



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 1.510-A, DE 2015** **(Do Sr. Uldurico Junior)**

Proíbe o repasse ao consumidor de qualquer valor a título de corretagem; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços, pela aprovação deste, da Emenda 1/2015, apresentada na CDEICS, e dos de nºs 1583/15, 3475/15, 5812/16 e 8210/17, apensados, com substitutivo, e pela rejeição dos de nºs 6453/16, 7714/17, 8522/17 e 2669/19, apensados (relator: DEP. LUIZ PHILIPPE DE ORLEANS E BRAGANÇA).

### **DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO;  
DEFESA DO CONSUMIDOR; E  
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD).

### **APRECIÇÃO:**

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

### **SUMÁRIO**

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: 1583/15, 3475/15, 5812/16, 6453/16, 7714/17, 8210/17, 8522/17 e 2669/19

III - Na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços:

- Emenda apresentada
- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

O Congresso Nacional decreta:

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.

Art. 2º O descumprimento do disposto nesta lei sujeita seus infratores às penalidades dispostas pelo art. 56, da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### **JUSTIFICAÇÃO**

A apresentação deste projeto visa coibir uma prática lesiva ao consumidor, vista com mais frequência no mercado imobiliário.

Naturalmente, o consumidor deve ficar obrigado a pagar pelo serviço efetivamente por ele contratado. Uma vez que não houve a solicitação da prestação do serviço, torna-se evidente que o repasse da taxa é abusivo.

Ora, se o consumidor tem todo o trabalho de procurar o produto ou serviço que atenda às suas expectativas e necessidades, não há que se falar da necessidade de intermediação, ao revés, torna-se evidente a tentativa de obtenção de vantagem indevida, visto comumente imposição do pagamento deste serviço.

No caso do mercado imobiliário, o consumidor, como parte hipossuficiente da relação, acaba por se sujeitar às condições impostas, através de contratos de adesão e até mesmo vinculando a negociação que só poderá ocorrer se for através do intermediário disponibilizado pela Construtora no stand de vendas.

Ainda que esteja previsto no contrato, a conduta é abusiva, pois transfere ao consumidor o ônus do pagamento de um serviço que não foi por ele contratado. O fornecedor não deve transferir este encargo ao consumidor.

É com esse propósito que solicito apoio dos nobres Pares para a aprovação deste importante Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em 13 de maio de 2015.

Deputado ULDURICO JUNIOR

**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 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990**

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

**TÍTULO I**  
**DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR**

.....

**CAPÍTULO VII**  
**DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

.....

Art. 56. As infrações das normas de defesa do consumidor ficam sujeitas, conforme o caso, às seguintes sanções administrativas, sem prejuízo das de natureza civil, penal e das definidas em normas específicas:

- I - multa;
- II - apreensão do produto;
- III - inutilização do produto;
- IV - cassação do registro do produto junto ao órgão competente;
- V - proibição de fabricação do produto;
- VI - suspensão de fornecimento de produtos ou serviço;
- VII - suspensão temporária de atividade;
- VIII - revogação de concessão ou permissão de uso;
- IX - cassação de licença do estabelecimento ou de atividade;
- X - interdição, total ou parcial, de estabelecimento, de obra ou de atividade;
- XI - intervenção administrativa;
- XII - imposição de contrapropaganda.

Parágrafo único. As sanções previstas neste artigo serão aplicadas pela autoridade administrativa, no âmbito de sua atribuição, podendo ser aplicadas cumulativamente, inclusive por medida cautelar, antecedente ou incidente de procedimento administrativo.

Art. 57. A pena de multa, graduada de acordo com a gravidade da infração, a vantagem auferida e a condição econômica do fornecedor, será aplicada mediante procedimento administrativo, revertendo para o Fundo de que trata a Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985, os valores cabíveis à União, ou para os Fundos estaduais ou municipais de proteção ao consumidor nos demais casos. ([“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 8.656, de 21/5/1993](#))

Parágrafo único. A multa será em montante não inferior a duzentas e não superior a três milhões de vezes o valor da Unidade Fiscal de Referência (Ufir), ou índice equivalente que venha a substituí-lo. ([Parágrafo único acrescido pela Lei nº 8.703, de 6/9/1993](#))

.....

.....

# PROJETO DE LEI N.º 1.583, 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.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE AO PL-1510/2015.

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 19 de maio de 2015.

Deputado MÁRCIO MARINHO  
PRB/BA

**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 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990**

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

#### **TÍTULO I DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR**

##### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º O presente código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos arts. 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as

decorrentes das relações de caráter trabalhista.

## CAPÍTULO II DA POLÍTICA NACIONAL DE RELAÇÕES DE CONSUMO

Art. 4º A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios: (“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.008, de 21/3/1995)

I - reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo;

II - ação governamental no sentido de proteger efetivamente o consumidor:

a) por iniciativa direta;

b) por incentivos à criação e desenvolvimento de associações representativas;

c) pela presença do Estado no mercado de consumo;

d) pela garantia dos produtos e serviços com padrões adequados de qualidade, segurança, durabilidade e desempenho.

III - harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, da Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores;

IV - educação e informação de fornecedores e consumidores, quanto aos seus direitos e deveres, com vistas à melhoria do mercado de consumo;

V - incentivo à criação pelos fornecedores de meios eficientes de controle de qualidade e segurança de produtos e serviços, assim como de mecanismos alternativos de solução de conflitos de consumo;

VI - coibição e repressão eficientes de todos os abusos praticados no mercado de consumo, inclusive a concorrência desleal e utilização indevida de inventos e criações industriais das marcas e nomes comerciais e signos distintivos, que possam causar prejuízos aos consumidores;

VII - racionalização e melhoria dos serviços públicos;

VIII - estudo constante das modificações do mercado de consumo.

Art. 5º Para a execução da Política Nacional das Relações de Consumo, contará o poder público com os seguintes instrumentos, entre outros:

I - manutenção de assistência jurídica, integral e gratuita para o consumidor carente;

II - instituição de Promotorias de Justiça de Defesa do Consumidor, no âmbito do Ministério Público;

III - criação de delegacias de polícia especializadas no atendimento de consumidores vítimas de infrações penais de consumo;

IV - criação de Juizados Especiais de Pequenas Causas e Varas Especializadas para a solução de litígios de consumo;

V - concessão de estímulos à criação e desenvolvimento das Associações de Defesa do Consumidor.

§ 1º (VETADO).

§ 2º (VETADO).

## CAPÍTULO III DOS DIREITOS BÁSICOS DO CONSUMIDOR



Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

I - a proteção da vida, saúde e segurança contra os riscos provocados por práticas no fornecimento de produtos e serviços considerados perigosos ou nocivos;

II - a educação e divulgação sobre o consumo adequado dos produtos e serviços, asseguradas a liberdade de escolha e a igualdade nas contratações;

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem; *(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.741, de 8/12/2012, publicada no DOU de 10/12/2012, em vigor 6 meses após a data de publicação)*

IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;

V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;

VI - a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos;

VII - o acesso aos órgãos judiciários e administrativos com vistas à prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou difusos, assegurada a proteção Jurídica, administrativa e técnica aos necessitados;

VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;

IX - (VETADO);

X - a adequada e eficaz prestação dos serviços públicos em geral.

Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade.

Parágrafo único. Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.

.....

## CAPÍTULO V DAS PRÁTICAS COMERCIAIS

.....

### Seção IV Das Práticas Abusivas

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: *(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 8.884, de 11/6/1994)*

I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;

II - recusar atendimento às demandas dos consumidores, na exata medida de suas disponibilidades de estoque, e, ainda, de conformidade com os usos e costumes;

III - enviar ou entregar ao consumidor, sem solicitação prévia, qualquer produto,



ou fornecer qualquer serviço;

IV - prevalecer-se da fraqueza ou ignorância do consumidor, tendo em vista sua idade, saúde, conhecimento ou condição social, para impingir-lhe seus produtos ou serviços;

V - exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;

VI - executar serviços sem a prévia elaboração de orçamento e autorização expressa do consumidor, ressalvadas as decorrentes de práticas anteriores entre as partes;

VII - repassar informação depreciativa, referente a ato praticado pelo consumidor no exercício de seus direitos;

VIII - colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro);

IX - recusar a venda de bens ou a prestação de serviços, diretamente a quem se disponha a adquiri-los mediante pronto pagamento, ressalvados os casos de intermediação regulados em leis especiais; *(Inciso com redação dada pela Lei nº 8.884, de 11/6/1994)*

X - elevar sem justa causa o preço de produtos ou serviços. *(Inciso com redação dada pela Lei nº 8.884, de 11/6/1994)*

XI - *Dispositivo acrescido pela Medida Provisória nº 1.890-67, de 22/10/1999, transformado em inciso XIII, em sua conversão na Lei nº 9.870, de 23/11/1999*

XII - deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério. *(Inciso acrescido pela Lei nº 9.008, de 21/3/1995)*

XIII - aplicar fórmula ou índice de reajuste diverso do legal ou contratualmente estabelecido. *(Inciso acrescido pela Lei nº 9.870, de 23/11/1999)*

Parágrafo único. Os serviços prestados e os produtos remetidos ou entregues ao consumidor, na hipótese prevista no inciso III, equiparam-se às amostras grátis, inexistindo obrigação de pagamento.

Art. 40. O fornecedor de serviço será obrigado a entregar ao consumidor orçamento prévio discriminando o valor da mão-de-obra, dos materiais e equipamentos a serem empregados, as condições de pagamento, bem como as datas de início e término dos serviços.

§ 1º Salvo estipulação em contrário, o valor orçado terá validade pelo prazo de dez dias, contado de seu recebimento pelo consumidor.

§ 2º Uma vez aprovado pelo consumidor, o orçamento obriga os contraentes e somente pode ser alterado mediante livre negociação das partes.

§ 3º O consumidor não responde por quaisquer ônus ou acréscimos decorrentes da contratação de serviços de terceiros não previstos no orçamento prévio.

