



COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 1.510, DE 2015

(Apensados: PL nº 1.583/2015, PL nº 3.475/2015, PL nº 5.812/2016, PL nº 6.453/2016, PL nº 7.714/2017, PL nº 8.210/2017, PL nº 8.522/2017 e PL nº 2.669/2019)

Proíbe o repasse ao consumidor de qualquer valor a título de corretagem.

Autor: Deputado ULDURICO JUNIOR

Relator: Deputado PEDRO AUGUSTO BEZERRA

I - RELATÓRIO

O PL nº 1.510/2015, de autoria do Deputado Uldurico Junior, pretende vedar que, em qualquer tipo de transação consumerista, haja o repasse ao consumidor da obrigação de pagar qualquer valor a título de corretagem, estabelecendo sanção ao descumprimento nos termos do art. 56 da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor).

A proposição foi distribuída inicialmente à Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços; tramitando em seguida nesta Comissão de Defesa do Consumidor e, finalmente, será apreciada pela douta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (art. 54 RICD) - art. 24, II, estando sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões (art. 24 II), observado o regime de tramitação ordinária.

À proposição principal foram apensados outros **oito** projetos de lei, a saber: PL nº 1.583/2015, PL nº 3.475/2015, PL nº 5.812/2016, PL nº 6.453/2016, PL nº 7.714/2017, PL nº 8.210/2017, PL nº 8.522/2017 e PL nº 2.669/2019.

O **Projeto de Lei nº 1.583, de 2015**, de autoria do Deputado Márcio Marinho, busca vedar o repasse da cobrança de comissão de corretagem ao consumidor, embora a vedação seja incidente apenas às relações de consumo que tenham por objeto bem imóvel.

O projeto também objetiva estabelecer que ficará responsável pelo pagamento da comissão de corretagem o beneficiado imediato pelo serviço. No caso de compra e venda de imóvel, esse beneficiado será a empresa que vendeu o bem ou que alocou os corretores em seus estandes de vendas.

Já o **Projeto de Lei nº 3.475, de 2015**, de autoria do Deputado Moses Rodrigues, estabelece regras atinentes às transações imobiliárias e veda a cobrança de taxa de corretagem a compradores de imóveis novos e em construção, nos termos que especifica. Inclui quatro novos parágrafos ao art. 23 de Lei nº 6.530, de 1978, que “dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências”.

Esses parágrafos estabelecem que, na hipótese de comercialização de imóvel novo ou em construção, a remuneração do corretor deve ser paga pela incorporadora, e que a taxa de corretagem nunca poderá ser diretamente cobrada dos compradores de imóveis. Ademais, estipulam que o infrator devolverá as arras recebidas, na forma do art. 418 do Código Civil, e, caso não tenham sido pactuadas arras, o infrator estará sujeito à multa equivalente a 1% do valor do imóvel.

Além das alterações ao art. 23 da Lei nº 6.530, de 1978, o projeto estabelece que:

- a compra e venda de imóveis novos ou em construção deverá ser formalizada em um único instrumento contratual;
- além da cláusula relativa ao valor do imóvel, são obrigatórias no contrato de compra e venda de imóveis as cláusulas que especifiquem, em valores absolutos e percentuais: (i) as arras ou sinal, quando pactuado; (ii) o valor

referente à taxa de corretagem; (iii) quaisquer outros componentes que impliquem aumento do valor final;

- todos os custos do vendedor com a negociação do imóvel devem estar contidos no preço final pactuado com o comprador;
- em caso de descumprimento das normas propostas, são previstas as mesmas penalidades que também foram inseridas no art. 23 da Lei nº 6.530, de 1978.

O **Projeto de Lei nº 5.812, de 2016**, também de autoria do Deputado Moses Rodrigues, dispõe sobre a retenção de arras dadas por ocasião da conclusão de contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda de imóveis, nas hipóteses que especifica.

O **Projeto de Lei nº 6.453, de 2016**, de autoria do Deputado Lucio Mosquini, veda a cobrança de serviços de assessoria técnica imobiliária, sem consentimento do adquirente, pelas pessoas e empresas que exerçam atividades de construção, incorporação, corretagem, representação ou alienação de bens imóveis.

O **Projeto de Lei nº 7.714, de 2017**, de autoria do Deputado Carlos Bezerra, propõe tornar abusiva a cláusula que atribua ao consumidor o pagamento de comissão de corretagem ou de taxa de serviço de assessoria técnica imobiliária.

O **Projeto de Lei nº 8.210, de 2017**, de autoria do Deputado Augusto Carvalho, estabelece critério para validade de cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem.

O **Projeto de Lei nº 8.522, de 2017**, de autoria do Deputado Aureo, propõe incluir, no rol de cláusulas abusivas, a cobrança por serviços de terceiros vinculados à celebração de promessa de compra e venda.

Por último, tem-se o **Projeto de Lei nº 2.669, de 2019**, de autoria do Deputado Altineu Côrtes, que considera 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.

O PL nº 1.510/2015 teve uma longa tramitação na CDEICS, ao longo dos anos de 2017 e 2018, onde foram aprovados requerimentos de realização de audiência pública para debater a proposição e outras apensadas, tendo sido verificada a alternância de vários relatores, sem que, naquelas ocasiões, as matérias tivessem sido deliberadas. Ao final da legislatura passada, a proposição foi arquivada nos termos do art. 105 do RICD.

Desta feita, nesta Legislatura, em 14 de agosto do corrente ano, foi finalmente aprovado o parecer na CDEICS, nos termos do Substitutivo apresentado, em 19/7/2019, pelo relator, Deputado Luiz Philippe de Orleans e Bragança.

Decorrido o prazo regimental de cinco sessões, compreendido no período de 26/8 a 5/9 do corrente ano, não foram apresentadas emendas à proposição.

II - VOTO DO RELATOR

O PL nº 1.510/2015, na condição de proposição principal, teve o propósito de estabelecer a vedação ao repasse ao consumidor de qualquer valor a título de corretagem, sem especificar, no entanto, sobre quais transações comerciais seria imposta essa vedação, deixando o escopo da disposição legal muito amplo e impreciso.

Constam outras oito proposições apensadas que, invariavelmente, cuidam da cobrança de corretagem ao consumidor nas transações imobiliárias, determinando, portanto, as formas em que se permitiria ou se restringiria o repasse dessas comissões de corretagem nas transações comerciais em que o consumidor figure como adquirentes de unidade imobiliária.

Nesse contexto, destacamos, para fins de melhor compreensão dos objetivos das proposições apensadas:

- **Projeto de Lei nº 1.583, de 2015**, busca estabelecer que a vedação à cobrança de corretagem ao consumidor exista apenas nas transações imobiliárias;

- **Projeto de Lei nº 3.475, de 2015**, tem um enfoque mais restrito, uma vez que propõe, essencialmente, vedar a cobrança de taxa de corretagem aos compradores de imóveis novos e em construção.

- **Projeto de Lei nº 5.812, de 2016**, trata das arras nos contratos de compra e venda de imóvel e objetiva limitar a retenção em até 5% quando for comprovado que a inexecução do contrato se deveu à não-aprovação de um pedido de financiamento imobiliário apresentado às instituições financeiras.

- **Projeto de Lei nº 6.453, de 2016**, que pretende disciplinar a cobrança dos serviços de assessoria técnica imobiliária, a de nominada taxa “Sati”. A priori, como já bem observado no parecer do Relator na CDEICS, a matéria contida nessa proposição está em pleno desacordo com a jurisprudência do STJ que, em recente decisão, jugou a taxa “Sati” como tendo natureza abusiva e lesiva, por conseguinte, aos interesses do consumidor brasileiro.

- **Projeto de Lei nº 7.714, de 2017**, propõe, mediante a inserção de um novo inciso ao art. 51 do CDC, tornar abusiva a cláusula aquela que “atribua 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.

- **Projeto de Lei nº 8.210, de 2017**, propõe o acréscimo de um novo parágrafo único ao art. 725 do Código Civil, disciplinando que a “cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma, em regime de incorporação imobiliária, somente será válida se for previamente informado o preço total da aquisição da unidade

autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. ” Desse modo esse PL visa a estabelecer, no âmbito do Código Civil, um novo critério para validade de cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem.

- **Projeto de Lei nº 8.522, de 2017**, pretende incluir um novo inciso no rol de práticas abusivas, do art. 39 do Código de Defesa do Consumidor, o ato de “cobrar do promitente-comprador por serviços de terceiros, assessoria técnica ou atividade congênere, vinculados à celebração de promessa de compra e venda.”

- **Projeto de Lei nº 2.669, de 2019**, propõe, mediante a inserção de um novo § 4º ao art. 53 do CDC, tornar nula de pleno direito as 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.

Na mesma linha de raciocínio apresentada pelo Relator na CDEICS, também somos pela avaliação de que os termos do PL nº 7.714, de 2017, colidem com a boa jurisprudência do STJ, no sentido de que aquela Egrégia Corte reconheceu a legalidade do pagamento da comissão de corretagem pelo consumidor, desde que este seja previamente informado e que o valor da comissão integre o preço total ajustado para o imóvel.

Tivemos o cuidado de nos debruçar atentamente sobre o bom e criterioso parecer elaborado pelo Deputado Luiz Philippe de Orleans e Bragança, por ocasião da tramitação das proposições em exame no âmbito da CDEICS, pelo que consideramos a proposta muito equilibrado e condizente com os ditames do Código de Defesa do Consumidor e com a recente jurisprudência do STJ que apreciou com muita profundidade a matéria relacionada com o repasse da cobrança de corretagem ao consumidor, quando este figurar como adquirente de unidade imobiliária.

