

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 4.066, DE 2021

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

Autor: Deputado CARLOS BEZERRA

Relator: Deputado AUREO RIBEIRO

I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 4.066, de 2021, de autoria do Deputado Carlos Bezerra, que altera a Lei n.º 10.406, de 1º de janeiro de 2002 (Código Civil) para isentar o adquirente de imóveis do pagamento de comissão de corretagem, salvo se este houver, efetivamente, contratado tais serviços de intermediação.

A justificação do Projeto afirma que “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”. Segundo o autor, “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”.

A matéria, que segue em tramitação ordinária, submete-se à apreciação conclusiva das Comissões de Defesa do Consumidor e Constituição e Justiça e de Cidadania, respectivamente. Nesta Comissão de



Defesa do Consumidor, foro em que fui designado relator, não foram apresentadas emendas no prazo regimental.

II - VOTO DO RELATOR

O projeto em exame revela-se indubitavelmente oportuno e relevante. Infelizmente, no campo do mercado de consumo imobiliário, temos presenciado retrocessos legislativos e jurisprudenciais que têm acentuado, ainda mais, a vulnerabilidade dos adquirentes de imóveis frente aos agentes de mercado.

Em 2018, a pretexto de oferecer maior segurança jurídica ao segmento de incorporação imobiliária, a Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018 (Lei do Distrato), contrariou a jurisprudência até então prevalente e passou a admitir, no desfazimento de contratos, que as incorporadoras retivessem até 50% dos valores pagos pelo consumidor, a título de pena convencional. A esses valores retidos, soma-se a corretagem que, de acordo com a referida lei, deverá ser integralmente deduzida dos valores a serem devolvidos ao consumidor.

Na situação abordada no projeto ora em exame, vemos um novo retrocesso. Dessa vez, promovida pela própria jurisprudência, que, conforme aponta o autor da proposição, passou a autorizar a imposição contratual, pelos vendedores de imóveis, da transferência dos custos de corretagem, ainda que, como usualmente ocorre, o adquirente não tenha contratado tais serviços.

De fato, essa modificação jurisprudencial altera a lógica da proteção ao consumidor brasileiro, obrigando o consumidor a arcar com custos de serviços que não foram por ele contratados e que, na maioria das vezes, sequer foram efetivamente prestados. E esse ônus excessivo mostra-se ainda mais gravoso quando lembramos que, nas aquisições imobiliárias, prevalecem instrumentos contratuais elaborados unilateralmente pelas incorporadoras, ou seja, contratos de adesão, sobre os quais os adquirentes não ostentam nenhum poder de negociação.



Na prática, diante da disparidade de forças entre agentes imobiliários e consumidores, o que esse posicionalmente jurisprudencial fez foi transferir definitivamente aos adquirentes o ônus integral pelos serviços de corretagem contratados pelas empresas vendedoras. Essa transferência – a par de ofender preceitos essenciais de nosso sistema de defesa do consumidor, que demandam equilíbrio, boa-fé e proteção dos interesses econômicos dos consumidores – traduzem hipóteses de cláusulas abusivas do Código de Defesa do Consumidor, que consideram nulos os itens contratuais que estabeleçam obrigações iníquas, abusivas ou que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada.

Por essas razões, entendemos que esta Comissão, comprometida com a proteção e a defesa do consumidor, deve acolher o presente projeto que, entretanto, contém pequenas imperfeições de técnica legislativa que serão corrigidas no Substitutivo.

Diante disso, nosso voto é pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 4.066, de 2021, na forma do anexo Substitutivo.

Sala da Comissão, em de de 2023.

Deputado AUREO RIBEIRO
Relator

2023-6138



COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.066, DE 2021**

Altera a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para dispor sobre a responsabilidade pelo pagamento de comissão de corretagem na aquisição de imóvel.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para dispor sobre a responsabilidade pelo pagamento de comissão de corretagem na aquisição de imóvel.

Art. 2º O art. 725 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Art. 725.

Parágrafo único. O adquirente somente será responsável pelo pagamento de comissão de corretagem e de serviço de assessoria técnica imobiliária quando contratar o corretor para intermediar a negociação do imóvel ou para prestar outros serviços de assessoria à transação imobiliária. ” (NR)

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

Sala da Comissão, em de de 2023.

Deputado AUREO RIBEIRO
Relator

2023-6138



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Aureo Ribeiro
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD238404398800>

