

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

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 LUIZ PHILIPPE DE ORLEANS E BRAGANÇA

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 1.510, de 2015, de autoria do Deputado Uldurico Junior, busca proibir o repasse ao consumidor de qualquer valor a título de corretagem. O projeto prevê que, em caso de descumprimento da norma, o infrator estará sujeito às penalidades de que trata o art. 56 do Código de Defesa do Consumidor.

À proposição foram apensados o Projeto de Lei nº 1.583, de 2015, o Projeto de Lei nº 3.475, de 2015, o Projeto de Lei nº 5.812, de 2016, o Projeto de Lei nº 6.453, de 2016, o Projeto de Lei nº 7.714, de 2017, o Projeto de Lei nº 8.210, de 2017, e o Projeto de Lei nº 8.522, de 2017.

Assim, 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.

Ademais, proíbe a vinculação do contrato de compra e venda de imóveis e similares ao pagamento de comissão de corretagem não autorizado pelo consumidor, ficando a empresa fornecedora sujeita às penalidades do art. 56 do Código de Defesa do Consumidor. A essa empresa também caberá demonstrar que a autorização eventualmente concedida pelo consumidor foi indispensável para a celebração do contrato.

Já o **Projeto de Lei nº 3.475, de 2015**, de autoria do Deputado Moses Rodrigues, estabelece regras atinentes às transações imobiliárias e vedo 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 fim, o **Projeto de Lei nº 2.669, de 2019**, de autoria do Deputado Altineu Côrtes, 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 projeto principal, que tramita em regime ordinário, está sujeito à apreciação conclusiva e foi distribuído às comissões de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços; de Defesa do Consumidor; e de Constituição e Justiça e de Cidadania, que se manifestará quanto à juridicidade e constitucionalidade da matéria.

Dentro do prazo regimental, foi apresentada uma emenda à proposição principal, de autoria do Deputado Júlio Delgado. A emenda busca estabelecer que a vedação à que se refere o PL nº 1.510, de 2015, seja incidente apenas sobre a corretagem em transações imobiliárias.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O **Projeto de Lei nº 1.510, de 2015**, de autoria do Deputado Uldurico Junior, busca vedar o repasse ao consumidor de qualquer valor a título de corretagem. Por sua vez, o **Projeto de Lei nº 1.583, de 2015**, apensado, busca estabelecer que a vedação à cobrança de corretagem ao consumidor exista apenas nas transações imobiliárias. O **Projeto de Lei nº 3.475, de 2015**, também apensado, 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.

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

Quanto ao **Projeto de Lei nº 6.453, de 2016**, que disciplina a cobrança dos serviços de assessoria técnica imobiliária, entendemos que a matéria está em desacordo com o entendimento da recente decisão do Superior Tribunal de Justiça, que julgou a taxa Sati como sendo abusiva. Entendemos também que não se deve alterar o Código de Defesa do Consumidor para disciplinar essa matéria, como está proposto no **Projeto de Lei nº 8.522, de 2017**.

De igual forma, entendemos que o **Projeto de Lei nº 7.714, de 2017**, colide com o entendimento do STJ que 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. Nesse sentido, acolhemos o conteúdo normativo do **Projeto de Lei nº 8.210, de 2017** para tornar válida a cláusula desde que seja informado corretamente o valor da comissão de corretagem.

Acerca do tema, consideramos ser bastante esclarecedora a justificação apresentada ao PL nº 3475/15, de maneira que consideramos oportuno reproduzir sua parte central a seguir.

Assim, a justificação aponta, em relação às transações imobiliárias, que “*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.”

Acerca do tema, o autor do PL nº 1.583/15 apresenta ponderações importantes nesse mesmo sentido. Com efeito, destaca que normalmente o consumidor não contrata serviços de assessoria imobiliária. Ao contrário, o consumidor apenas se dirige, por sua própria iniciativa, ao estande de vendas onde o empreendimento está sendo construído e, ainda assim, é compelido a pagar tal comissão, muitas vezes por meio de cláusulas contratuais às quais não é dado o devido destaque. Aponta inclusive a possibilidade de “venda casada”, vedada em nosso ordenamento nas relações consumeristas, uma vez que o consumidor pode estar sendo obrigado a pagar a comissão de corretagem se quiser adquirir seu imóvel.

Em nosso entendimento, consideramos ser razoável que a proposição apresente um universo mais restrito, regulamentando assim o pagamento das corretagens pelo consumidor nas transações imobiliárias. Ademais, entendemos que também é razoável que as normas ora propostas sejam direcionadas especificamente aos imóveis novos ou em construção, uma vez que é nessa situação que as distorções decorrentes da imposição da corretagem aos consumidores se tornam mais evidentes.

É importante esclarecer que o objetivo não é eliminar o pagamento aos corretores. Também não se pretende obter uma redução artificial de preços, uma vez que os custos intrínsecos a uma situação fática não podem ser alterados por qualquer norma legal.

Em outras palavras, o desembolso total em uma transação comercial será o mesmo, quer as taxas de corretagem sejam pagas pelo

vendedor ou pelo comprador. A única diferença refere-se à forma de apresentar o preço.

Esse é o cerne dos projetos que são aqui apresentados. Em uma relação consumerista, estipular como obrigação do comprador o pagamento da taxa de corretagem pode contribuir para a apresentação de uma informação enganosa ao consumidor.

Mais especificamente, o consumidor pode ser atraído com o anúncio de um preço que não inclui a corretagem. Todavia, ao final de todas as negociações, esse consumidor descobrirá que terá de desembolsar um valor adicional para incluir a transação. Não consideramos razoável esta prática, que fere a essência do Código de Defesa do Consumidor.

Desde o início, o valor a ser anunciado ao consumidor deve ser o valor final. No caso específico da corretagem, a melhor forma de garantir esse resultado é estipular que a corretagem seja paga pelo fornecedor, pois assim certamente esse custo estará necessariamente refletido nas propostas que forem apresentadas aos potenciais compradores, evitando a disseminação de informações que podem levar os consumidores ao engano.

Não obstante, também consideramos que é possível que os contratos apresentem cláusula que disponha sobre a transferência ao adquirente da obrigação de pagamento da comissão. Contudo, consideramos que é necessária a existência de diversas condições para que essa cláusula possa ser estabelecida.

Assim, uma cláusula nesses moldes poderia ser incluída desde que:

- não exista qualquer acréscimo do preço anunciado e avençado para a venda;
- seja prévia, clara, expressa e destacadamente informada ao adquirente e conste no quadro resumo do instrumento contratual;
- conste a informação, nas peças publicitárias, de que a comissão de intermediação imobiliária está inclusa no

- valor total anunciado e que poderá ser cobrada em apartado do adquirente;
- estabeleça que o valor da comissão de corretagem será deduzido do preço ajustado para a venda do imóvel, de forma a não ocasionar qualquer prejuízo, direto ou indireto, para o adquirente.

Outro ponto que deve ser observado nessa matéria é a recente Lei nº 13.786/2018, que conferiu novo cenário jurídico dos contratos de aquisição de imóveis em regime de incorporação imobiliária e de loteamento. A referida Lei trouxe dispositivos relativos ao direito de informação ao adquirente, ao exigir no quadro-resumo dos contratos clareza e transparência das cláusulas, tais como:

- *o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato;*
- ***o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;***
- *a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;*
- *os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;*
- *as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;*
- *as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização;*
- *as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento*

- *o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador;*
- *as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento;*

Ademais, entendemos que, na hipótese de a transferência ao adquirente da obrigação de remunerar o corretor de imóveis ocorrer sem a observância dessas condições, o infrator deverá estar sujeito ao pagamento de multa equivalente a 1% (um por cento) do valor do imóvel.

No sentido de corroborar ao nosso entendimento, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) reconheceu a validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem na venda imóveis. Em julgamento realizado no dia 24 de agosto de 2016, a Segunda Seção do Tribunal por unanimidade, pacificou esse tema, uma vez que a decisão foi tomada sob o rito dos recursos repetitivos. Assim, novos recursos ao STJ não serão admitidos quando sustentarem posição contrária ao entendimento firmado.

