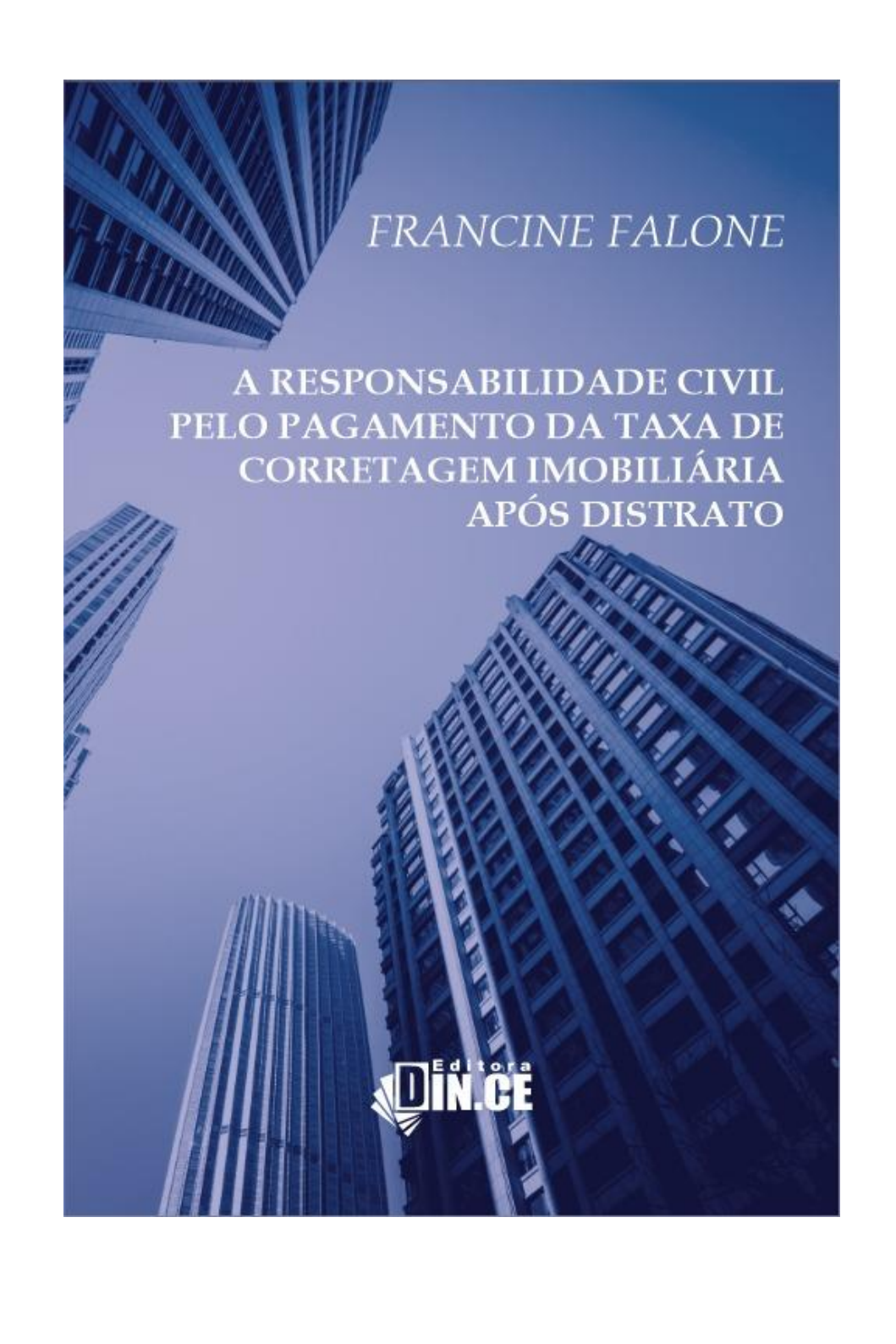


A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass and steel facades. The buildings are arranged in a way that they appear to converge towards the top of the frame, creating a sense of height and scale. The sky is a clear, pale blue.

FRANCINE FALONE

A RESPONSABILIDADE CIVIL
PELO PAGAMENTO DA TAXA DE
CORRETAGEM IMOBILIÁRIA
APÓS DISTRATO

Editora
DIN.CE

FRANCINE FALONE

**A RESPONSABILIDADE CIVIL
PELO PAGAMENTO DA TAXA
DE CORRETAGEM
IMOBILIÁRIA APÓS
DISTRATO**



2018

© Copyright 2018 - Todos os direitos reservados.

