

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 1.883, DE 1999

Dispõe sobre a obrigatoriedade de inclusão nas escrituras que versem sobre transações imobiliárias onerosas, seja a que título for, do nome da pessoa física ou jurídica que tenha intermediado a transação, e dá outras providências.

Autor: Deputado PAULO OTÁVIO

Relator: Deputado LÉO ALCÂNTARA

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO JARBAS LIMA

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei 1.883, de 1999, que visa estabelecer a obrigatoriedade de inclusão da qualificação da pessoa física ou jurídica que intermediou o negócio, o número de inscrição no Conselho respectivo e o valor da comissão pactuada, nas escrituras públicas que versem sobre transação imobiliária, merece ser rejeitado, no mérito.

O corretor, com profissão regulada pela Lei 6.530/78 e Decreto 81.871/78, é mais um prestador de serviços, ou seja, é um fornecedor nos termos do art. 3º e § 2º, da Lei n.º 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor).

Numa transação imobiliária o corretor é, antes, um fornecedor de serviços, aliado ao transmitente de imóveis. A relação obrigacional se estabelece entre o dono ou transmitente de imóvel e o corretor, este fornecedor de serviços e aquele o tomador. O contrato de serviço é firmado entre o dono do imóvel e o corretor. Este, muitas vezes, não passa de um mero preposto daquele.

As obrigações decorrentes do contrato de intermediação na venda de imóveis é, ante de mais nada, entre o corretor e o transmitente. O adquirente, normalmente, não contrata serviços de corretores, sendo que, muitas vezes, sequer os conhece.

Nada justifica colocar dados de identificação do corretor nos atos notariais relativos a imóveis. Pois, se assim fosse, as escrituras públicas deveriam colocar também outras categorias profissionais regulamentadas por lei, que tenham qualquer relação com o imóvel objeto da venda, tais como agrimensores, engenheiros, arquitetos, etc. Isto pareceria absurdo, como o é a pretensão do projeto em pauta.

Outro aspecto que repugna ao bom senso, constante do projeto e seu substitutivo, é a obrigação de fazer constar na escritura pública o valor pactuado entre vendedor e corretor ou ainda o valor pago pelo adquirente pelos serviços fornecidos ao tomador.

A obrigação de fazer constar na escritura pública "o valor da comissão de corretagem paga pelo adquirente" conforme consta do substitutivo, só serve de entrave ao bom andamento de uma transação imobiliária.

Pois, se o vendedor contratante e tomador de serviços de corretagem não tiver pago sua obrigação, os comprovantes de pagamento de comissões por parte do comprador não existirão. Daí surgiria o impasse, onde o adquirente deveria apresentar obrigatoriamente comprovante inexistente.

Poder-se-ia também questionar, a razão porque o projeto não inclui a mesma obrigação protetiva dos corretores para os

contratos com força de escritura pública celebrados junto às instituições financeiras do Sistema Financeiro de Habitação — SFH.

O projeto em questão não traz nenhuma vantagem ao adquirente de imóveis, apenas poderá trazer-lhe incômodos e transtornos.

Os únicos beneficiados com as medidas propostas são os corretores que, na realidade, não são partes nos contratos de compra e venda.

As exigências contidas no Projeto e seu Substitutivo procuram favorecer certa categoria profissional, com a obtenção inclusive de um título executivo extrajudicial, em detrimento da lavratura imediata dos atos notariais que poderão ficar na dependência da solução de eventuais conflitos sobre o valor da comissão ajustada.

Não podem as partes que realizam um negócio jurídico sujeito à lavratura de atos notariais ficarem prejudicadas ou na dependência de cumprimento de exigências e formalidades que possam interessar única e exclusivamente à categoria dos corretores de imóveis.

II - VOTO EM SEPARADO

Pelo exposto, VOTO, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 1.883, de 1999 e de seu Substitutivo.

Sala da Comissão, em 5 de setembro de 2001.

Deputado JARBAS LIMA