóvel em instrumento diverso do contrato de compra e no qual estejam discriminados, de forma pormenorizada, legível e de fácil compreensão, os serviços de assessoria disponibilizados, a identificação do prestador e o valor da contraprestação pecuniária fixada para a respectiva execução.

§2º No instrumento que discrimina a assessoria técnica imobiliária ofertada deve constar informação clara e precisa sobre a facultatividade da adesão ao serviço e sobre a possibilidade de contratação de profissional de livre escolha do adquirente para a realização da atividade nele descrita.

CD160113050905

CD160113050905

Art. 2º O descumprimento desta Lei sujeita os infratores às medidas previstas na Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Proteção e Defesa do Consumidor).

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

As relações negociais envolvendo empreendedores do setor imobiliário e adquirentes de bens imóveis, geralmente entabuladas por meio de cláusulas adesivas, muitas vezes não permitem ao cidadão comum distinguir com clareza entre o que é indispensável à formalização da tratativa e o que figura como exigência abusiva imposta pelo alienante.

A cobrança do serviço de assessoria técnica imobiliária, também conhecido como “taxa SATI” e “taxa de contrato”, tem sido uma das exigências indevidas costumeiramente impostas aos adquirentes de imóveis. Não raro, é apresentada como condição para formalização do negócio jurídico e embutida no contrato de venda sem a anuência do contratante, o que tem, ao final, dado causa à propositura de um manancial de ações judiciais.

As construtoras, incorporadoras e corretoras de imóveis justificam que a contratação dessa assessoria destina-se ao fornecimento de suporte no curso dos trâmites burocráticos da alienação imobiliária. Essa prática, no entanto, fere os princípios da eticidade e da boa-fé objetiva, tendo em vista que transfere para o adquirente, parte vulnerável na relação, um encargo inerente à atividade empresarial desempenhada pelo alienante.

Não bastante, a ausência de descrição clara e minuciosa de quais são serviços efetivamente postos à disposição do comprador viola também o dever de informação, sobretudo quando a estipulação é incluída no bojo do contrato adesivamente, sem margem para que o adquirente possa modificar o seu conteúdo ou compreender a utilidade daquela prestação.

CD160113050905

CD160113050905

Sem anuência expressa e inequívoca do adquirente do bem, a cobrança desse serviço de assessoria embutida nas transações imobiliárias configura venda casada, capitulada como prática abusiva no Código de Defesa do Consumidor, que veda o fornecimento de produto ou de serviço condicionado à aquisição de outro.

Apresentamos o presente projeto com o intuito de coibir a prática de tal abuso, de modo a obrigar os alienantes de imóveis a, inclusive, alertarem os adquirentes sobre a facultatividade da contratação do aludido serviço.

Por se tratar de tema conexo à defesa do consumidor, remetemos, em caso de descumprimento, à sistemática já prevista na Lei n.º 8.078, de 1990, sem prejuízo da incidência, no que couber, das disposições previstas do Código Civil e na Lei n. 4.591, de 1964, que rege as incorporações imobiliárias.

Cremos que essa medida contribuirá para maior proteção da parte hipossuficiente nas operações negociais imobiliárias e, por isso, contamos com o apoio dos nobres pares para sua aprovação e aperfeiçoamento.

Sala das Sessões, em de de 2016.

Deputado **LUCIO MOSQUINI**

CD160113050905

CD160113050905