



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.669, DE 2019

(Do Sr. Altineu Côrtes)

Altera a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

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 Esta Lei altera a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, para considerar nulas de pleno direito cláusulas que prevejam o pagamento de tarifa de cadastro ou equivalente em contratos de compra e venda de bens móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como de alienação fiduciária em garantia.

Art. 2º O caput do art. 53 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte § 4º:

“Art. 53.

.....

§ 4º Nos contratos de que trata o caput deste artigo, também se consideram nulas de pleno direito as cláusulas que prevejam o pagamento de tarifa de cadastro ou equivalente.” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

Os contratos de compra e venda de bens móveis e imóveis que envolvem pagamento em prestações (ex: financiamentos), bem como de alienação fiduciária em garantia, são, via de regra, contratos de adesão, tendo suas cláusulas estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

Nesse cenário, abusos são muitas vezes cometidos por instituições financeiras baseados no princípio geral de direito *pacta sunt servanda* (segundo o qual aquilo que está estabelecido em contrato entre as partes deve ser cumprido).

Entre eles, destaca-se a exigência de pagamento de tarifa de cadastro ou equivalente por intermédio da qual se busca transferir aos consumidores os ônus de serviços cadastrais que costumam incluir consultas a bancos de dados de entidades de proteção ao crédito sobre situações de inadimplência.

Ora, tais serviços são inerentes às atividades desenvolvidas pelas instituições financeiras que buscam afastar os riscos associados aos seus negócios.

E, querendo elas afastá-los, é de sua livre deliberação a consulta a bancos de dados com informações sobre consumidores, mas não se afigura justo e

apropriado transferir a estes os ônus relativos a serviços que somente a elas beneficiam.

Pode-se mesmo dizer que, a rigor, não há, em princípio, propriamente serviços sob tal égide (consultas a bases de dados cadastrais) prestados aos consumidores, razão pela não se sustenta qualquer argumentação destinada a justificar a sua cobrança e pagamento.

Assim, exigir de consumidores o pagamento de tarifas para que sejam realizadas pesquisas junto aos bancos de dados de entidades de proteção de crédito relacionadas aos seus dados e nome (ou seja, de taxas de cadastro ou equivalentes) é conduta que não se harmonizaria com a necessária proteção que deve ser dirigida ao consumidor e, nesta esteira, cabe ser vedada por lei.

Vale registrar, por ser oportuno, que, em clara consonância com esse pensamento, a Lei das Locações Imobiliárias Urbanas (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991) já tratou, no que tange à locação de bens imóveis, explicitamente de prever, em seu art. 22, caput e respectivo inciso VII, que “O locador é obrigado a” “pagar as taxas” “de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador”.

Trilhando nessa mesma linha, impende, com o intuito de aprimorar o nosso ordenamento jurídico, estabelecer em lei que serão consideradas nulas de pleno direito cláusulas que prevejam o pagamento de tarifa de cadastro ou equivalente em contratos de compra e venda de bens móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como de alienação fiduciária em garantia.

Com este escopo, ora propomos o acréscimo de um parágrafo ao caput do art. 53 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), o qual enunciará tal nulidade.

Certo de que a importância deste projeto de lei e os benefícios que dele poderão advir serão percebidos pelos meus ilustres Pares, esperamos contar com o apoio necessário para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 07 de maio de 2019.

Deputado Altineu Côrtes

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 VI
DA PROTEÇÃO CONTRATUAL

Seção II
Das Cláusulas Abusivas

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

§ 1º (VETADO).

§ 2º Nos contratos do sistema de consórcio de produtos duráveis, a compensação ou a restituição das parcelas quitadas, na forma deste artigo, terá descontada, além da vantagem econômica auferida com a fruição, os prejuízos que o desistente ou inadimplente causar ao grupo.

§ 3º Os contratos de que trata o *caput* deste artigo serão expressos em moeda corrente nacional.

Seção III
Dos Contratos de Adesão

Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

§ 1º A inserção de cláusula no formulário não desfigura a natureza de adesão do contrato.

§ 2º Nos contratos de adesão admite-se cláusula resolutória, desde que alternativa, cabendo a escolha ao consumidor, ressalvando-se o disposto no § 2º do artigo anterior.

§ 3º Os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, cujo tamanho da fonte não será inferior ao corpo doze, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 11.785, de 22/9/2008)

§ 4º As cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão.

§ 5º (VETADO).

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

TÍTULO I DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção IV Dos deveres do locador e do locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