## CAPÍTULO VII DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 56. As infrações das normas de defesa do consumidor ficam sujeitas, conforme o caso, às seguintes sanções administrativas, sem prejuízo das de natureza civil, penal e das definidas em normas específicas:

I - multa;

II - apreensão do produto;

III - inutilização do produto;

IV - cassação do registro do produto junto ao órgão competente;

- V - proibição de fabricação do produto;
- VI - suspensão de fornecimento de produtos ou serviço;
- VII - suspensão temporária de atividade;
- VIII - revogação de concessão ou permissão de uso;
- IX - cassação de licença do estabelecimento ou de atividade;
- X - interdição, total ou parcial, de estabelecimento, de obra ou de atividade;
- XI - intervenção administrativa;
- XII - imposição de contrapropaganda.

Parágrafo único. As sanções previstas neste artigo serão aplicadas pela autoridade administrativa, no âmbito de sua atribuição, podendo ser aplicadas cumulativamente, inclusive por medida cautelar, antecedente ou incidente de procedimento administrativo.

Art. 57. A pena de multa, graduada de acordo com a gravidade da infração, a vantagem auferida e a condição econômica do fornecedor, será aplicada mediante procedimento administrativo, revertendo para o Fundo de que trata a Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985, os valores cabíveis à União, ou para os Fundos estaduais ou municipais de proteção ao consumidor nos demais casos. ([“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 8.656, de 21/5/1993](#))

Parágrafo único. A multa será em montante não inferior a duzentas e não superior a três milhões de vezes o valor da Unidade Fiscal de Referência (Ufir), ou índice equivalente que venha a substituí-lo. ([Parágrafo único acrescido pela Lei nº 8.703, de 6/9/1993](#))

Art. 58. As penas de apreensão, de inutilização de produtos, de proibição de fabricação de produtos, de suspensão do fornecimento de produto ou serviço, de cassação do registro do produto e revogação da concessão ou permissão de uso serão aplicadas pela administração, mediante procedimento administrativo, assegurada ampla defesa, quando forem constatados vícios de quantidade ou de qualidade por inadequação ou insegurança do produto ou serviço.

## 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 GERAL

#### LIVRO I DAS PESSOAS

#### TÍTULO VI DAS VÁRIAS ESPÉCIES DE CONTRATO

CAPÍTULO XIII  
DA CORRETAGEM

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.

Art. 726. Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor; mas se, por escrito, for ajustada a corretagem com exclusividade, terá o corretor direito à remuneração integral, ainda que realizado o negócio sem a sua mediação, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade.

**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 AO PL-1583/2015.

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.

.....

.....

# PROJETO DE LEI N.º 5.812, DE 2016

## (Do Sr. 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.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE AO PL-3475/2015.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei estabelece regras sobre a retenção de arras dadas por ocasião da conclusão de contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda de imóveis, quando se tratar de relação de consumo.

Art. 2º Nos contratos de compra e venda ou de promessa de compra e venda de imóveis firmados entre consumidores e fornecedores de bens ou serviços, é lícito ao vendedor ou promitente vendedor reter até 5% (cinco por cento) do valor dado a título de arras pela contraparte quando comprovado que a inexecução do contrato se deveu à não aprovação de pedido de financiamento imobiliário apresentado a instituições financeiras.

§ 1º Eventuais despesas com serviços cartoriais incorridas pelo vendedor ou promitente vendedor poderão ser cobradas do consumidor.

§ 2º A construtora ou incorporadora devolverá o restante do valor dado a título de arras em até 7 (sete) dias úteis contados da ciência da não aprovação do pedido de financiamento.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### JUSTIFICAÇÃO

Atualmente, os potenciais compradores de imóveis novos ou na planta estão sujeitos a um risco alto e injustificável. Quando pactuam contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda, consoante a praxe do mercado, dão arras – o chamado sinal – à construtora/incorporadora. E, caso seu financiamento não seja aprovado, os consumidores perdem o dinheiro adiantado à vendedora ou



promitente vendedora.

Diz-se que tal risco é alto, pois não há como assegurar de antemão que instituições financeiras aceitarão conceder financiamento imobiliário ou tampouco estimar a probabilidade de que o crédito será concedido. Afinal, a decisão dos bancos é pautada, entre outros fatores, no *score* de crédito – isto é, na probabilidade de cada tomador tornar-se inadimplente. E o risco é injustificável porque, como a não aprovação da concessão de crédito decorre de análise financeira realizada por bancos, e não de ato que possa ser atribuído ao consumidor, ele é inerente ao negócio de imóveis mediante financiamento. É dizer, são as incorporadoras/construtoras, e não o consumidor, que devem assumir tais riscos, típicos da atividade empresarial a que se dedicam.

Assim, propomos que as arras dadas pelo consumidor lhe sejam devolvidas, autorizando o vendedor ou o promitente vendedor a reter até 5% (cinco por cento) da quantia dada a título de arras, quando o contrato por si firmado não seja executado em razão da falta de aprovação de financiamento imobiliário.

É preciso reconhecer que a supressão total do direito de retenção poderia ser prejudicial para as construtoras/incorporadoras, que, durante o prazo de análise do pedido de concessão de crédito, deixariam de negociar imóveis com outros clientes. De modo a equacionar o problema, o valor a ser retido pela construtora/incorporadora pode ressarcir eventuais prejuízos sofridos, além de estimular o comprador ou promitente comprador a agir com responsabilidade ao entabular tais negócios, procedendo com cautela e diligência antes de sua celebração.