FICHA TÉCNICA:

Editor-chefe: Vanques de Melo

Diagramação: Vanques Emanuel

Capa: Vanderson Xavier

Produção Editorial: Editora DINCE

Revisão: Da Autora

CONSELHO EDITORIAL:

Dr. Felipe Lima Gomes (Mestre e doutor pela UFC)

Prof. e Ma. Karine Moreira Gomes Sales (Mestra pela UECE)

Francisco Odécio Sales (Mestre pela UECE)

Ma. Roberta Araújo Formighieri

Dr. Francisco Dirceu Barro

Prof. Raimundo Carneiro Leite

Eduardo Porto Soares

Alice Maria Pinto Soares

Prof. Valdeci Cunha

DADOS INTERNACIONAIS DE CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO (CIP)

FALONE, Francine

A RESPONSABILIDADE CIVIL PELO PAGAMENTO DA TAXA
DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA APÓS DISTRATO

Editora DINCE 2018. 94p

ISBN: 978-85-7872-641-6

1. Direito Imobiliário 2. Responsabilidade Civil 3. Corretagem

Todos os direitos reservados. Não é legalmente permitido reproduzir, duplicar ou transmitir qualquer parte deste documento em meios eletrônicos ou impressos. A gravação desta publicação é estritamente proibida.

NOTA DA EDITORA

As informações e opiniões apresentadas nesta obra são de **AUTORIA EXCLUSIVA DO AUTORA** e de sua inteira responsabilidade.

A DIN.CE se responsabiliza apenas pelos vícios do produto no que se refere à sua edição, considerando a impressão e apresentação. Vícios de atualização, opiniões, revisão, citações, referências ou textos compilados são de responsabilidade de seu(s) idealizador (es).

Impresso no Brasil

Impressão gráfica: **DIN.CE**

CENTRAL DE ATENDIMENTO:

Tel.: (85) 3231.6298 / 9.8632.4802 (WhatsApp)

Av. 2, 644, Itaperi / Parque Dois Irmãos – Fortaleza/CE

APRESENTAÇÃO

O presente livro trata sobre tema polêmico relacionado à compra e venda de imóveis na planta: a responsabilidade pelo pagamento da taxa de comissão de corretagem imobiliária após distrato.

É comum a prática abusiva de transferir ao consumidor o ônus do pagamento da corretagem. Tal prática onera excessivamente o consumidor, este que é vulnerável na relação consumerista de compra e venda de imóvel na planta e necessita de uma maior proteção jurídica.

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO.....	5
-------------------	---

RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DA TAXA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM NA COMPRA DE IMÓVEIS NA PLANTA	15
--	----

1 A PRÁTICA DAS EMPRESAS CONSTRUTORAS E INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS EM TRANSFERIR A RESPONSABILIDADE DO PAGAMENTO DA TAXA DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA AO CONSUMIDOR	16
---	----

2 RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS	29
--	----

3 LEVANTAMENTO JURISPRUDENCIAL	35
--------------------------------------	----

3.1 RESULTADOS OBTIDOS	38
------------------------------	----

3.2 Argumentos utilizados (<i>ratio decidendi</i>)	47
--	----

4 A INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO CONTRATUAL ENTRE PARTE CONSUMIDORA E PARTE CORRETORA.....	79
---	----

CONCLUSÃO	83
-----------------	----

INTRODUÇÃO

O presente trabalho visa demonstrar que determinadas práticas realizadas pelas empresas construtoras e incorporadoras imobiliárias, no âmbito da oferta de compra e venda de imóveis na planta, podem onerar excessivamente o consumidor.

Entende-se por imóveis na planta aqueles que estão sendo ou serão construídos pelas fornecedoras (incorporadoras ou construtoras) e que no futuro os promitentes compradores (consumidores) poderão residir no local.

A primeira e a segunda parte do livro tratam sobre o assunto da taxa de comissão de corretagem.

A primeira parte busca demonstrar o direito de o corretor receber sua remuneração quando exercido seu serviço contratado. Já a segunda parte trata sobre a efetiva responsabilidade do pagamento da taxa de comissão de corretagem nos casos de compra e venda de imóveis na planta.

É comum as incorporadoras e construtoras transferirem a responsabilidade do pagamento da comissão de corretagem aos consumidores.

As incorporadoras e construtoras divulgam com intensa publicidade seus empreendimentos imobiliários nos denominados “*stands* de vendas”. Corretoras imobiliárias ou corretores individuais autônomos são contratados por essas empresas para trabalhar nesses *stands*.