O ministro relator do Recurso Especial nº 1551956/SP, Paulo de Tarso Sanseverino, explicitou que a previsão desse encargo deve ser informada de forma prévia e explícita ao adquirente. Segundo o ministro, a grande reclamação dos consumidores nos processos relativos ao tema é a alegação de que essa informação só é repassada após a celebração do contrato. Assim, ratificando o entendimento do Tribunal, defendemos que as cláusulas devem ser prévias, claras e expressamente destacadas no contrato.

De igual forma, acolhemos o entendimento do STJ em relação à Taxa de Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária, por se tratar de abusividade repassá-la ao adquirente, pois não é serviço autônomo como a comissão de corretagem.

Para consolidar o nosso entendimento, a Comissão realizou audiência pública no dia 28 de setembro para instruir os projetos. Os argumentos expostos pelos representantes dos consumidores, empresários e corretores de imóveis demonstraram mais uma vez que a melhor solução é que

as regras de cobrança da comissão de corretagem sejam transparentes e que todos as informações estejam no contrato de compra e venda. Desse modo, procuramos trazer essas preocupações em nosso parecer de forma equilibrada e justa para todas as partes.

Nesse sentido, procuramos no substitutivo que ora apresentamos evitar novo regramento sobre temas que já estão consolidados na legislação e que foram recentemente aprovados pelo Congresso Nacional.

Enfim, somos favoráveis às proposições apresentadas, as quais devem ser consolidadas em um único substitutivo e manifestamos nossa discordância em relação ao regramento da Taxa de Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária. Em relação ao parecer anterior retiramos as alterações na Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, para inseri-las no corpo da própria proposta de Lei, promovendo ainda pequenos ajustes de redação, e, ainda, deixamos expressa a aplicação dessas regras para os contratos assinados no âmbito do Programa Minha Casa Minha para maior segurança jurídica dos adquirentes de moradia social.

Assim, ante o exposto, votamos pela **aprovação do Projeto de Lei nº 1.510, de 2015, e dos apensados, Projetos de Lei nº 1.583, de 2015, nº 3.475, de 2015, nº 5.812, de 2016, e nº 8.210, de 2017, bem como pela aprovação da Emenda nº1/2015, apresentada na Comissão, na forma do substitutivo que ora apresentamos, 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 LUIZ PHILIPPE DE ORLEANS E BRAGANÇA
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

SUBSTITUTIVO AOS PROJETOS DE LEI Nº 1.510, DE 2015, Nº 1.583, DE 2015, Nº 3.475, DE 2015, Nº 5.812, DE 2016, Nº 8.210, de 2017

Dispõe sobre as regras atinentes à compra e venda de imóveis e à cobrança de comissão ou honorários de corretagem aos compradores de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta lei estabelece regras atinentes à compra e venda de imóveis e à cobrança de comissão ou honorários de corretagem aos compradores de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

Art. 2º 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.

§ 1º Será considerada válida e eficaz a cláusula que transfere ao adquirente, sem qualquer acréscimo do preço anunciado e avençado 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 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

III - conste que os valores referentes à comissão de corretagem estejam incluídos no preço total do imóvel anunciado nas peças publicitárias.

§ 2º A transferência ao adquirente da obrigação de remunerar o corretor de imóveis sem observância ao disposto neste artigo sujeita o infrator ao pagamento de multa equivalente a 1% (um por cento) do valor do imóvel.

§ 3º Todos os custos do vendedor com a negociação do imóvel devem estar contidos no preço valor pactuado com o comprador e informados nos termos do art. 35-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e do art. Art. 26-A. da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 4º Aplicam-se as regras de comercialização de imóveis previstas neste artigo aos empreendimentos realizados nos termos da Lei nº 11.977, de 7 julho de 2009.

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

Art. 4º 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.

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 A violação às previsões contidas nesta Lei sujeita o infrator ao pagamento de multa equivalente a 1% (um por cento) do valor do imóvel.

Parágrafo único. Na hipótese de o descumprimento se referir exclusivamente à hipótese de que trata o § 2º do art. 2º, não serão aplicadas as disposições de que tratam o caput deste artigo.

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

Sala da Comissão, em de de 2019.

Deputado LUIZ PHILIPPE DE ORLEANS E BRAGANÇA
Relator