



Câmara dos Deputados

C0064301A

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 7.714, 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.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-1510/2015.

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

PUBLICAÇÃO INICIAL
Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 51 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, passa a viger 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 24 de maio de 2017.

Deputado CARLOS BEZERRA

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

LEI N° 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 VI
DA PROTEÇÃO CONTRATUAL

Seção II
Das Cláusulas Abusivas

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;

II - subtraiam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste código;

III - transfiram responsabilidades a terceiros;

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exacerbada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a eqüidade;

V - (VETADO);

VI - estabeleçam inversão do ônus da prova em prejuízo do consumidor;

VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;

VIII - imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor;

IX - deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor;

X - permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral;

XI - autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor;

XII - obriguem o consumidor a ressarcir os custos de cobrança de sua obrigação, sem que igual direito lhe seja conferido contra o fornecedor;

XIII - autorizem o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo ou a qualidade do contrato, após sua celebração;

XIV - infrinjam ou possibilitem a violação de normas ambientais;

XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;

XVI - possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vontade que:

I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual;

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

§ 2º A nulidade de uma cláusula contratual abusiva não invalida o contrato, exceto quando de sua ausência, apesar dos esforços de integração, decorrer ônus excessivo a qualquer das partes.

§ 3º (VETADO).

§ 4º É facultado a qualquer consumidor ou entidade que o represente requerer ao Ministério Público que ajuíze a competente ação para ser declarada a nulidade de cláusula contratual que contrarie o disposto neste código ou de qualquer forma não assegure o justo equilíbrio entre direitos e obrigações das partes.

Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

I - preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;

II - montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;

III - acréscimos legalmente previstos;

IV - número e periodicidade das prestações;

V - soma total a pagar, com e sem financiamento.

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação. ([Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.298, de 1/8/1996](#))

§ 2º É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

§ 3º (VETADO).

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
