



SENADO FEDERAL

Gabinete da Senadora Professora Dorinha Seabra

EMENDA Nº - CTCIVIL
(ao PL 4/2025)

Suprima-se o art. 726 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, como proposto pelo art. 2º do Projeto.

JUSTIFICAÇÃO

A emenda proposta visa eliminar as modificações sugeridas ao art. 726 do Código Civil pelo Projeto de Lei nº 4, de 2025, mantendo a versão em vigor, que já regula de modo apropriado e completo os impactos da corretagem, abrangendo inclusive os casos de acordo com exclusividade.

A redação atual adota um padrão direto e eficaz, fundamentado na autonomia privada e na liberdade de contratar, permitindo que a exclusividade seja adaptada à essência da transação e às demandas do setor. Essa regulação versátil se adequa à multiplicidade de configurações contratuais, notadamente no ramo imobiliário e em negociações corporativas elaboradas.

A troca do vocábulo “mediação” por “atuação”, presente no caput alterado, não constitui progresso legislativo significativo. Tal variação não soluciona divergência hermenêutica específica nem refina a arte redacional, limitando-se a uma revisão puramente formal em norma já estabelecida.

Mais preocupante, no entanto, é a novidade dos §§ 1º e 2º. A obrigatoriedade de pacto escrito para a exclusividade, aliada à necessidade de prazo definido e à instituição de prazo supletivo de cinco anos em ausência de previsão explícita, impõe rigidez desmedida em área que deve ser guiada principalmente pela vontade das partes.



A definição de prazo supletivo tão prolongado se mostra inadequada às convenções habituais da corretagem, onde a exclusividade, se estipulada, geralmente se restringe a intervalos breves e alinhados à tática mercantil da operação. A presunção normativa de compromisso exclusivo por cinco anos pode provocar desarmonia contratual, limitar indevidamente a liberdade dos envolvidos e intensificar controvérsias sobre a eficácia e o âmbito da disposição.

Ademais, a proposta tende a converter omissões formais ou deficiências textuais em repercussões jurídicas rigorosas, transferindo ao Poder Judiciário debates sobre a intenção dos contratantes, o escopo da exclusividade e a obrigação de remuneração. Em vez de ampliar a proteção, essa inovação legislativa pode elevar a judicialização e a imprevisibilidade dos resultados contratuais.

A retenção da redação existente salvaguarda a integridade do ordenamento, honra a autonomia de contratar e impede a adoção de norma supletiva excessivamente onerosa, sem impedir que as partes, de maneira clara, definam as condições e a duração da exclusividade conforme suas conveniências.

Nesse contexto, a remoção das mudanças propostas ao art. 726 configura providência conveniente para garantir razoabilidade, constância normativa e certeza nas interações de corretagem.

Sala da comissão, 27 de fevereiro de 2026.

Senadora Professora Dorinha Seabra
(UNIÃO - TO)

