

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

PROJETO DE LEI Nº 6.825, DE 2013

Proíbe o repasse ao consumidor de qualquer valor a título de corretagem

Autor: Deputado ANTÔNIO ROBERTO

Relator: Deputado GUILHERME CAMPOS

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 justificção 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 de de 2014.

Deputado GULHERME CAMPOS

Relator