Acreditamos que as propostas de que se trata podem contribuir decisivamente para a tutela dos consumidores e, fortes nessa razão, contamos com o apoio de nossos nobres Pares para aprovar esta proposição.

Sala das Sessões, em 12 de julho de 2016.

Deputado MOSES RODRIGUES

## **PROJETO DE LEI N.º 6.453, DE 2016** **(Do Sr. Lucio Mosquini)**

Veda a cobrança, sem consentimento expresso e inequívoco do adquirente, de serviço de assessoria técnica imobiliária (SATI) nos contratos de alienação de bens imóveis.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE AO PL-1510/2015.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º É vedado às pessoas físicas e jurídicas que exerçam atividades de construção, incorporação, corretagem, representação ou alienação de bens imóveis promover, sem consentimento expresso e inequívoco do adquirente, cobrança, a qualquer título e independentemente da denominação empregada, de serviços de assessoria técnica imobiliária.

§1º Entende-se como consentimento expresso e inequívoco, para os fins desta lei, concordância manifestada pelo adquirente de imóvel em instrumento diverso do contrato de compra e no qual estejam discriminados, de forma pormenorizada, legível e de fácil compreensão, os serviços de assessoria disponibilizados, a identificação do prestador e o valor da contraprestação pecuniária fixada para a respectiva execução.

§2º No instrumento que discrimina a assessoria técnica imobiliária ofertada deve constar informação clara e precisa sobre a facultatividade da adesão ao serviço e sobre a possibilidade de contratação de profissional de livre escolha do adquirente para a realização da atividade nele descrita.

Art. 2º O descumprimento desta Lei sujeita os infratores às medidas previstas na Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Proteção e Defesa do Consumidor).

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

### **JUSTIFICAÇÃO**

As relações negociais envolvendo empreendedores do setor imobiliário e adquirentes de bens imóveis, geralmente entabuladas por meio de cláusulas adesivas, muitas vezes não permitem ao cidadão comum distinguir com clareza entre o que é indispensável à formalização da tratativa e o que figura como exigência abusiva imposta pelo alienante.

A cobrança do serviço de assessoria técnica imobiliária, também conhecido como “taxa SATI” e “taxa de contrato”, tem sido uma das exigências

indevidas costumeiramente impostas aos adquirentes de imóveis. Não raro, é apresentada como condição para formalização do negócio jurídico e embutida no contrato de venda sem a anuência do contratante, o que tem, ao final, dado causa à propositura de um manancial de ações judiciais.

As construtoras, incorporadoras e corretoras de imóveis justificam que a contratação dessa assessoria destina-se ao fornecimento de suporte no curso dos trâmites burocráticos da alienação imobiliária. Essa prática, no entanto, fere os princípios da eticidade e da boa-fé objetiva, tendo em vista que transfere para o adquirente, parte vulnerável na relação, um encargo inerente à atividade empresarial desempenhada pelo alienante.

Não bastante, a ausência de descrição clara e minuciosa de quais são serviços efetivamente postos à disposição do comprador viola também o dever de informação, sobretudo quando a estipulação é incluída no bojo do contrato adesivamente, sem margem para que o adquirente possa modificar o seu conteúdo ou compreender a utilidade daquela prestação.

Sem anuência expressa e inequívoca do adquirente do bem, a cobrança desse serviço de assessoria embutida nas transações imobiliárias configura venda casada, capitulada como prática abusiva no Código de Defesa do Consumidor, que veda o fornecimento de produto ou de serviço condicionado à aquisição de outro.

Apresentamos o presente projeto com o intuito de coibir a prática de tal abuso, de modo a obrigar os alienantes de imóveis a, inclusive, alertarem os adquirentes sobre a facultatividade da contratação do aludido serviço.

Por se tratar de tema conexo à defesa do consumidor, remetemos, em caso de descumprimento, à sistemática já prevista na Lei n.º 8.078, de 1990, sem prejuízo da incidência, no que couber, das disposições previstas do Código Civil e na Lei n. 4.591, de 1964, que rege as incorporações imobiliárias.

Creemos que essa medida contribuirá para maior proteção da parte hipossuficiente nas operações negociais imobiliárias e, por isso, contamos com o apoio dos nobres pares para sua aprovação e aperfeiçoamento.

Sala das Sessões, em 9 de novembro de 2016.

Deputado **LUCIO MOSQUINI**

**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 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990**

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

TÍTULO I  
 DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

CAPÍTULO I  
 DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O presente código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos arts. 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

.....

.....

**LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964**

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

TÍTULO I  
 DO CONDOMÍNIO

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

## PROJETO DE LEI N.º 7.714, DE 2017

### (Do Sr. Carlos Bezerra)

Altera a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, "que dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências", para classificar como abusivas as cláusulas contratuais que autorizem cobrança de comissão de corretagem do consumidor.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE AO PL-1510/2015.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 51 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, passa a vigor com a seguinte redação:

“Art. 51 .....

