



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador JORGE KAJURU

PROJETO DE LEI N° , DE 2019

SF/19447.36137-75

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro, para garantir ao corretor o recebimento integral da comissão a que faz jus, decorrente do seu trabalho.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 727 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 727. Se, após o corretor ter aproximado as partes ou de qualquer forma tiver dado início aos seus trabalhos, independentemente de ser o prazo contratual determinado ou indeterminado, o dono do negócio dispensar o corretor e o negócio se realizar posteriormente como fruto da sua mediação, a corretagem lhe será devida.

Parágrafo único. A comissão será devida sobre o negócio concretizado e sobre todos os contratos formalizados posteriormente com as mesmas partes e o mesmo objeto, independentemente das demais etapas relacionadas à negociação, sejam elas extras ou futuras, inclusive sobre a renovação, os aditamentos e outros, sejam eles pontuais, eventuais ou anuais, devendo a comissão incidir sobre toda relação no tempo, perseguinto tantos quantos contratos forem celebrados como decorrência do trabalho inicial do corretor.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei visa alterar o *caput* do art. 727 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro, para esclarecer e precipuamente evitar tratamento desigual entre os contratos de corretagem com

prazo determinado ou indeterminado, uma vez que não é o instrumento contratual que rege a espécie, mas sim o trabalho do corretor, que ensejou outros contratos entre as mesmas partes, com o mesmo objetivo, como decorrência do seu trabalho inicial.

A alteração da redação do *caput* do art. 727 em nada modifica ou altera o conteúdo da redação original do atual Código Civil Brasileiro, se fazendo necessária para que não haja equívocos na aplicação da lei, ao priorizar as características dos contratos em detrimento do fator principal, a gênese do direito do corretor de receber as suas comissões, que se estende para abranger negócios decorrentes do trabalho inicial para a abertura do mercado.

A inserção do parágrafo-único ao art. 727 do Código Civil Brasileiro vem para disciplinar melhor a questão, para explicitar de forma vinculante e categórica a abrangência de todos os negócios decorrentes do trabalho inicial do corretor, sejam eles negócios futuros, extras, aditamentos, renovações, sejam os contratos originários pontuais, eventuais, anuais, por prazo determinado ou indeterminado.

O trabalho sempre merece a proteção da lei, a tutela do Estado, de forma prioritária, especialmente, o trabalho autônomo desenvolvido pelo corretor, que assume os riscos e os custos iniciais e se apresenta como a parte mais fraca da relação contratual.

Os trabalhos iniciais do corretor merecem a atenção especial, pois que se trata da captação do cliente, sendo que os demais contratos são decorrentes do inicial, celebrado entre as mesmas partes, não se podendo admitir que, após a edificação do alicerce do negócio terceiros ingressem na relação contratual estabelecida entre o corretor e os donos do negócio, apenas e unicamente, visando expulsar o corretor que se esforçou, uniu as partes, dando início a toda uma parceira de negócios.

Atualmente o Código Civil Brasileiro já contempla a hipótese do contrato de corretagem desta forma, entretanto, entre a letra da lei e a sua aplicação podem ocorrer muitos equívocos que a doutrina insiste em apontar, ressaltando-se que a comissão é devida até mesmo quando ocorre o arrependimento das partes, nos termos do art. 725 do Código Civil Brasileiro de 2002.

Não se pode admitir a existência da relação contratual de corretagem sem o integral e devido pagamento da comissão do corretor. Não



SF/19447.3613775

se pode igualmente contemplar o enriquecimento ilícito das partes, donas do negócio, geralmente abastadas, em detrimento dos direitos do corretor.

Conclamamos os nossos ilustres pares para a aprovar o presente Projeto de Lei que busca dar proteção efetiva ao trabalho desenvolvido pelo corretor.

Sala das Sessões,

Senador JORGE KAJURU

