



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER Nº 511/2016 DA COMISSÃO DE TRÂNSITO, TRANSPORTE, ATIVIDADE ECONÔMICA, TURISMO, LAZER E GASTRONOMIA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 449/2014.

O presente projeto de lei, de autoria do nobre Vereador Calvo, dispõe sobre a vedação da cobrança da taxa de Assessoria Técnica Imobiliária (SATI) e da taxa de Corretagem, nas hipóteses de contratação ou compromisso de venda e compra que tenha por Contratado ou Promitente Vendedor a Construtora, desde que a entrega do imóvel ocorra a termo futuro (imóvel vendido na planta) e a negociação tenha ocorrido no Plantão de Vendas, no âmbito do Município de São Paulo, nas condições que especifica e dá outras providências.

Também preceitua que o descumprimento deste projeto de lei, por parte da construtora ou da imobiliária contratada pela construtora, acarretará multa no valor de R\$ 10.000,00, dobrado em caso de reincidência. A reiteração no descumprimento sujeitará o infrator à pena de fechamento do plantão de vendas pelo Poder Público.

Em sua justificativa, o Autor argumenta que a propositura visa salvaguardar os interesses dos consumidores em face das construtoras e das imobiliárias por elas contratadas.

Não raras vezes, o serviço de assessoria técnica imobiliária e a corretagem são cobrados de forma vinculada ao negócio imobiliário, dessa forma configurando uma venda casada, prática essa refutada pelo nosso ordenamento jurídico.

Ademais, a utilização do termo "taxa" induz o consumidor ao erro, passando a impressão de tratar-se de cobrança alicerçada no sistema tributário.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela LEGALIDADE, apresentando SUBSTITUTIVO a fim de adequar o presente projeto de lei à melhor técnica de elaboração legislativa.

A cobrança por Serviço de Assessoria Técnica Imobiliária é aquela destinada a custear assistência jurídica no ato da assinatura do contrato.

Já a corretagem é o valor pago ao corretor pela intermediação entre o vendedor e o comprador do imóvel.

Entende a grande maioria dos nossos tribunais que essas cobranças são indevidas quando a negociação ocorre nos plantões de vendas e que as construtoras são quem devem arcar com essas despesas.

Assim também é o entendimento do Idec (Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor), conforme transcrição de artigo publicado em 29/08/2013 (Pesquisa do Idec alerta sobre a taxa Sati na compra do imóvel na planta. Disponível em: <http://www.idec.org.br/o-idec/sala-de-imprensa/release/pesquisa-do-idec-alerta-sobre-a-taxa-sati-na-compra-do-imovel-na-planta>):

"Oito das maiores construtoras do país praticam taxas indevidas e cobram caro por assessoria técnica que raramente é fornecida.

O consumidor nem percebe, mas paga por serviços que sequer usufrui. Pesquisa do Idec (Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor) constatou que as taxas abusivas inclusas nas compras de imóveis na planta têm sido empurradas como obrigatória pelas oito maiores construtoras do país (MRV, Gafisa, Even, Cyrela, Rossi, Direcional, Toledo Ferrari e Bueno Netto).

A maioria (5 destas construtoras) cobram uma taxa chamada Sati (Serviço de Assistência Técnica Imobiliária), em geral não informada no momento da compra. Normalmente cotada em 0,88% do valor do imóvel, a taxa traz um alto prejuízo ao consumidor. Um imóvel que custa R\$ 300.000, por exemplo, terá a Sati em torno de R\$2.640,00.

A taxa é considerada abusiva pelo Idec, pois não dá a opção de escolha ao consumidor se quer pagar pelo serviço ou não. E mesmo pagando a taxa, raramente algum tipo de assistência é fornecida; paga-se por nada. Além disso, por uma questão de lógica, dificilmente o advogado a assessorar o comprador vai ser imparcial. "Esses profissionais são, em geral, contratados pela construtora ou imobiliária, que são as partes interessadas na venda", explica Mariana Alves Tornero, advogada do Idec.

Entre todas as reclamações dos consumidores relatadas aos Procons de todo país, a cobrança de taxas indevidas está entre as mais comuns, perdendo somente para o não cumprimento de contrato, quase sempre por conta do atraso da entrega, segundo dados do Sistema Nacional de Informações de Defesa do Consumidor (Sindec). Num total de 14.675 queixas, outros problemas se referem a: retenção de valores após o consumidor desistir da compra, qualidade da construção (defeitos diversos como vazamentos e impermeabilização) e não entrega do contrato.

Outras taxas cobradas

(...) Segundo entendimento do Procon de SP, "é proibida a cobrança da comissão de corretagem nos lançamentos imobiliários nos quais o consumidor se dirige diretamente ao local de venda (estandes) para aquisição do imóvel".

Como foi feita a pesquisa:

Foram consideradas as dez maiores construtoras de imóveis residenciais do país, segundo o ranking ITC (consultoria especializada em mercado imobiliário): MRV, Gafisa, Brookfield, Direcional, Even, Cyrela, Rossi, Plaenge, Toledo Ferrari e Bueno Netto. Em seguida, foram procurados apartamentos dessas empresas, seja visitando o estande de vendas, seja fazendo contato telefônico ou via atendimento online. Como, em geral, os corretores só falam da taxa Sati quando o negócio está prestes a ser concretizado, lhes foi perguntado se haveria cobranças extras (além do valor do próprio imóvel). Em caso de resposta afirmativa, avaliou-se se a maneira como a cobrança era colocada: obrigatória ou facultativa. Por fim, quando o corretor sugeria se tratar de cobrança obrigatória, questionou-se a natureza da cobrança, para verificar o novo discurso que ele adotaria.

Orientações ao consumidor

Se for comprar imóvel na planta, não aceite pagar essa taxa. Aliás, após essa recusa, existe a chance de o corretor dar uma espécie de contraproposta. Foi o que aconteceu durante o levantamento com as construtoras: após serem questionados sobre a natureza da cobrança, alguns corretores afirmaram que poderia haver um desconto sobre os tais 0,88%, ou que a taxa poderia ser parcelada. Mas, ora, o verdadeiro desconto deve incidir sobre o valor do imóvel em si, e não sobre uma tarifa que nem deveria ser cobrada. Portanto, fuja também dessas contrapropostas.

Para quem já pagou a taxa, uma notícia ruim e uma boa. A ruim é que dificilmente o dinheiro será devolvido amigavelmente (o que não quer dizer que você não possa tentar essa restituição com a construtora ou imobiliária). A boa notícia é que, caso você entre com uma ação na Justiça, são enormes as chances de ganhar a causa. (...)."

Tendo em vista que a jurisprudência e o Procon já entendem como ilegais a cobrança desses serviços, quanto ao mérito, a Comissão de Trânsito, Transporte, Atividade Econômica, Turismo, Lazer e Gastronomia é FAVORÁVEL à aprovação do projeto de lei, conforme o substitutivo apresentado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa.

Sala da Comissão de Trânsito, Transporte, Atividade Econômica, Turismo Lazer e Gastronomia, em 06/04/2016

José Police Neto (PDS) - Presidente

Adilson Amadeu (PTB)

Salomão Pereira (PSDB)

Senival Moura (PT)

Toninho Paiva (PR) - Relator

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 08/04/2016, p. 198

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.camara.sp.gov.br.