Nesse cenário, o consumidor dirige-se até os *stands* e são atendidos pelos profissionais corretores, estes que incentivam a compra de unidades dos empreendimentos imobiliários.

O consumidor ao sentir-se atraído com a ideia de adquirir a unidade ofertada com uma forma de pagamento facilitada, assume o compromisso de compra do imóvel na planta.

Entretanto, em diversos casos, somente após o consumidor assumir o compromisso da compra do imóvel, este é informado que deverá arcar com os elevados custos da corretagem.

O consumidor torna-se obrigado a pagar por serviços que ele não contratou. Pois, a concretização do negócio jurídico de compra e venda somente ocorre com a realização do pagamento da taxa cobrada.

Judith Martins Costa e Gustavo Luís da Cruz Haical descrevem bem a prática utilizada por essas empresas do ramo imobiliário:

O eventual cliente, assim, ingressa no *stand* de vendas e é atendido por pessoa ligada - por vínculo jurídico de subordinação, ou não -, à incorporadora

que lhe dá a conhecer o empreendimento imobiliário, normalmente, utilizando, para tal fim, "técnicas de venda" suscetíveis de despertar seu interesse em adquirir um apartamento. Além dos dados físicos, detalhes arquitetônicos etc., essa pessoa informa o consumidor acerca de um *valor monetário* que deverá despende para tornar-se proprietário do imóvel. Como a publicidade opera sobre ambiguidades e por meio de "sugestões", (...) esse valor é qualificado como "preço do investimento a ser realizado", ou expressão equivalente, como, por exemplo, o *preço total* a ser pago à aquisição do apartamento e as condições como deverá ser adimplido o valor pelo cliente. Havendo aceitação, é apresentado ao oblato (consumidor) um instrumento contratual de compra e venda ou de compromisso de compra e venda já com todas as cláusulas pré-estabelecidas pela incorporadora. E, só então, no momento mesmo em que o consumidor deve lançar firma no instrumento particular ou nos cheques, muitas vezes numerosos, que utilizará para pagamento, este é informado que o *preço total* do imóvel, em verdade, tem embutido o valor de parcelas em tudo, e por tudo, estranhas ao preço do imóvel, como comissão de corretagem, "prêmios" à "equipe de corretores". Informam os consulentes ser essa informação dada na última hora, sendo escondida durante toda a fase em que é construído o interesse do cliente em adquirir o imóvel. O consumidor sequer sabe que está sendo "prestado" serviço de corretagem. (COSTA e HAICAL, 2016).

Merece destaque que ainda que o valor da corretagem fosse informado antes da celebração do compromisso de compra do imóvel, o consumidor não encontraria outra saída senão realizar o pagamento cobrado.

As empresas impõem contratos de adesão nos quais o consumidor somente pode concordar com as cláusulas contratuais.

Segundo o ilustríssimo autor Caio Mário Pereira da Silva, os contratos de adesão podem ser entendidos como aqueles que se caracterizam pelo fato de seu conteúdo ser determinado unilateralmente por um dos contratantes, cabendo ao outro contratante apenas aderir ou não aos seus termos. (2003, p. 46).

Deste modo, o consumidor é prejudicado ao ter que arcar com elevados custos de corretagem por um serviço que não contratou, sendo abusiva a prática realizada pelas incorporadoras e construtoras.

A segunda parte do trabalho também destaca o novo entendimento consolidado da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) no Recurso Especial Repetitivo número 1.599.511 (tema 938).

Segundo o novo entendimento, a transferência da responsabilização do consumidor ao pagamento da cobrança de verbas de corretagem nas compras de imóveis na planta (unidades em regime de incorporação imobiliária) foi considerada legal e não abusiva.

Mediante a grande importância do tema sobre o pagamento da corretagem, tornou-se necessária a realização de um levantamento jurisprudencial para compreender os

entendimentos adotados no Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) e as suas Câmaras Julgadoras de Direito Privado.

RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DA TAXA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM NA COMPRA DE IMÓVEIS NA PLANTA

O tema do presente capítulo cuida da responsabilidade pelo pagamento da taxa de comissão de corretagem imobiliária nos casos de contratos de aquisição de imóveis na planta.

O capítulo divide-se em quatro tópicos.

O primeiro tópico diz respeito à prática abusiva reiterada das incorporadoras imobiliárias e construtoras em transferir, por cláusula contratual, a obrigação do pagamento da taxa de comissão de corretagem imobiliária aos promitentes compradores de imóveis na planta.