*XVII – atribuam ao consumidor o pagamento de comissão de corretagem ou de taxa de serviço de assessoria técnica imobiliária, em contrato de promessa de compra e venda ou em contrato de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária.*

.....” (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

Em agosto de 2016, vimos o Superior Tribunal de Justiça, em sentido aparentemente contrário aos direitos do consumidor e ao ordenamento jurídico pátrio, decidir pela legalidade de cláusulas contratuais que transferem ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem na compra de imóvel, desde que o comprador seja previamente informado dessa obrigação.

De acordo com decisão unânime da Segunda Seção, seria inválida e abusiva somente a cobrança do consumidor da taxa de Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária, conhecida como Sati (taxa essa que tem como base de cálculo cerca de 0,8% sobre o preço do imóvel e que é destinada geralmente aos advogados da construtora por terem redigido o contrato de compra e venda).

É de se destacar que, até então, a jurisprudência da Corte caminhava no sentido de atribuir o ônus da corretagem à vendedora, salvo na hipótese de o consumidor contratar o corretor para pesquisar e intermediar a negociação. Excepcionalmente, no Agravo 1.119.920, o STJ havia determinado a divisão solidária da comissão entre vendedor e comprador. "Em regra, a responsabilidade pelo pagamento da comissão é do vendedor; contudo, considerando os elementos dos autos, justifica-se a distribuição da obrigação".

A alteração de posicionamento dos Ministros da Segunda Seção, capitaneados pelo Min. Paulo de Tarso Sanseverino, altera a lógica de proteção ao consumidor brasileiro que havia sido longamente pavimentada na jurisprudência do tribunal.

Trata-se de postura com a qual, com o devido respeito, não podemos concordar.

O objetivo do projeto de lei é demonstrar que esta Casa não admite retrocessos na proteção ao consumidor. Para que não restem dúvidas ou espaço para interpretações prejudiciais ao consumidor, acrescentamos ao art. 51 do CDC um dispositivo que estabelece serem nulas de pleno direito cláusulas que atribuam ao consumidor o pagamento de comissão de corretagem ou de taxa de serviço de

assessoria técnica imobiliária, em contrato de promessa de compra e venda ou em contrato de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária.

Dada a relevância da proposição para restabelecimento de direitos fundamentais do consumidor brasileiro, solicitamos apoio dos nobres Colegas para que a medida aqui apresentada seja aperfeiçoada ao longo de sua tramitação e aprovada em tempo hábil.

Sala das Sessões, em 24 de maio de 2017.

Deputado CARLOS BEZERRA

**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 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990**

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

**TÍTULO I**  
**DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR**

.....  
**CAPÍTULO VI**  
**DA PROTEÇÃO CONTRATUAL**  
.....

**Seção II**  
**Das Cláusulas Abusivas**

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;

II - subtraíam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste código;

III - transfiram responsabilidades a terceiros;



- IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;
- V - (VETADO);
- VI - estabeleçam inversão do ônus da prova em prejuízo do consumidor;
- VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;
- VIII - imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor;
- IX - deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor;
- X - permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral;
- XI - autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor;
- XII - obriguem o consumidor a ressarcir os custos de cobrança de sua obrigação, sem que igual direito lhe seja conferido contra o fornecedor;
- XIII - autorizem o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo ou a qualidade do contrato, após sua celebração;
- XIV - infrinjam ou possibilitem a violação de normas ambientais;
- XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;
- XVI - possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vontade que:

- I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;
- II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual;
- III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

§ 2º A nulidade de uma cláusula contratual abusiva não invalida o contrato, exceto quando de sua ausência, apesar dos esforços de integração, decorrer ônus excessivo a qualquer das partes.

§ 3º (VETADO).

§ 4º É facultado a qualquer consumidor ou entidade que o represente requerer ao Ministério Público que ajuíze a competente ação para ser declarada a nulidade de cláusula contratual que contrarie o disposto neste código ou de qualquer forma não assegure o justo equilíbrio entre direitos e obrigações das partes.

Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

- I - preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;
- II - montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;
- III - acréscimos legalmente previstos;
- IV - número e periodicidade das prestações;
- V - soma total a pagar, com e sem financiamento.

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação. [\*\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.298, de 1/8/1996\)\*](#)

§ 2º É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

§ 3º (VETADO).

.....

.....

## **PROJETO DE LEI N.º 8.210, DE 2017**

### **(Do Sr. Augusto Carvalho)**

Acrescenta parágrafo ao art. 725 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE AO PL-6453/2016.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Acrescente-se ao art. 725 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, o seguinte parágrafo único:

“Art. 725. ....

Parágrafo único. A cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma, em regime de incorporação imobiliária, somente será válida se for previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### **JUSTIFICAÇÃO**

O art. 725 do Código Civil estabelece que “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”. Ele é silente quanto a quem a remuneração do corretor.

O STJ, no julgamento do REsp 1599511/SP, já consolidou tese em recurso repetitivo acerca da possibilidade de transferir para o consumidor a obrigação

pelo custo da comissão de corretagem “desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem”. No mesmo julgado, o STJ afastou a cobrança da taxa de assessoria imobiliária, vinculada ao negócio, nos seguintes termos:

*RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.*

*I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.*

*1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.*

*II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1.*

*2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.*

*III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (REsp 1599511/SP, Segunda Seção, Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, j. 24.08.2016, g.n.).*

Contudo, para não evidenciar a ocorrência de venda casada, nos termos

do art. 39, I, da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que dispõe sobre a proteção do consumidor, torna-se imprescindível constar no contrato, de forma clara, o valor correspondente à comissão de corretagem, tornando expressa a anuência do promitente-comprador.

A presente proposta objetiva incorporar à lei o entendimento jurisprudencial consolidado

Sala das Sessões, 09 de agosto de 2017.

Deputado AUGUSTO CARVALHO  
Solidariedade/DF

**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 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 VI DAS VÁRIAS ESPÉCIES DE CONTRATO

.....

#### CAPÍTULO XIII DA CORRETAGEM

.....

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.

Art. 726. Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor; mas se, por escrito, for ajustada a corretagem com exclusividade, terá o corretor direito à remuneração integral, ainda que realizado o negócio sem

a sua mediação, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade.

.....

.....

## LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

### TÍTULO I DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

.....

#### CAPÍTULO V DAS PRÁTICAS COMERCIAIS

.....

#### Seção IV Das Práticas Abusivas

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: ([“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 8.884, de 11/6/1994](#))

I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;

II - recusar atendimento às demandas dos consumidores, na exata medida de suas disponibilidades de estoque, e, ainda, de conformidade com os usos e costumes;

III - enviar ou entregar ao consumidor, sem solicitação prévia, qualquer produto, ou fornecer qualquer serviço;

IV - prevalecer-se da fraqueza ou ignorância do consumidor, tendo em vista sua idade, saúde, conhecimento ou condição social, para impingir-lhe seus produtos ou serviços;

V - exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;

VI - executar serviços sem a prévia elaboração de orçamento e autorização expressa do consumidor, ressalvadas as decorrentes de práticas anteriores entre as partes;

VII - repassar informação depreciativa, referente a ato praticado pelo consumidor no exercício de seus direitos;

VIII - colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro);

IX - recusar a venda de bens ou a prestação de serviços, diretamente a quem se disponha a adquiri-los mediante pronto pagamento, ressalvados os casos de intermediação regulados em leis especiais; ([Inciso com redação dada pela Lei nº 8.884, de 11/6/1994](#))

X - elevar sem justa causa o preço de produtos ou serviços. ([Inciso com redação dada pela Lei nº 8.884, de 11/6/1994](#))

XI - *Dispositivo acrescido pela [Medida Provisória nº 1.890-67, de 22/10/1999](#), transformado em inciso XIII, em sua conversão na [Lei nº 9.870, de 23/11/1999](#)*

XII - deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério. ([Inciso acrescido pela Lei nº 9.008, de 21/3/1995](#))

XIII - aplicar fórmula ou índice de reajuste diverso do legal ou contratualmente estabelecido. (*Inciso acrescido pela Lei nº 9.870, de 23/11/1999*)

XIV - (*Vide Lei nº 13.425, de 30/3/2017*)

Parágrafo único. Os serviços prestados e os produtos remetidos ou entregues ao consumidor, na hipótese prevista no inciso III, equiparam-se às amostras grátis, inexistindo obrigação de pagamento.

Art. 40. O fornecedor de serviço será obrigado a entregar ao consumidor orçamento prévio discriminando o valor da mão-de-obra, dos materiais e equipamentos a serem empregados, as condições de pagamento, bem como as datas de início e término dos serviços.

§ 1º Salvo estipulação em contrário, o valor orçado terá validade pelo prazo de dez dias, contado de seu recebimento pelo consumidor.

§ 2º Uma vez aprovado pelo consumidor, o orçamento obriga os contraentes e somente pode ser alterado mediante livre negociação das partes.

§ 3º O consumidor não responde por quaisquer ônus ou acréscimos decorrentes da contratação de serviços de terceiros não previstos no orçamento prévio.

.....  
 .....

## **PROJETO DE LEI N.º 8.522, DE 2017** (Do Sr. Aureo)

Altera o artigo 39 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), para incluir, no rol de cláusulas abusivas, a cobrança por serviços de terceiros vinculados à celebração de promessa de compra e venda.

<p><b>DESPACHO:</b>          APENSE-SE AO PL-1510/2015.</p>
---

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** O artigo 39 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), passa a vigorar com acréscimo de inciso com a seguinte redação:

Art. 39.....

.....

XIV – cobrar do promitente-comprador por serviços de terceiros, assessoria técnica ou atividade congênere, vinculados à celebração de promessa de compra e venda.

**Art. 2º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei visa acabar com um problema que demanda em excesso o Judiciário e prejudica muitos cidadãos compradores de imóveis. É a cobrança de taxa por serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI) vinculada ao contrato de promessa de compra e venda do imóvel. Trata-se, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, de uma cláusula abusiva, que repassa ao consumidor a responsabilidade por um serviço que deve ser arcado pelo vendedor.

*RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ACESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.*

(...)

*1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.*

(...)

*III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.*

*(REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)*

Nas palavras do Ministro Sanseveriano, relator do processo: "*Essa assessoria prestada ao consumidor por técnicos vinculados ao vendedor constitui mera prestação de serviço inerente à celebração do próprio contrato, inclusive no que tange ao dever de informação, não constituindo serviço autônomo, oferecido ao cliente, como ocorre com a corretagem. Verifica-se nesse caso flagrante violação dos deveres de lealdade e transparência impostos pela boa-fé objetiva, tendo em vista a cobrança da SATI pelo cumprimento de deveres inerentes ao próprio contrato celebrado.*"

Portanto, é uma questão pacificada na jurisprudência dos Tribunais Superiores que precisa ser incluída no ordenamento para solucioná-la de uma vez ou pelo menos tentar diminuir os conflitos decorrentes dessa cobrança abusiva.

Sala das Sessões, em 05 de setembro de 2017

**Deputado AUREO**  
Solidariedade/RJ



**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 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990**

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

TÍTULO I  
 DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

.....

CAPÍTULO V  
 DAS PRÁTICAS COMERCIAIS

.....

Seção IV  
 Das Práticas Abusivas

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: (“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 8.884, de 11/6/1994)

I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;

II - recusar atendimento às demandas dos consumidores, na exata medida de suas disponibilidades de estoque, e, ainda, de conformidade com os usos e costumes;

III - enviar ou entregar ao consumidor, sem solicitação prévia, qualquer produto, ou fornecer qualquer serviço;

IV - prevalecer-se da fraqueza ou ignorância do consumidor, tendo em vista sua idade, saúde, conhecimento ou condição social, para impingir-lhe seus produtos ou serviços;

V - exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;

VI - executar serviços sem a prévia elaboração de orçamento e autorização expressa do consumidor, ressalvadas as decorrentes de práticas anteriores entre as partes;

VII - repassar informação depreciativa, referente a ato praticado pelo consumidor no exercício de seus direitos;

VIII - colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro);

IX - recusar a venda de bens ou a prestação de serviços, diretamente a quem se disponha a adquiri-los mediante pronto pagamento, ressalvados os casos de intermediação regulados em leis especiais; (Inciso com redação dada pela Lei nº 8.884, de 11/6/1994)

X - elevar sem justa causa o preço de produtos ou serviços. (Inciso com redação dada pela Lei nº 8.884, de 11/6/1994)

XI - *Dispositivo acrescido pela Medida Provisória nº 1.890-67, de 22/10/1999, transformado em inciso XIII, em sua conversão na Lei nº 9.870, de 23/11/1999*

XII - deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a

fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério. ([Inciso acrescido pela Lei nº 9.008, de 21/3/1995](#))

XIII - aplicar fórmula ou índice de reajuste diverso do legal ou contratualmente estabelecido. ([Inciso acrescido pela Lei nº 9.870, de 23/11/1999](#))

XIV - ([Vide Lei nº 13.425, de 30/3/2017](#))

Parágrafo único. Os serviços prestados e os produtos remetidos ou entregues ao consumidor, na hipótese prevista no inciso III, equiparam-se às amostras grátis, inexistindo obrigação de pagamento.

Art. 40. O fornecedor de serviço será obrigado a entregar ao consumidor orçamento prévio discriminando o valor da mão-de-obra, dos materiais e equipamentos a serem empregados, as condições de pagamento, bem como as datas de início e término dos serviços.

§ 1º Salvo estipulação em contrário, o valor orçado terá validade pelo prazo de dez dias, contado de seu recebimento pelo consumidor.

§ 2º Uma vez aprovado pelo consumidor, o orçamento obriga os contraentes e somente pode ser alterado mediante livre negociação das partes.

§ 3º O consumidor não responde por quaisquer ônus ou acréscimos decorrentes da contratação de serviços de terceiros não previstos no orçamento prévio.

.....  
 .....

## **PROJETO DE LEI N.º 2.669, DE 2019** **(Do Sr. Altineu Côrtes)**

Altera a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

**DESPACHO:**  
 APENSE-SE AO PL-1510/2015.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, para considerar 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.

Art. 2º O caput do art. 53 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte § 4º:

“Art. 53. ....  
 .....

§ 4º Nos contratos de que trata o caput deste artigo, também se

consideram nulas de pleno direito as cláusulas que prevejam o pagamento de tarifa de cadastro ou equivalente.” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

Os contratos de compra e venda de bens móveis e imóveis que envolvem pagamento em prestações (ex: financiamentos), bem como de alienação fiduciária em garantia, são, via de regra, contratos de adesão, tendo suas cláusulas estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

Nesse cenário, abusos são muitas vezes cometidos por instituições financeiras baseados no princípio geral de direito *pacta sunt servanda* (segundo o qual aquilo que está estabelecido em contrato entre as partes deve ser cumprido).

Entre eles, destaca-se a exigência de pagamento de tarifa de cadastro ou equivalente por intermédio da qual se busca transferir aos consumidores os ônus de serviços cadastrais que costumam incluir consultas a bancos de dados de entidades de proteção ao crédito sobre situações de inadimplência.

