

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.

Em 30/05/2023, apresentei parecer preliminar pela aprovação, na forma de um substitutivo, que não chegou a ser deliberado pelo Colegiado.

II - VOTO DO RELATOR

O projeto em exame aborda temática atual e relevante. A Proposição tem o objetivo de desconstruir a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que, em tese firmada no Tema (Repetitivo) 938, declarou ser válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem nos compromissos de venda e compra de unidade autônoma submetida à incorporação imobiliária, desde que informado o preço total com destaque do valor da comissão de corretagem.

Inicialmente, em parecer apresentado, mas não deliberado pela Comissão, defendi que o posicionamento do STJ alteraria a lógica da proteção ao consumidor brasileiro, obrigando o consumidor a arcar com custos de serviços que não seriam por ele contratados e que, em determinadas circunstâncias, sequer seriam efetivamente prestados. Votei, naquela oportunidade, pela aprovação do Projeto, na forma de um substitutivo.

Entretanto, após intensos diálogos com os segmentos envolvidos e cautelosa reflexão sobre os impactos que a aprovação do presente PL poderiam produzir no mercado de incorporações e nos próprios consumidores, decidi, de modo amadurecido, mudar de opinião.

De fato, ao analisarmos a natureza jurídica e os efeitos dos contratos de corretagem, somos inclinados a compreender a adequação da tese sustentada pela Corte Superior.

Observe-se que o contrato de comissão de corretagem e a remuneração do corretor situam-se no plano do direito privado. É possível haver a definição desse encargo a qualquer das partes interessada no negócio



jurídico, mediante cláusula expressa no contrato principal, desde que os princípios essenciais da proteção e defesa do consumidor – boa-fé, equilíbrio e transparência – sejam atendidos.

A incorporação imobiliária é atividade regulada por lei, que tem por finalidade a proteção à coletividade de adquirentes. Nos termos da Lei n. 4.591, de 1964, ela é exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

A partir do lançamento do empreendimento, o corretor de imóveis é o intermediário entre o incorporador e o consumidor interessado. A função do corretor de imóveis é apresentar opções de imóveis ao comprador, bem como esclarecer dúvidas e dar informações relevantes para aparelhar a decisão de compra.

O corretor também precisa entender as necessidades e capacidade de pagamento do comprador, para que apresente produtos compatíveis. Ou seja, o corretor é um mediador entre vendedor e comprador e busca conciliar os interesses das duas partes envolvidas. Se bem-sucedida a intermediação, as partes definirão, na celebração do contrato de promessa de compra e venda, a quem caberá a obrigação de pagar a comissão de corretagem ao corretor.

Nesse contexto, a transmissão do custo da corretagem não constitui uma imposição, mas sim uma prática consagrada no mercado imobiliário, regulamentada na legislação brasileira. A forma da remuneração não é imposta por Lei e é lícita, desde que previamente informada.

O projeto, ao impedir que as partes definam a quem competirá o ônus dos serviços de corretagem prestados, interfere excessivamente nessa negociação, restringindo desproporcionalmente a autonomia dos contratantes. E, com a vedação da cobrança separada da comissão, poderá, na prática, ter o efeito adverso de elevar os custos para os adquirentes.

Isso porque, em nosso regime de livre definição dos preços dos imóveis, eventual impedimento legal para a transmissão apartada dos custos de corretagem levará às incorporadoras ao repasse indireto desses valores,



embutindo a comissão no preço final de todas as unidades para todos os compradores, inclusive em situações em que poderia haver negociação, entre as partes, sobre o valor e a distribuição da comissão de corretagem.

Além disso, tal medida desfavoreceria os consumidores em relação às custas, emolumentos e impostos que recaem sobre as operações de compra e venda de imóveis. Esses encargos, como é sabido, incidem apenas sobre o valor do imóvel, excluída a taxa de corretagem. Com a inserção da comissão no valor final do bem, eles passariam a incidir sobre uma base de cálculo maior, formada pelo imóvel e pela comissão, agora embutida no preço.

Diante dessas considerações, entendemos que, apesar nas louváveis intenções do autor, a proposição em relato modificaria uma prática já consagrada no mercado imobiliário sem produzir vantagens concretas aos consumidores e, ainda, com o risco efetivo de elevar o custo final dos imóveis aos adquirentes.

Por essas razões, nosso voto é pela **rejeição** do Projeto de Lei nº 4.066, de 2021.

Sala da Comissão, em de de 2023.

Deputado AUREO RIBEIRO
Relator

2023-17833

