



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.066-A, 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; tendo parecer da Comissão de Defesa do Consumidor, pela rejeição (relator: DEP. AUREO RIBEIRO).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DEFESA DO CONSUMIDOR E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD).

APRECIAÇÃO:

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

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Defesa do Consumidor:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

PROJETO DE LEI N° , 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

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215652883700>



CD215652883700*

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.



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



Deputado CARLOS BEZERRA

PL_2019_14747_GH

Apresentação: 17/11/2021 17:44 - Mesa

PL n.4066/2021



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



* C D 2 1 5 6 5 2 8 8 3 7 0 0 *

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI N° 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.

**LIVRO V
DO DIREITO DAS SUCESSÕES**

**TÍTULO I
DA SUCESSÃO EM GERAL**

**CAPÍTULO IV
DA ACEITAÇÃO E RENÚNCIA DA HERANÇA**

Art. 1.810. Na sucessão legítima, a parte do renunciante acresce à dos outros herdeiros da mesma classe e, sendo ele o único desta, devolve-se aos da subseqüente.

Art. 1.811. Ninguém pode suceder, representando herdeiro renunciante. Se, porém, ele for o único legítimo da sua classe, ou se todos os outros da mesma classe renunciarem à herança, poderão os filhos vir à sucessão, por direito próprio, e por cabeça.

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 nº 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



* C D 2 4 5 0 4 0 7 0 3 0 0 *

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

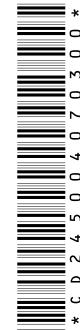
O projeto em exame aborda temática atual e relevante. A Proposição tem o objetivo de desconstruir a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que, em tese firmada no Tema (Repetitivo) 938, declarou ser válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação 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



* C D 2 4 5 0 4 0 7 0 3 0 0 *

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.

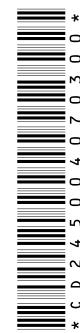
A partir do lançamento do empreendimento, o corretor de imóveis é o intermediário entre o incorporador e o consumidor interessado. A função do corretor de imóveis é apresentar opções de imóveis ao comprador, bem como esclarecer dúvidas e dar informações relevantes para aparelhar a decisão de compra.

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



* C D 2 4 5 0 0 4 0 7 0 3 0 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 4.066, DE 2021

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela rejeição do Projeto de Lei nº 4.066/2021, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Aureo Ribeiro.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Fabio Schiochet - Presidente, Celso Russomanno - Vice-Presidente, André Ferreira, Aureo Ribeiro, Carlos Henrique Gaguim, Gisela Simona, Márcio Marinho, Ricardo Silva, Vinicius Carvalho, Capitão Augusto, Fábio Teruel, Gilson Daniel, Gilson Marques, Juninho do Pneu, Ricardo Ayres, Roberto Monteiro Pai e Weliton Prado.

Sala da Comissão, em 8 de maio de 2024.

Deputado **FABIO SCHIOCHET**
Presidente

Apresentação: 15/05/2024 10:16:57.153 - CDC
PAR 1 CDC => PL 4066/2021

PAR n.1

