

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

PROJETO DE LEI Nº 1.510, DE 2015

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

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se a seguinte redação ao caput do artigo 1º:

“Art. 1º Em qualquer tipo de transação consumerista, fica o fornecedor proibido de repassar ao consumidor a obrigação de pagar qualquer valor a título de corretagem imobiliária.
(...)”

JUSTIFICAÇÃO

O Projeto de Lei nº 1.510, de 2015 é uma reprodução do Projeto de Lei nº 6.825, de 2013, de autoria do Deputado Antônio Roberto (PV-MG), que mereceu parecer contrário por parte do então relator, Deputado Guilherme Campos (PSD-SP).

O Projeto de Lei nº 6.825, de 2013 foi analisado por esta Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio tendo sido rejeitado por unanimidade. Tendo em vista que o Regimento Interno não veda a reapresentação sucessiva da mesma matéria, volta ao exame desta Casa na forma do Projeto de Lei nº 1.510, de 2015.

Assim como fizemos na ocasião em que o Projeto de Lei nº 6.825, de 2013 por aqui tramitou, reapresentamos a emenda proposta naquela ocasião.

A justificção deste Projeto de Lei expõe que sua pretensão é a proteção do consumidor adquirente de imóvel em empreendimentos imobiliários, pois ele, mesmo que não tenha contratado qualquer serviço de assessoria, é compelido a pagar comissão de corretagem.

No entanto, pelo termo abrangente utilizado neste Projeto - corretagem -, se pode interpretar que a proibição de sua cobrança atingiria

também valores mobiliários, ampliando injustificadamente a aplicabilidade do referido dispositivo e, em total desacordo com o objetivo indicado pelo próprio Legislador e com o ordenamento jurídico vigente, conforme abaixo abordado.

Pela essência do serviço prestado por uma corretora de valores mobiliários, a única forma de remuneração possível é a corretagem, sendo sua cobrança legítima e regulamentada pela Comissão de Valores Mobiliários.

Neste sentido foi editada a Resolução nº 1655 do Banco Central do Brasil, aprovada pelo Conselho Monetário Nacional em 25.10.1989, para disciplinar a constituição, organização e funcionamento das sociedades corretoras de valores mobiliários, que tem como um de seus objetivos sociais, intermediar a oferta pública e distribuição de títulos e valores mobiliários no mercado de ações, conforme artigo 2º, inciso III.

As sociedades corretoras de títulos e valores mobiliários têm como principal atividade a intermediação de ordens de compra e de venda de valores mobiliários. Toda corretora necessita de autorização prévia do Banco Central do Brasil para ser constituída, estando sujeita à fiscalização da própria bolsa de valores, da Comissão de Valores Mobiliários e do Banco Central.

Em 2009, por ocasião da Decisão-Conjunta BACEN/CVM Nº 17, as sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários foram autorizadas a operar diretamente nos ambientes e sistemas de negociação dos mercados organizados de bolsa de valores.

O consumidor pode se utilizar de uma corretora de valores mobiliários ou de uma distribuidora de valores mobiliários para investir em ações, sendo que com a compra, estas serão custodiadas em instituição especializada em serviço de custódia e o investidor paga a taxa de corretagem.

Desta forma, o profissional de investimento é de suma importância para o investidor, eis que este tem a obrigação de recomendar os investimentos mais adequados aos objetivos e à tolerância ao risco do consumidor, bem como orientar sobre como e em que produtos investir, sendo pois, devido o pagamento de comissões.

Assim, da mesma forma que as Corretoras, as Distribuidoras de Valores cobram taxas e comissões por seus serviços, sendo uma cobrança legítima e muito bem fiscalizada.

Aliás, a Comissão de Valores Mobiliários, como órgão regulador e fiscalizador do mercado de valores mobiliários, pode instaurar processos administrativos contra esses profissionais, aplicando-lhes penalidades em função de irregularidades cometidas.

Cumpra observar que as sociedades corretoras de valores mobiliários estão sujeitas a permanente fiscalização da Bolsa de Valores e, no âmbito das respectivas competências, às do Banco Central e da Comissão de Valores Mobiliários, nos termos do artigo 18 da Resolução 1655 do Banco Central, e ainda nos termos da Lei 6.385/1976 a CVM fixa os limites das comissões:

“Lei 6.385/1976:

Art. 8º Compete à Comissão de Valores Mobiliários:

(...)

*IV - propor ao Conselho Monetário Nacional a eventual **fixação de limites** máximos de preço, **comissões**, emolumentos e quaisquer outras vantagens cobradas pelos intermediários do mercado;*

(...)”

No mesmo sentido, temos a instrução da Comissão de Valores Mobiliários 380/2002 que estabelece normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas em bolsas e mercados de balcão organizado por meio da rede mundial de computadores, que assim determina:

“Instrução CVM 380/2002:

Art. 3º - As corretoras eletrônicas devem fazer constar em suas páginas na rede mundial de computadores, de forma clara, precisa e em linguagem acessível ao público investidor:

(...)

*II - a **política de cobrança de corretagem** e eventuais custos adicionais de negociação pela rede mundial de computadores, incluindo emolumentos cobrados por entidade auto-reguladora ou pelas câmaras de liquidação e compensação;*

(...)”

Assim sendo, necessário se faz a aprovação da emenda ora proposta para deixar claro que a corretagem em questão é a inerente às transações imobiliárias.

Diante das considerações acima, a proposição estará mais adequada aos interesses dos legislados, nos moldes da emenda ora proposta, sendo imprescindível o aperfeiçoamento do texto para alcançar o real objetivo almejado pelo seu autor.

Nesse sentido, submetemos a presente emenda à avaliação dos nobres pares.

Sala da Comissão, de maio de 2015.

JÚLIO DELGADO
Deputado Federal – PSB/MG

