



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.475, DE 2015

(Do Sr. Moses Rodrigues)

Estabelece regras atinentes à compra e venda imobiliária e veda a cobrança de taxa de corretagem de compradores de imóveis novos e em construção, nos termos que especifica.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-1583/2015.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei estabelece regras atinentes à compra e venda de imóveis e veda a cobrança de taxa de corretagem de compradores de imóveis novos e em construção.

Art. 2º O art. 23 da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 23.

§ 1º Na hipótese de comercialização de imóvel novo ou em construção, a remuneração do corretor é devida pela incorporadora.

§ 2º Em nenhuma hipótese, a taxa de corretagem poderá ser diretamente cobrada dos compradores de imóveis.

§ 3º Aquele que infringir o disposto neste artigo deverá devolver as arras recebidas àquele que as houver dado, nas condições estabelecidas na parte final do art. 418 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

*§ 4º Quando não houverem sido pactuadas as arras, a violação ao disposto neste artigo sujeita o infrator ao pagamento de multa equivalente a 1% do valor do imóvel”.
(NR)*

Art. 3º A compra e venda de imóveis novos ou em construção deverá ser formalizada em um único instrumento contratual.

Art. 4º Além daquela relativa ao valor do imóvel são cláusulas obrigatórias do contrato de compra e venda de imóveis aquelas que especifiquem, em valores absolutos e percentuais, levando em consideração o valor total contratado:

I - arras ou sinal, quando for pactuado;

II - o valor referente à taxa de corretagem, sempre que o vendedor do imóvel haja contratado corretor;

III - quaisquer outros componentes que impliquem aumento do valor final.

Parágrafo único. Todos os custos do vendedor com a negociação do imóvel devem estar contidos no preço final pactuado com o comprador, sem prejuízo das especificações de cada componente do valor contratado a que se refere o *caput* deste artigo.

Art. 5º Em caso de descumprimento do disposto nesta Lei, a parte que houver recebido arras deverá devolvê-las àquele que as houver dado, nas condições estabelecidas na parte final do art. 418 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Parágrafo único. Quando não houverem sido pactuadas as arras, a violação a previsões contidas nesta Lei sujeita o infrator ao pagamento de multa equivalente a 1% do valor do imóvel.

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

JUSTIFICAÇÃO

A compra de imóveis costuma ser marcada por uma característica: os potenciais compradores negociam com os vendedores por meio de corretores.

Ocorre que, embora mantenham vínculo contratual com os vendedores, a remuneração dos corretores invariavelmente dá-se por meio de taxa de corretagem paga pelo comprador do imóvel, em termos que nem sempre são colocados de modo claro para os adquirentes. Muitas vezes, então, acreditando haver fechado negócio pelo valor do imóvel adquirido, o comprador é surpreendido com a notícia de que parte substancial do valor por si despendido será destinada a cobrir a taxa de corretagem.

A situação é agravada em razão da falta de clareza quanto à função de corretores no caso das vendas de imóveis “na planta”. É que, em tese, aqueles profissionais devem atuar para aproximar as possíveis partes de um contrato. Contudo, quando se trata de imóvel na planta e recém-inaugurados, o cliente é atraído por publicidades, e apenas encontra o corretor no estande de vendas da incorporadora.

É preciso corrigir essa falha, que dificulta o acesso a informações por parte dos potenciais compradores de imóveis. Se os corretores são contratados pelas incorporadoras, elas devem remunerá-los, embutindo eventual aumento de custos no preço do imóvel. Apenas dessa maneira será possível que os potenciais compradores comparem valores de imóveis com clareza e estejam aptos a tomar decisões que melhor atendam aos seus interesses.

Faz-se necessário, portanto, que as prestações relativas à negociação de imóveis sejam todas reunidas e componham o seu preço, justamente para que os compradores possam comparar valores e chegar a decisões bem informadas. É o que acontece atualmente com o arras ou sinal, que, nos termos do art. 417 do Código Civil, deve ser computado na prestação devida.

Isso não impede que os componentes do preço sejam discriminados em contrato, tal como determina o artigo 4º da proposição que ora apresentamos.

Conhecendo o preço total e seus componentes, os compradores poderão, inclusive, negociar os termos contratuais munidos de maiores informações.

Acreditamos, portanto, que o Congresso Nacional contribuirá sensivelmente para o aprimoramento do mercado imobiliário ao disciplinar a matéria referenciada nos termos aqui propostos, razão pela qual contamos com o apoio de nossos Pares.

Sala das Sessões, em 29 de outubro de 2015.

Deputado MOSES RODRIGUES

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
 Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 6.530, DE 12 DE MAIO DE 1978

Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

Art. 23. Fica assegurado aos Corretores de Imóveis, inscritos nos termos da Lei nº 4.116, de 27 de agosto de 1962, o exercício da profissão, desde que o requeiram conforme o que for estabelecido na regulamentação desta lei.

Art. 24. Esta lei será regulamentada no prazo de trinta dias a partir da sua vigência.

.....

.....

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

PARTE ESPECIAL

LIVRO I
DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

TÍTULO IV
DO INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES

CAPÍTULO VI
DAS ARRAS OU SINAL

Art. 417. Se, por ocasião da conclusão do contrato, uma parte der à outra, a título de arras, dinheiro ou outro bem móvel, deverão as arras, em caso de execução, ser restituídas ou computadas na prestação devida, se do mesmo gênero da principal.

Art. 418. Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado.

Art. 419. A parte inocente pode pedir indenização suplementar, se provar maior prejuízo, valendo as arras como taxa mínima. Pode, também, a parte inocente exigir a execução do contrato, com as perdas e danos, valendo as arras como o mínimo da indenização.

FIM DO DOCUMENTO