



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 6.825-A, DE 2013** **(Do Sr. Antônio Roberto)**

Proíbe o repasse ao consumidor de qualquer valor a título de corretagem; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, pela rejeição deste e da Emenda apresentada (relator: DEP. GUILHERME CAMPOS).

**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 – Na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio:

- Emenda apresentada
- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

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**

Nosso propósito é o de proteger o consumidor de prática lesiva, vigente especialmente no mercado imobiliário.

Ocorre que o futuro adquirente vai ao local onde está sendo executado um empreendimento imobiliário para visitá-lo. Ao se interessar pela aquisição de uma unidade, o comprador é direcionado pela incorporadora ou construtora ao plantão de vendas, que é um escritório da imobiliária contratada para realizar a comercialização do empreendimento.

Em seguida, o consumidor é compelido a assinar um “pedido de reserva”, ou “proposta” para que a imobiliária possa dar continuidade à negociação. Aceita a proposta, ele irá assinar o respectivo contrato de compra e venda, que conterá todas as cláusulas da negociação definitiva.

A este consumidor é então exigido o pagamento, além do valor do imóvel, da comissão de corretagem, mesmo sem ter contratado qualquer serviço de assessoria imobiliária. Para justificar tal cobrança, muitas vezes é inserida, no rodapé do contrato de compra e venda, declaração de que o comprador assume este pagamento.

Trata-se de cobrança indevida, pois o pagamento de qualquer comissão de corretagem deve ser feito por quem efetivamente contrata o serviço.

Desta forma, nosso projeto de lei proíbe o repasse ao

consumidor da obrigação de pagar qualquer valor a título de corretagem.

Pelo acima exposto, contamos com o apoio dos nobres Colegas para a aprovação de nosso projeto de lei.

Sala das Sessões, em 26 de novembro de 2013

Deputado Antônio Roberto  
PV/MG

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**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](#))

.....

.....

## 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

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.

Cumpra 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, de fevereiro de 2014.

JÚLIO DELGADO  
Deputado Federal – PSB/MG

## **I - RELATÓRIO**

Trata-se de projeto de lei que estabelece proibição aos fornecedores, em qualquer tipo de transação consumerista, de repassarem ao consumidor a obrigação de pagar qualquer valor a título de corretagem.

O descumprimento do disposto no projeto sujeita o infrator às penalidades dispostas no art. 56 do Código de Defesa do Consumidor.

Justifica o ilustre Autor que o objetivo da proposta é o de proteger o consumidor de prática lesiva, vigente especialmente no mercado imobiliário, em que o consumidor, ao comprar um apartamento de construtora, é compelido a pagar corretagem à imobiliária sem ter contratado seus serviços.

No prazo regimental foi apresentada uma emenda, de autoria do ilustre Deputado Júlio Delgado, que modifica o texto de forma a explicitar que a proibição se refere ao pagamento de corretagem imobiliária.

A matéria ainda será apreciada pelas Comissões de Defesa do Consumidor e Constituição e Justiça e de Redação, e está sujeita à apreciação conclusiva, em regime de tramitação ordinária.

É o relatório.

## **II - VOTO DO RELATOR**

Cabe à Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio proferir parecer sobre o mérito econômico da matéria em tela.

O presente projeto de lei, ressalvadas as boas intenções do ilustre Autor, que certamente se preocupa em proteger o consumidor contra eventuais abusos por parte de vendedores, peca, a nosso ver, tanto no diagnóstico da questão, quanto na solução proposta.

Com efeito, o projeto se refere genericamente a “transação consumerista”, definição abrangente, a partir da qual se pode enquadrar como proibido qualquer tipo de repasse de corretagem, indiscriminadamente. Tal definição mereceu, inclusive, a apresentação de emenda modificativa restringindo a proibição à corretagem imobiliária, já que nas transações mobiliárias, por exemplo, se instituiria impasses de grande monta para o mercado de capitais.

Não obstante, ainda que se esteja analisando especificamente o mercado imobiliário, entendemos que os pressupostos alegados na justificativa do projeto também são inapropriados. De fato, a atividade de corretagem imobiliária é regulamentada, legítima e de grande importância para o mercado imobiliário como um todo. Trata-se de uma prestação de serviços voltada tanto aos empreendedores e vendedores, como ao investidor ou consumidor no mercado de imóveis. Tal especialização é demandada pelo mercado porque reduz os custos de procura, provê informações aos contratantes, dá atendimento personalizado, cria controle de cadastros e registros, desenvolve desembaraços à burocracia, cria estratégias de marketing entre outros serviços que dão muito mais transparência às transações, economizam tempo e interferem positivamente na dinâmica do mercado.

Além disso, a atividade de corretagem imobiliária é essencialmente competitiva. Há grande número de corretores credenciados e imobiliárias que competem pela prestação de melhores serviços em um mercado cada vez mais exigente. Essencialmente, o consumidor dispõe de opções variadas para a contratação desses serviços, inclusive podendo abrir mão deles, caso possa arcar com essa opção.

No caso específico das construtoras e dos seus lançamentos, há uma tendência de terceirização, por parte de muitas delas, dos serviços de incorporação e de vendas, justamente porque podem contar com a especialização e o conhecimento de profissionais de forma mais eficiente do que os integrando de forma vertical na estrutura da empresa. Para o consumidor não há prejuízo, uma vez que aquelas empresas cujos custos dos serviços de vendas estejam internalizados, estes estarão embutidos no seu preço final.

Assim, tais parcerias não se configuram em “venda casada”, como de certa forma insinua a justificativa do projeto, mas retratam uma evolução do próprio mercado que congrega diferentes especializações de forma mais eficiente, o que se reflete positivamente no preço final ao consumidor.

Além disso, nada obriga o consumidor a optar pela compra de imóvel nessa modalidade. Ele sempre poderá optar por outra forma, conforme os preços de mercado, que mais se adapte aos seus anseios.

Nesse sentido, entendemos que o projeto padece de mérito econômico, podendo interferir negativamente em relações livres do próprio mercado imobiliário, que são positivas para o seu desenvolvimento, sem que proteja o consumidor. Ao contrário, ao se retirar a transparência dos serviços prestados, cujo custo estará implícito no preço dos imóveis, se estará criando distorções que podem elevar o preço e diminuir a oferta de imóveis no longo prazo.

Diante do exposto, **votamos pela rejeição do Projeto de Lei nº 6.825, de 2013, e da emenda nº 01/2014 CDEIC, apresentada pelo Deputado Júlio Delgado.**

Sala da Comissão, em 22 de abril de 2014.

Deputado GULHERME CAMPOS

Relator

### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, em reunião ordinária realizada hoje, rejeitou o Projeto de Lei nº 6.825/2013 e a Emenda 1/2014 da CDEIC, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Guilherme Campos.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Augusto Coutinho - Presidente, Antonio Balhmann, João Maia, Rebecca Garcia, Renan Filho, Ronaldo Zulke, Fernando Torres, Guilherme Campos, Laercio Oliveira, Marco Tebaldi, Osmar Terra e Otavio Leite.

Sala da Comissão, em 30 de abril de 2014.

Deputado AUGUSTO COUTINHO  
Presidente

**FIM DO DOCUMENTO**