O segundo tópico demonstra os novos entendimentos do Superior Tribunal de Justiça (STJ), através dos julgamentos de Recursos Especiais Repetitivos, relacionados com o tema do pagamento da taxa de comissão de corretagem imobiliária.

Já o terceiro tópico relaciona-se à realização de levantamento jurisprudencial feito no âmbito do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), bem como a análise dos entendimentos das Câmaras Julgadoras de Direito Privado sobre o referido tema.

Por fim, o quarto tópico trata sobre a inexistência do vínculo contratual entre os consumidores e as corretoras imobiliárias.

As incorporadoras e as construtoras são quem de fato contratam os serviços de corretagem, e não os consumidores. Deste modo, o consumidor não deve ser o responsável pelo pagamento de algo que não contratou, tendo em vista a ausência de vínculo jurídico com a parte corretora.

1 A PRÁTICA DAS EMPRESAS CONSTRUTORAS E INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS EM TRANSFERIR A RESPONSABILIDADE DO PAGAMENTO DA TAXA DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA AO CONSUMIDOR

Inicialmente, merece destaque o conceito da corretagem.

A corretagem pode ser definida como atividade intermediatriz entre pessoas que desejam contratar, ou praticar para outrem algum ato; é intermediação assalariada em negociações de caráter civil ou mercantil, importando-se em comercialidade. (MIRANDA, RT, v. 43, p. 417).

A corretagem envolve a participação de no mínimo três personagens: o corretor, o comitente e o destinatário da intermediação. Pode ainda haver um quarto personagem, a empresa de corretagem ou “entidade patrocinadora”. (FREDIANI, 2015, p. 138).

O corretor cumpre sua função: “(...) aconselhando a conclusão do contrato, informando as condições do negócio e procurando conciliar os interesses das pessoas que aproxima.” (GOMES, 2002, p. 380).

É possível afirmar que a natureza jurídica da corretagem é contratual. (BECKER, 2016, p. 8). Nas relações jurídicas da corretagem estabelecem-se os chamados contratos de corretagem.

Em síntese, o contrato de corretagem tem como objeto a prestação de serviço do corretor em troca da comissão (remuneração).

A definição do contrato de corretagem dá-se pelo artigo 722 do atual Código Civil ao mencionar que “pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas”, sendo assim, caracteriza-se pela mediação entre o vendedor e o comprador.

Segundo Caio Mário da Silva Pereira, o contrato de corretagem ocorre quando uma pessoa se obriga mediante remuneração a agenciar negócios para outra, ou fornecer-lhes informações para a celebração de um contrato. É a intermediação que o corretor realiza para a celebração de algum contrato. (2013, p. 353).

Ainda, Caio Mário da Silva Pereira pontua que: “pelo contrato de comissão, uma pessoa (comissário) adquire ou vende bens em seu próprio nome, mas por conta de outrem (comitente)”. (2003, p. 357).

Outrossim, o ilustre doutrinador Fran Martins destaca as características do contrato de corretagem, vejamos:

O contrato de corretagem é consensual, já que se aperfeiçoa mediante o mútuo consenso das partes contratantes; oneroso, pois o corretor percebe emolumentos pela execução do mesmo, e não está sujeito a formalidades, podendo ser realizado mediante acordo estrito ou verbal. É, contudo, um contrato autônomo, que difere do mandato, pois os corretores realizam as operações em seu próprio nome, omitindo o dos comitentes, contra os quais, entretanto, lhes cabe ação. (2005, p. 160).

Dentro do tema de corretagem, aborda-se uma espécie gênero da corretagem denominada “corretagem imobiliária”. (BEKCER, 2016, p. 8).

No contrato de corretagem imobiliária ocorre a participação da figura do corretor de imóveis. O corretor de imóveis possui a competência para exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, e pode ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

O artigo 3º da Lei número 6.530 de 1978 determina as competências dos corretores de imóveis: “compete ao corretor de imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

A Lei número 6.530 de 12 de maio de 1978 regula o exercício da profissão do corretor de imóveis. Através da referida Lei, são instituídos requisitos cujo corretor de imóveis deve possuir para atuar no exercício da intermediação na corretagem imobiliária.

Nos dizeres de Luiz Ricardo Guimarães sobre o contrato de corretagem “trata-se de uma obrigação de resultado e não de meio, pois o que se busca é o resultado do serviço prestado pelo corretor” (2006, p. 235).

