



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER Nº 262/2015 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 449/14.

Trata-se de projeto de lei, de autoria do nobre Vereador Calvo, que dispõe sobre a vedação de cobrança da taxa de Assessoria Técnica Imobiliária (SATI) e da taxa de corretagem, no Município de São Paulo, quando o compromisso de venda e compra e a negociação ocorra no plantão de vendas de imóvel.

De acordo com a justificativa ao projeto, a proposta visa tutelar o interesse dos consumidores, que são submetidos à venda casada ao procurarem o stand de vendas de construtoras para aquisição de imóvel na planta ou em construção e, além do preço do imóvel, terem que pagar importâncias que não contrataram, tais como a mencionada taxa SATI e a corretagem.

O projeto pode prosperar, como veremos a seguir.

As construtoras e incorporadoras - e não os consumidores - deveriam ser as responsáveis pelos pagamentos aos corretores de imóveis pela venda realizada em stand de vendas montado para a divulgação e comercialização de empreendimento imobiliário. O mesmo se diga com relação à suposta assessoria técnica imobiliária, que é um serviço contratado pela vendedora do imóvel para analisar a documentação do comprador.

É vasta a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo neste sentido, determinando a devolução ao consumidor de valores referentes à comissão de corretagem e à taxa SATI:

EMENTA. Ação de repetição de indébito. Taxas de corretagem e de serviço de assessoria técnico imobiliária (SATI). Improcedência em primeiro grau.

1. Taxa de corretagem. Consumidores que se dirigiram ao ponto de vendas espontaneamente. Inexistência de intermediação na venda. Serviços de corretagem não contratados. Taxa indevida.

2. SATI (assessoria técnico-imobiliária). Ausência de prova da contratação e da prestação dos serviços. Não comprovada a prestação de informações claras ao consumidor. Taxa indevida.

3. Contrato de adesão. Imposição de contratação de serviços para compra de imóvel caracteriza venda casada.

4. Devolução dos valores na forma simples. Ausência de caracterização de má-fé.

Recurso parcialmente provido. (apelação nº 1024234-35.2014.8.26.0100, julgado em 15 de outubro de 2014, Desembargador Relator Edson Luiz de Queiroz).

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Pedido de restituição de valor pago - Cobrança de serviços de assessoria técnico-imobiliária. Caracterização de venda casada. Cobrança indevida. Pagamento apresentado como condição para a compra do imóvel negociado, sem poder o consumidor questionar a validade de suas cláusulas - Afronta aos artigos 30 e 31, bem como 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor - Preliminar de ilegitimidade de parte passiva afastada Recurso não provido.

(Apelação nº 0016182-10.2012.8.26.0562, Des. Rel. Moreira Viegas, j. 26/02/2014).

Compromisso de compra e venda. Resolução. Responsabilidade das rés. Devolução que deve ser total das parcelas pagas pelos compradores. Ressarcimento dos valores pagos pela corretagem e pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária, cuja responsabilidade, no caso, é da promitente, tratando-se de despesas para comercialização em massa de imóveis. Abusividade do repasse, tal como procedido, ao consumidor. Venda casada e falta de adequada informação. Sentença mantida. Recurso desprovido. (Apelação 4001540-21.2013.8.26.0564, Des. Rel. Claudio Godoy).

Apesar de o art. 24 da Carta Magna estabelecer como competência concorrente da União, Estados e do Distrito Federal legislar sobre direito econômico e produção e consumo (incisos I e V), o art. 30, II, da mesma Lei Suprema atribui competência aos Municípios para suplementar a legislação federal e estadual no que couber.

Foi no exercício dessa competência que a Lei Orgânica do Município assim dispôs:

"Art. 160. O Poder Municipal disciplinará as atividades econômicas desenvolvidas em seu território, cabendo-lhe, quanto aos estabelecimentos comerciais, industriais, de serviços e similares, dentre outras, as seguintes atribuições:

(....)

II - fixar horários e condições de funcionamento;

(....)

IV - estabelecer penalidades e aplicá-las aos infratores;

(....)

VII - regulamentar a execução e o controle de obras, incluídas as edificações, as construções, reformas, demolições ou reconstruções, os equipamentos, as instalações e os serviços, visando a observância das normas urbanísticas de segurança, higiene e qualidade de vida em defesa do consumidor e do meio-ambiente." (grifamos).

O Código do Consumidor, Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, por seu turno, com o intuito de integrar o Município no sistema global de defesa do consumidor, em seu art. 55 autorizou os Municípios, com base no interesse local que a matéria apresenta, a atuarem no campo de defesa do consumidor, assim dispondo:

"Art. 55. A União, os Estados e o Distrito Federal, em caráter concorrente e nas suas respectivas áreas de atuação administrativa, baixarão normas relativas à produção, industrialização, distribuição e consumo de produtos e serviços.