Ora, tais serviços são inerentes às atividades desenvolvidas pelas instituições financeiras que buscam afastar os riscos associados aos seus negócios.

E, querendo elas afastá-los, é de sua livre deliberação a consulta a bancos de dados com informações sobre consumidores, mas não se afigura justo e apropriado transferir a estes os ônus relativos a serviços que somente a elas beneficiam.

Pode-se mesmo dizer que, a rigor, não há, em princípio, propriamente serviços sob tal égide (consultas a bases de dados cadastrais) prestados aos consumidores, razão pela não se sustenta qualquer argumentação destinada a justificar a sua cobrança e pagamento.

Assim, exigir de consumidores o pagamento de tarifas para que sejam realizadas pesquisas junto aos bancos de dados de entidades de proteção de crédito relacionadas aos seus dados e nome (ou seja, de taxas de cadastro ou equivalentes) é conduta que não se harmonizaria com a necessária proteção que deve ser dirigida ao consumidor e, nesta esteira, cabe ser vedada por lei.

Vale registrar, por ser oportuno, que, em clara consonância com esse pensamento, a Lei das Locações Imobiliárias Urbanas (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991) já tratou, no que tange à locação de bens imóveis, explicitamente de prever, em seu art. 22, caput e respectivo inciso VII, que “O locador é obrigado a” “pagar as taxas” “de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador”.

Trilhando nessa mesma linha, impende, com o intuito de aprimorar o nosso ordenamento jurídico, estabelecer em lei que serão consideradas 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.

Com este escopo, ora propomos o acréscimo de um parágrafo ao caput do art. 53 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), o qual enunciará tal nulidade.

Certo de que a importância deste projeto de lei e os benefícios que dele poderão advir serão percebidos pelos meus ilustres Pares, esperamos contar com o apoio necessário para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 07 de maio de 2019.

Deputado Altineu Côrtes

<p><b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA</b>          Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG          Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL          Seção de Legislação Citada - SELEC</p>
---

## **LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990**

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

### TÍTULO I DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

.....

#### CAPÍTULO VI

## DA PROTEÇÃO CONTRATUAL

---

### Seção II Das Cláusulas Abusivas

---

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

§ 1º (VETADO).

§ 2º Nos contratos do sistema de consórcio de produtos duráveis, a compensação ou a restituição das parcelas quitadas, na forma deste artigo, terá descontada, além da vantagem econômica auferida com a fruição, os prejuízos que o desistente ou inadimplente causar ao grupo.

§ 3º Os contratos de que trata o *caput* deste artigo serão expressos em moeda corrente nacional.

### Seção III Dos Contratos de Adesão

Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

§ 1º A inserção de cláusula no formulário não desfigura a natureza de adesão do contrato.

§ 2º Nos contratos de adesão admite-se cláusula resolutória, desde que alternativa, cabendo a escolha ao consumidor, ressalvando-se o disposto no § 2º do artigo anterior.

§ 3º Os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, cujo tamanho da fonte não será inferior ao corpo doze, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor. ([Parágrafo com redação dada pela Lei nº 11.785, de 22/9/2008](#))

§ 4º As cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão.

§ 5º (VETADO).

---



---

## LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

### O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

### TÍTULO I DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS

---

**Seção IV**  
**Dos deveres do locador e do locatário**

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer

dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

.....  
 .....

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

### 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 justificação 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.

Cumprindo 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, em de 2 junho de 2015.

JÚLIO DELGADO  
Deputado Federal – PSB/MG

## 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 veda 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 justificção apresentada ao PL nº 3475/15, de maneira que consideramos oportuno reproduzir sua parte central a seguir.

Assim, a justificção 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 todas 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 9 de julho de 2019.

Deputado LUIZ PHILIPPE DE ORLEANS E BRAGANÇA  
Relator

**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 9 de julho de 2019.

Deputado LUIZ PHILIPPE DE ORLEANS E BRAGANÇA  
Relator

### III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o PL nº 1.510/2015, o PL nº 1583/2015, o PL nº 3475/2015, o PL nº 5812/2016, e o PL nº 8210/2017, apensados, e a Emenda apresentada na Comissão, com substitutivo, e rejeitou o PL nº 6453/2016, o PL nº 7714/2017, o PL nº 8522/2017, e o PL nº 2669/2019, apensados, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Luiz Philippe de Orleans e Bragança.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Bosco Saraiva - Presidente, Otaci Nascimento e Emanuel Pinheiro Neto - Vice-Presidentes, Alexis Fonteyne, Amaro Neto, Charlles Evangelista, Jesus Sérgio, Lourival Gomes, Vander Loubet, Aureo Ribeiro, Daniel Almeida, Efraim Filho, Glaustin Fokus, Joaquim Passarinho, José Ricardo, Luiz Philippe de Orleans e Bragança, Vinicius Carvalho e Vitor Lippi.

Sala da Comissão, em 14 de agosto de 2019.

Deputado BOSCO SARAIVA  
Presidente

### **SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO 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. 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 14 de agosto de 2019

Deputado **BOSCO SARAIVA**  
Presidente

**FIM DO DOCUMENTO**