Parece-nos que, no âmbito desta Comissão de Defesa do Consumidor, no escopo de sua competência regimental, assim como claramente definida nas alíneas “a” e “b” do inciso V do art. 32 do Regimento Interno desta Casa, devemos tão somente nos manifestar sobre as questões

relacionadas com a “economia popular e repressão ao abuso do poder econômico, bem como, no caso em tela, naquilo que diz respeito às relações de consumo e medidas de defesa do consumidor.

Feita essa ressalva, consideramos que a proposta de Substitutivo aprovado na CDEICS se encaminha para a melhor solução jurídica sobre o tratamento legal que deverá ser dado à questão do repasse da cobrança de corretagem ao consumidor nas transações imobiliárias, de modo a estabelecer um bom marco legal para disciplinar a celeuma, que tantos embates têm enfrentado no âmbito do Poder Judiciário, protegendo, finalmente, os direitos do consumidor nacional.

Dito isso, queremos enfatizar e comentar alguns dispositivos constantes do Substitutivo aprovado na CDEICS, que nos parecem muito relevantes para o enfoque do direito consumerista, a saber:

a) Tratando-se de comercialização de imóvel novo em planta ou em construção, a remuneração do corretor é devida pela incorporadora ou loteadora, salvo disposição contratual que disponha sobre a transferência ao adquirente da obrigação de pagamento da comissão (art. 2º, caput, do Substitutivo) – por esse dispositivo a regra geral é de que o pagamento da taxa ou comissão de corretagem é devida, inicialmente pela incorporadora ou loteadora do empreendimento imobiliário, mas fica ressalvada a cláusula contratual que disponha sobre o repasse dessa cobrança para o consumidor-adquirente.

Aqui, parece-nos que a norma vai ao encontro do que fora permitido pelo STJ, havendo margem para negociação entre o fornecedor (incorporadora ou loteadora do bem imóvel em comercialização) e o consumidor, que poderá inclusive, diante das peculiaridades da negociação comercial, impor sua contrariedade em relação à cobrança e rejeitá-la.

b) Será considerada válida e eficaz a cláusula que transfere ao consumidor-adquirente, **sem qualquer acréscimo do preço anunciado e avançado para a venda**, a obrigação do pagamento da comissão de corretagem, cobrada em apartado do adquirente, que cumulativamente: (i) seja **prévia, clara, expressa e destacadamente informada ao consumidor-**

adquirente e conste no quadro resumo do instrumento contratual; (ii) estabeleça que **o valor da comissão de corretagem será deduzido do preço total ajustado para a venda do imóvel**, de forma a não ocasionar qualquer prejuízo, direto ou indireto, para o adquirente; e, conste que os **valores referentes à comissão de corretagem estejam incluídos no preço total do imóvel anunciado** nas peças publicitárias. (art. 2º, § 1º, I, II e III, do Substitutivo).

Diante dessa redação, parece-nos que os direitos básicos do consumidor, notadamente aqueles descritos nos incisos III (informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços), IV (proteção contra publicidade enganosa e abusiva) e V (proteção contra modificação de cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais), todos contidos no art. 6º do Código de Defesa do Consumidor, foram bem observados e plenamente preservados no Substitutivo, dando condições justas e equânimes ao consumidor, presumindo-se este em posição vulnerável em relação ao fornecedor (empreiteira ou loteadora do empreendimento imobiliário).

c) Além da cláusula relativa ao valor do imóvel, **são obrigatórias, no contrato de compra e venda de imóveis, as cláusulas que especifiquem, em valores absolutos**, levando em consideração o valor total contratado: (i) as **arras ou o sinal**, quando pactuados; (ii) o **valor referente à comissão de corretagem**, sempre que houver intermediação imobiliária de um corretor de imóveis credenciado; (iii) **quaisquer outros componentes que impliquem aumento do valor final**; e, (iv) **todos os custos do vendedor com a negociação do imóvel devem estar contidos no preço final pactuado** com o consumidor-adquirente. (art. 4º, I a III, e parágrafo único do Substitutivo).

Esse dispositivo do Substitutivo, igualmente em sintonia com as disposições supramencionadas do CDC, traz ainda maior segurança de informação adequada e clara que o consumidor necessita ter no contrato, uma vez que normalmente tais contratos são feitos na modalidade “por adesão”. Assim, inserir em lei que tais informações estejam previstas no contrato, traz

uma maior tranquilidade ao consumidor e lhe protege de práticas abusivas, atualmente muito frequentes nessas transações imobiliárias.

Diante de todo o exposto, acompanhamos o bom Substitutivo aprovado na CDEICS, de modo que votamos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 1.510, de 2015, e dos apensados, Projetos de Lei nºs 1.583, de 2015; 3.475, de 2015; 5.812, de 2016; e, 8.210, de 2017, nos termos do Substitutivo aprovado na CDEICS; e pela **rejeição** dos Projetos de Lei nº 6.453, de 2016; nº 7.714, de 2017; nº 8.522, de 2017; e nº 2.669, de 2019.

Sala da Comissão, em de de 2019.

Deputado PEDRO AUGUSTO BEZERRA
Relator