



SENADO FEDERAL
Gabinete Senador Astronauta Marcos Pontes

EMENDA Nº - CTCIVIL
(ao PL 4/2025)

Suprima-se a redação do artigo 726 e §§ 1º e 2º, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), proposta pelo Projeto de Lei nº 4, de 2025 (“PL 4/2025”).

JUSTIFICAÇÃO

A supressão integral das alterações propostas ao art. 726 é recomendável porque a redação vigente já disciplina de forma clara e equilibrada os efeitos da corretagem, especialmente na hipótese de contratação com exclusividade, sem necessidade de acréscimos que aumentam a rigidez do regime e criam soluções legais desproporcionais.

Em relação ao *caput*, a alteração de “mediação” para “atuação” não traz ganho normativo relevante. Trata-se de modificação essencialmente redacional, que não aperfeiçoa o conteúdo do dispositivo nem resolve problema interpretativo concreto. Em reforma codificada, mudanças meramente estilísticas devem ser evitadas, sobretudo quando o texto vigente já é estável e funcional.

O ponto nevrálgico está nos §§ 1º e 2º propostos. Embora seja legítimo exigir que a exclusividade conste por escrito, a previsão de que ela deva ser ajustada por tempo determinado, combinada com a criação



de prazo supletivo de cinco anos na falta de previsão expressa, produz resultado excessivo e inadequado à prática da corretagem.

A presunção de exclusividade por cinco anos, em especial, tende a gerar desequilíbrio contratual e forte insegurança prática. Em muitos casos, a inexistência de cláusula expressa de prazo decorre de falha de redação, uso de formulário padronizado ou simples deficiência na formalização, e não de intenção das partes de se vincular por período tão extenso. Transformar essa omissão em exclusividade prolongada pode restringir indevidamente a liberdade negocial e ampliar disputas sobre comissão.

A solução proposta no PL 4/2025 também pode impactar negativamente operações comuns, notadamente no mercado imobiliário, em que a exclusividade costuma ser pactuada por períodos curtos e renováveis. A imposição legal de prazo supletivo longo, sem aderência à dinâmica do setor, cria entraves desnecessários e incentiva litigiosidade sobre validade, duração e efeitos da cláusula de exclusividade.

Por essas razões, a supressão integral das alterações propostas ao art. 726 preserva a redação vigente, que já oferece disciplina suficiente para a corretagem com exclusividade, mantém a flexibilidade contratual e evita a introdução de regra supletiva desproporcional e potencialmente geradora de controvérsias.

Contando com o apoio do nobre relator e dos nobres pares para a aprovação desta emenda, submeto-a, gentilmente, para a apreciação desta Comissão.



Sala da comissão, 26 de fevereiro de 2026.

Senador Astronauta Marcos Pontes
(PL - SP)



Assinado eletronicamente, por Sen. Astronauta Marcos Pontes

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/6628807902>