

PROJETO DE LEI Nº , DE 2015
(Do Sr. MÁRCIO MARINHO)

Veda o repasse da cobrança de comissão de corretagem ao consumidor, nas relações de consumo que tenham por objeto bem imóvel.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei regula o pagamento de comissão de corretagem nas operações para aquisição de bem imóvel.

Art. 2º Nas relações de consumo que tenham por objeto a compra e venda de imóvel, fica vedado o repasse de qualquer valor a título de corretagem ao consumidor.

Art. 3º Ficará responsável pelo pagamento da comissão de corretagem, o beneficiado imediato pelo serviço que, em caso de compra e venda de imóvel, será a empresa que vendeu o bem e/ou alocou os corretores em seus estandes de vendas.

I – O consumidor que despende, indevidamente, qualquer valor a título de corretagem tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou, ficando a cargo da empresa fornecedora do imóvel a restituição de tal quantia.

a) Considera-se dispêndio indevido, aquele ocorrido sem autorização expressa do consumidor;

Art. 4º É proibido vincular a assinatura do contrato de compra e venda de imóvel e similares ao pagamento de comissão de corretagem não autorizado pelo consumidor, ficando a empresa fornecedora sujeita às penalidades dispostas pelo art. 56, da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

I – Também considera-se como dispêndio indevido de comissão de corretagem aquele que, mesmo com autorização expressa do consumidor, fique caracterizado como indispensável para a celebração do contrato, ficando a cargo da empresa fornecedora, demonstrar o contrário, nos termos do art. 6º, VIII, da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A apresentação do presente pleito tem por objetivo resguardar os direitos básicos do consumidor nas relações de consumo que têm por objeto a compra e venda de bem imóvel.

A preocupação com esse tipo de relação cresce a cada dia, visto, pois, que o mercado imobiliário, mesmo em tempo de crise, vem crescendo em nosso país.

O que se pretende é evitar que abusos de cobrança de comissão de corretagem continuem sendo repassados indevidamente ao consumidor.

A comissão de corretagem é o pagamento efetuado aos serviços prestados pelo corretor de imóveis, que auxilia nas negociações de compra e venda e ajuda a encontrar o imóvel apropriado ao cliente que o contrata.

Tal comissão é devida e legal e deve ser paga pela parte que se beneficiou e contratou o serviço, conforme prevê o art. 725 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 725. A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.

Portanto, como se vê, a corretagem é instituto legal. Ocorre que as Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias têm desvirtuado esse instituto, repassando ao consumidor o pagamento dessa comissão de corretagem quando na verdade, quem deveria pagar são elas próprias, tendo em vista o benefício que tiveram com o serviço prestado e o fato de elas terem contratado o corretor para atuar dentro dos seus estandes de venda.

Frise-se: as empresas contratam os corretores, alocam em seus estandes de venda, se beneficiam do serviço prestado, mas repassam o ônus do pagamento da comissão de corretagem ao consumidor.

Percebam, nobres pares, que o consumidor não contratou nenhum serviço de assessoria imobiliária, ao contrário, dirigiu-se com seus próprios meios ao estande de vendas onde o empreendimento está sendo construído, porém, ainda sim é compelido a pagar tal comissão que, muitas vezes, aparece de forma obscura em uma das cláusulas contratuais, não lhe sendo dado o devido destaque e transparência.

A preocupação com esses abusos ainda cresce quando o consumidor é obrigado a pagar tal comissão de corretagem se quiser adquirir seu tão sonhado imóvel, ou seja, ocorre a chamada “venda casada” que é terminantemente proibida em nosso ordenamento jurídico, conforme disposto no art. 39, inciso I do Código de Defesa do Consumidor

Portanto, vincular o pagamento da comissão de corretagem à assinatura do contrato de compra e venda também é um abuso que vem sendo cometido pelas empresas, por isso, tal questão também é objeto do presente pleito.

Sob este prisma, apresenta-se o presente projeto, contando com a colaboração desses nobres colegas parlamentares para sua aprovação, com o objetivo de proibir que os abusos na cobrança de comissão de corretagem continuem sendo repassados ao consumidor quando da aquisição de bem imóvel.

Este é o nosso projeto.

Sala das Sessões, em de de 2015.

Deputado MÁRCIO MARINHO
PRB/BA