

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Acrescenta § único ao art. 725 do código civil, isentando o adquirente do ônus da comissão de corretagem ao adquirir imóvel.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 725, da Lei nº 10.406, de 1º de janeiro de 2002, Código Civil brasileiro passa a vigorar acrescido de § único, com a seguinte redação:

Art. 725.....

§ único- O adquirente só será responsável pelo pagamento de comissão de corretagem e de serviço de assessoria técnico-imobiliária quando contratar o corretor para pesquisar ou intermediar a negociação do imóvel.

Art. 2º O art. 1.810 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

Art. 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 comprador e ao ordenamento jurídico pátrio, decidir pela legalidade de cláusulas contratuais que transferem ao adquirente 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 comprador 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 as partes. "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 comprador, acrescentamos § único ao art. 725 do Código civil estabelecendo serem nulas, de pleno direito, cláusulas que atribuam ao adquirente 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.

Ante o exposto, com o fim de aperfeiçoar a legislação brasileira, apresento esta proposição aos ilustres pares, a quem rogo indispensável apoio para sua conversão em norma jurídica.

Sala das Sessões, em de de 2021.



Deputado CARLOS BEZERRA

PL_2019_14747_GH



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215652883700>