§ 1º A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios fiscalizarão e controlarão a produção, industrialização, distribuição, a publicidade de produtos e serviços e o mercado de consumo, no interesse da preservação da vida, da saúde, da segurança, da informação e do bem-estar do consumidor, baixando as normas que se fizerem necessárias".

Ora, diante do exposto, resta claro que nada obsta que o Município disponha vedando a cobrança abusiva de taxas, no exercício da proteção do consumidor.

Contudo, dada a possibilidade de todos os entes federativos de editar normas relativas às matérias constantes do art. 24 do texto constitucional, conflitos surgem quando da elaboração de normas com o mesmo tema, situação que criou um estado de incerteza quanto à aplicabilidade de tais legislações.

Nesse passo, firmou-se o entendimento de que a norma a ser aplicada é aquela mais restritiva como forma de melhor garantir o direito em questão, dada sua natureza. Tal posicionamento do Supremo Tribunal Federal foi adotado em assuntos relativos à proteção ao meio ambiente e defesa da saúde pública, ambos inseridos também na competência legislativa concorrente e administrativa comum de todos os entes federativos, consoante se depreende de trecho transcrito no julgamento da Ação de Descumprimento de Preceito Fundamental nº 109 (Relator Ministro Ricardo Lewandowski. DJ 22/04/2009):

"Em matéria de proteção à saúde e de defesa do meio ambiente, a competência legislativa é concorrente, a teor do art. 24, VI e XII, da Constituição.

De outro lado, também, a defesa da saúde, conforme estabelece o art. 196 da Carta Magna é competência do Estado genericamente compreendido. Portanto, não é apenas da União, mas também dos Estados-membros, do Distrito Federal e dos Municípios.

.....

Por fim, como bem ressaltai, em voto oral, quando do julgamento da ADI 3.937-MC/SP, Rel. Min. Marco Aurélio, tenho defendido, não apenas em sede acadêmica, mas também em algumas decisões que proferi já na Corte Estadual a qual pertenci, como também tive oportunidade de manifestar esse entendimento nesta Suprema Corte, no sentido de que, em matéria de proteção do meio ambiente e em matéria de defesa da saúde pública, nada impede que a legislação estadual e a legislação municipal sejam mais restritivas do que a legislação da União e a legislação do próprio Estado, em se tratando dos municípios." (grifamos)

A propositura encontra seu fundamento no art. 24, I e V, combinado com o art. 30, II, ambos da Constituição Federal, no art. 160, II, IV e VII, da Lei Orgânica do Município e no art. 55 do Código de Defesa do Consumidor, Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Por se tratar de matéria sujeita ao quórum de maioria simples para deliberação, é dispensada a votação em Plenário, cabendo tal prerrogativa às Comissões Permanentes, na forma do art. 46, X, do Regimento Interno desta Casa.

Ante o exposto, somos PELA LEGALIDADE.

Apenas com o propósito de adequar o projeto à melhor técnica legislativa, sugerimos o seguinte Substitutivo.

SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 449/14

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.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º É vedada a 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.

§ 1º Entende-se por taxa de Assessoria Técnica Imobiliária (SATI) o valor cobrado pela Construtora a título de cuidados com a documentação do comprador e de eventual processo para efetivação de financiamento bancário.

§ 2º Entende-se por taxa de Corretagem o valor cobrado pela Construtora a título de intermediação de vendas pelo atendimento de corretor de imóveis próprio da Construtora ou pertencente à Imobiliária por ela contratada

Art. 2º A vedação prevista no caput do artigo 1º desta Lei alcança a Imobiliária contratada pela Construtora para prestar serviços de intermediação de vendas (corretagem) no plantão de vendas do imóvel para entrega futura.

Art. 3º Ainda que seja adotada denominação diversa para a Taxa de Assessoria Técnica Imobiliária (SATI) ou para a Taxa de Corretagem a cobrança permanecerá igualmente vedada, se tiver a mesma finalidade prevista nos parágrafos primeiro e segundo do artigo 1º desta Lei.

Art. 4º O descumprimento desta Lei sujeita o infrator à multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e, em dobro, no caso de reincidência.

§ 1º O valor da multa de que trata o caput deste artigo será atualizado anualmente pela variação do índice de preços ao consumidor amplo - IPCA, adotado o índice que vier a substituí-lo por lei federal.

§ 2º A reiteração no descumprimento desta Lei sujeita o infrator ao fechamento do Plantão de Vendas pelo Poder Público.

§ 3º As sanções e disposições decorrentes do caput deste artigo e seus parágrafos não afastam eventual condenação da Construtora e Imobiliária por ela contratada, na devolução dos valores pagos por Consumidor lesado, nos termos da Lei Federal nº 8078/90, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Art. 5º As despesas com a execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 11/03/2015.

Alfredinho - PT

Ari Friedenbach - PROS

Arselino Tatto - PT

Conte Lopes - PTB

David Soares - PSD

Eduardo Tuma - PSDB

George Hato - PMDB - Relator

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 12/03/2015, p. 85

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