

EMENDA Nº
(ao PL 4/2025)

Suprima-se a redação do artigo 725 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 presente emenda propõe a supressão das alterações promovidas pelo Projeto de Lei nº 4, de 2025, ao art. 725 do Código Civil, por entender que a redação atualmente vigente já oferece disciplina adequada, equilibrada e consolidada acerca do direito à remuneração do corretor.

O regime atual baseia-se em critério objetivo: a comissão é devida quando o corretor alcança o resultado previsto no contrato de mediação. Trata-se de formulação que prestigia a autonomia da vontade e a liberdade contratual, permitindo que as partes definam, com clareza, qual é o resultado cuja obtenção autoriza o pagamento da remuneração.

A substituição da expressão “resultado previsto no contrato” por “resultado útil” altera significativamente esse parâmetro. O novo termo introduz elemento valorativo e indeterminado, cujo conteúdo dependerá de apreciação subjetiva acerca da utilidade concreta da atuação do corretor. Essa mudança tende a deslocar para o Judiciário discussões sobre o grau de contribuição do intermediador, a efetiva utilidade econômica do negócio e a extensão do nexo causal, ampliando a margem para controvérsias interpretativas.

No que diz respeito à retirada da menção expressa ao arrependimento das partes, a alteração igualmente fragiliza a precisão do texto vigente. A disciplina atual delimita com clareza hipótese tradicional da corretagem, segundo a qual a comissão permanece devida quando o negócio deixa de se concretizar por arrependimento posterior, desde que o resultado contratualmente ajustado tenha



sido alcançado. A simplificação proposta pode gerar debates desnecessários sobre a extensão dessa regra.

Os §§ 1º e 2º acrescidos pelo Projeto também não se mostram adequados. Ao estabelecer regra específica de imputação da obrigação de pagar a comissão e criar presunção relativa fundada em dúvida probatória quanto à contratação do corretor, o texto passa a intervir de forma excessiva em matéria que deve ser predominantemente regida pelo contrato e pela prova dos autos.

A presunção legal proposta, além de potencialmente descolada das múltiplas formas de contratação existentes na prática, pode incentivar disputas acerca da caracterização da dúvida, da aplicação da presunção e da inversão do ônus argumentativo entre as partes. Em vez de conferir maior segurança, a inovação normativa tende a ampliar o espaço para judicialização.

A manutenção do texto vigente preserva a coerência do sistema, respeita a autonomia privada e mantém regime cuja aplicação já se encontra consolidada, evitando a introdução de conceitos abertos e presunções que comprometam a previsibilidade das relações de corretagem.

Diante disso, a supressão das alterações propostas ao art. 725 revela-se medida adequada para assegurar estabilidade normativa, segurança jurídica e equilíbrio nas relações negociais.

Sala da comissão, 3 de março de 2026.

Senador Vanderlan Cardoso
(PSD - GO)

