



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2017 (Do Sr. Augusto Carvalho)

Acrescenta parágrafo ao art. 725 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Acrescente-se ao art. 725 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, o seguinte parágrafo único:

“Art. 725.

Parágrafo único. A cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma, em regime de incorporação imobiliária, somente será válida se for previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICAÇÃO

O art. 725 do Código Civil estabelece que “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”. Ele é silente quanto a quem a remuneração do corretor.

O STJ, no julgamento do REsp 1599511/SP, já consolidou tese em recurso repetitivo acerca da possibilidade de transferir para o consumidor a obrigação pelo custo da comissão de corretagem “desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem”. No mesmo julgado, o STJ afastou a cobrança da taxa de assessoria imobiliária, vinculada ao negócio, nos seguintes termos:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênera, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1.

2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (REsp 1599511/SP, Segunda Seção, Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, j. 24.08.2016, g.n.).

Contudo, para não evidenciar a ocorrência de venda casada, nos termos do art. 39, I, da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que dispõe sobre a proteção do consumidor, torna-se imprescindível constar no contrato, de forma clara, o valor correspondente à comissão de corretagem, tornando expressa a anuência do promitente-comprador.

A presente proposta objetiva incorporar à lei o entendimento jurisprudencial consolidado

Sala das Sessões,

de 2017.

Deputado AUGUSTO CARVALHO
Solidariedade/DF