

EMENDA Nº
(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 presente emenda tem por objetivo suprimir as alterações propostas ao art. 726 do Código Civil pelo Projeto de Lei nº 4, de 2025, preservando a redação atualmente vigente, que já disciplina de forma adequada e suficiente os efeitos da corretagem, inclusive na hipótese de pactuação com exclusividade.

O texto em vigor consagra modelo simples e funcional, assentado na autonomia das partes e na liberdade contratual, permitindo que a exclusividade seja ajustada conforme a natureza do negócio e a dinâmica do mercado. Trata-se de disciplina flexível, compatível com a diversidade de arranjos negociais existentes, especialmente no setor imobiliário e em operações empresariais complexas.

A alteração do termo “mediação” para “atuação”, constante do caput proposto, não representa avanço normativo relevante. A modificação não resolve controvérsia interpretativa concreta nem aprimora a técnica legislativa, configurando alteração meramente estilística em dispositivo cuja redação já é consolidada.

Mais sensível, contudo, é a inovação trazida pelos §§ 1º e 2º. A exigência de ajuste escrito da exclusividade, combinada com a imposição de prazo determinado e a criação de prazo supletivo de cinco anos na ausência de estipulação expressa, introduz rigidez excessiva em matéria que deve permanecer sob predominante regência da autonomia privada.

A fixação de prazo supletivo tão extenso revela-se desproporcional à prática usual da corretagem, em que a exclusividade, quando pactuada, costuma ser delimitada por períodos curtos e compatíveis com a estratégia comercial



do negócio. A presunção legal de vínculo exclusivo por cinco anos pode gerar desequilíbrio contratual, restringir indevidamente a liberdade das partes e ampliar disputas acerca da validade e extensão da cláusula.

Além disso, a solução proposta tende a transformar falhas formais ou lacunas redacionais em consequências jurídicas severas, deslocando para o Judiciário discussões sobre intenção das partes, alcance da exclusividade e responsabilidade pelo pagamento de comissão. Em vez de conferir maior segurança, a inovação normativa pode aumentar a litigiosidade e a incerteza quanto aos efeitos do contrato.

A manutenção do texto vigente preserva a coerência do sistema, respeita a autonomia contratual e evita a introdução de regra supletiva excessivamente gravosa, sem prejuízo de que as partes, de forma expressa, ajustem as condições e o prazo da exclusividade conforme seus interesses.

Diante disso, a supressão das alterações propostas ao art. 726 revela-se medida adequada para assegurar proporcionalidade, estabilidade normativa e previsibilidade nas relações de corretagem.

Sala da comissão, 3 de março de 2026.

Senador Vanderlan Cardoso
(PSD - GO)

