

PARECER Nº , DE 2010

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, em decisão terminativa, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 366, de 2003, do Senador Paulo Octávio, que “dispõe sobre a obrigatoriedade de inclusão nas escrituras que versem sobre transações imobiliárias onerosas, seja a que título for, do nome da pessoa física ou jurídica que intermediou a transação, e dá outras providências”.

RELATOR: Senador **JAYME CAMPOS**

I – RELATÓRIO

Submete-se à decisão terminativa desta Comissão, nesta oportunidade, o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 366, de 2003, de autoria do Senador Paulo Octávio, que *dispõe sobre a obrigatoriedade de inclusão nas escrituras que versem sobre transações imobiliárias onerosas, seja a que título for, do nome da pessoa física ou jurídica que intermediou a transação, e dá outras providências.*

Composto de três artigos, as inovações legislativas alvitradas são as seguintes:

i) o art. 1º do PLS nº 366, de 2003, torna obrigatória a inclusão, nas escrituras públicas e privadas em que houver transação imobiliária onerosa, de nome, endereço completo e número de inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da pessoa física ou jurídica que tenha intermediado a negociação, além do valor pago a título de comissão de corretagem ao profissional ou empresa imobiliária que tenha laborado na celebração do negócio imobiliário. Ademais, o parágrafo único do art. 1º do projeto cria um dever ao oficial de registro civil: o de declarar na escritura pública, quando for o caso, a ausência de intervenção de corretores imobiliários no negócio jurídico;

ii) o art. 2º encerra a cláusula de vigência, para determinar que a lei eventualmente resultante da proposição entrará em vigor trinta dias após a data de sua publicação;

iii) o art. 3º fixa a cláusula revogatória, para suprimir do ordenamento jurídico positivo as disposições em contrário.

Pondera o autor que, apesar de a regulamentação da profissão de corretor de imóveis datar de mais de vinte anos – Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, e Decreto nº 81.871, de 29 junho de 1978 –, não há a obrigatoriedade legal de que as transações imobiliárias se façam com a presença desses profissionais. Em seguida, esclarece que o projeto, conquanto não determine tal obrigatoriedade, impõe às partes e oficiais de registro que, havendo mediação de corretor de imóveis, seja a respectiva informação inserida na escritura pública, juntamente com o nome do profissional, o valor recebido a título de comissão e, ainda, o comprovante do recolhimento dos impostos por ele devidos.

Na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, a matéria foi inicialmente distribuída ao ilustre Senador Efraim Morais, que apresentou minuta de relatório favorável à matéria, não submetido a deliberação.

Não há emendas a analisar.

II – ANÁLISE

Nos termos do art. 101, incisos I e II, alíneas *d* e *l*, do Regimento Interno desta Casa (RISF), cabe à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania opinar sobre a constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade dos temas que lhe são submetidos por despacho da Presidência ou consulta de qualquer comissão, bem como, no mérito, emitir parecer sobre matéria afeita ao direito civil e aos registros públicos. De resto, à luz dos demais dispositivos do regimento interno desta Casa, o PLS nº 366, de 2003, não apresenta vício de **regimentalidade**.

Os requisitos formais e materiais de **constitucionalidade**, por sua vez, são atendidos pela proposição, tendo em vista que compete privativamente à União legislar sobre direito civil e registros públicos, a teor do disposto no art. 22, incisos I e XXV, da Constituição Federal (CF), bem como por não ter sido deslustrada cláusula pétrea alguma (CF, art. 60, § 4º).

Ademais, a matéria se insere no âmbito das atribuições do Congresso Nacional, de conformidade com o *caput* do art. 48 da Carta Magna, não havendo reserva temática a respeito (art. 61, § 1º, da CF).

Examinando com atenção os termos do PLS nº 366, de 2003, bem como as razões que o justificam, verificamos, não obstante a altivez do sentimento que o qualifica, que o texto proposto apresenta sérios problemas de mérito, os quais passamos a abordar.

Embora o Senador Efraim Moraes tenha destacado, no seu relatório, as supostas repercussões positivas da inovação legislativa alvitrada, vislumbramos que a medida proposta no PLS nº 366, de 2003, pode vir a constituir o primeiro passo para que, no futuro, torne-se obrigatória a participação de corretores de imóveis em todas as transações, onerando ainda mais a compra e venda de imóveis no País.

Percebe-se, ademais, que o projeto não especifica a espécie de negócio jurídico a que se refere, limitando-se a exigir que a transação imobiliária seja “onerosa”. Com isso, pode-se presumir que em praticamente todas as hipóteses vertentes relativas a transação de imóveis será obrigatório o registro da participação (ou não) de corretores especializados. Assim, toda vez que alguém for comprar, vender, trocar, alugar, doar com encargo ou hipotecar um imóvel, estará sendo sugerida a presença de um corretor, a cancelar, mediante retribuição, o negócio jurídico entabulado entre as partes.

Ao contrário do que comumente se supõe, exceto em algumas hipóteses previstas em lei (por exemplo, a obrigatória intermediação de corretores do mercado de ações e seguros), o contrato de corretagem, encartado em linhas gerais nos arts. 722 a 729 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), é pacto regido pela liberdade de contratação das partes envolvidas. Isto é, aquele que se dispõe a contratar um corretor de imóveis o faz ou por julgar complexa a venda ou locação do imóvel ou por não ter tempo para conduzi-la diretamente. Realmente, o vendedor ou locador do imóvel acredita que, sem a presença de profissional especializado no ramo imobiliário, não encontrará interessado à realização do negócio jurídico pretendido e admite perder, em benefício do corretor, parte dos ganhos que obteria se realizasse o negócio sem o auxílio daquele profissional.

Por fim, conquanto exista forte participação de corretores no mercado imobiliário, impende mencionar que o projeto não oferece nenhuma segurança jurídica adicional a essa modalidade de avença. E, ao contrário do

exposto na justificação, a proposição não demonstra como o registro da participação de corretores nas transações imobiliárias contribuirá para o surgimento de uma “consciência social” da importância da presença de assessores especializados naquele ramo de negócios.

III – VOTO

Em vista do exposto, votamos pela **rejeição** do PLS nº 366, de 2003.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator