



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 6.453, 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.

**DESPACHO:**

APENSE-SE À(AO) PL-1510/2015.

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

**PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD

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.

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.

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 09 de novembro de 2016.

Deputado **LUCIO MOSQUINI**

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**  
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
 Seção de Legislação Citada - SELEC

**LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990**

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I**  
**DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR**

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º O presente código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos arts. 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

.....  
 .....

**LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964**

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I**  
**DO CONDOMÍNIO**

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

.....  
.....

<b>FIM DO DOCUMENTO</b>
-------------------------