O resultado previsto no contrato de corretagem imobiliário é alcançado quando as partes interessadas na conclusão de um negócio, como, por exemplo, a compra e venda de um imóvel, entram em um acordo. E, o referido acordo estabelecido entre as partes interessadas em um negócio jurídico é proporcionado mediante a intermediação do corretor.

Caio Mário da Silva Pereira descreve de maneira clara e sucinta as obrigações do corretor e o momento de sua cessão:

As obrigações do corretor giram em torno da aproximação e da mediação das partes com vistas à realização de negócios, e podem ser expressamente estipuladas ou decorrer da lei, ou dos usos e costumes. Em princípio, cabe-lhe envidar esforços e dedicar a sua atividade na angariação do negócio ou do contrato, a que vista o comitente, podendo investigar, anunciar, etc. Na venda de bens móveis ou imóveis, o corretor deverá acompanhar os possíveis compradores, aproximá-los do vendedor,

dar toda assistência, até que o negócio se considere fechado. (2013, p. 354).

Desta forma, se o corretor imobiliário intermediou as partes interessadas para que chegassem a um acordo na conclusão de um negócio jurídico, entende-se que a obrigação do corretor foi cumprida e que o mesmo possui o direito de receber sua remuneração.

Com isso, consoante o exposto acima, é possível afirmar que a obrigação do corretor cessa quando as partes entram em um acordo e o negócio considera-se fechado.

Desta forma, se o corretor imobiliário intermediou as partes interessadas para que chegassem a um acordo na conclusão de um negócio jurídico, entende-se que a obrigação do corretor foi cumprida e que o mesmo possui o direito de receber sua remuneração.

O artigo 725 do atual Código Civil evidencia tal entendimento ao afirmar que: “a remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.” Ou seja, o corretor deve ser remunerado após alcançar o resultado previsto no contrato de mediação, mesmo que o contrato não se efetive nos casos de arrependimento das partes.

Torna-se evidente com o referido artigo, mencionado acima, que mesmo nos casos de arrependimento das partes em celebrar um negócio jurídico, o corretor imobiliário que prestou seus serviços possui o direito de receber sua contraprestação da obrigação cumprida.

No caso, o corretor não é o garantidor do contrato. Sua obrigação abrange a aproximação das pessoas para que efetuem um acordo, e após isso, cessa sua obrigação com o respectivo direito à remuneração.

Assim, conclui-se que mesmo após a realização de distrato imobiliário celebrado entre as partes, o corretor possui o direito de receber remuneração pelos seus serviços prestados.

Neste sentido decidiu a 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“(...) o distrato do pacto de compra e venda pelo promitente vendedor enseja a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem. (...) O que importa, na hipótese dos autos, é a efetiva aproximação da vendedora do imóvel, ora ré-apelante, com os promitentes compradores, aspecto que possibilitou a concretização do negócio (...). A extinção superveniente do negócio não tem qualquer relevância, ante o exaurimento do fato gerador do direito à remuneração. Dessa forma, restando devidamente comprovado nos autos que a autora realizou a intermediação neles narrada, não há como afastar-se seu direito ao recebimento da comissão no montante pactuado. (Apelação 0035990-16.2010.8.26.0224, 34ª Câmara de Direito Privado, Dje 25.02.2015, rel. Des. Cristina Zucchi).

Orlando Gomes corrobora com o referido entendimento em suas brilhantes palavras: “a comissão é devida, ainda se ocorrer arrependimento de qualquer dos interessados na conclusão do negócio e, até se houver recusa arbitrária após a coordenação de todos os elementos necessários à perfeição do contrato” (GOMES, 2002, p. 381).

Ainda, complementa Orlando Gomes em seu raciocínio:

Extingue-se o contrato de corretagem com a conclusão do negócio, momento em que se esgota a intervenção do corretor, mas se não se realizar, por se ter arrependido uma das partes, nem por isso deixa de existir a mediação, do mesmo modo se considerando extinta, como se fora concluído. Não sendo o corretor responsável pela consumação do negócio, o contrato de corretagem tem-se como executado se ocorreu o que se chama de aproximação útil das pessoas que interligou. (2002, p. 383).

Deste modo, verifica-se que o corretor imobiliário possui o direito de receber sua remuneração, depois de concluída sua obrigação, mesmo mediante arrependimento das partes.

Com isso, torna-se necessária a abordagem do livro quanto à responsabilidade do pagamento da taxa de comissão de corretagem nos contratos de compra e venda de imóvel na planta após a realização de distrato.

Merece destaque que atualmente tem sido comum a realização de venda de imóveis ainda na planta por incorporadoras imobiliárias em seus denominados “*stands* de vendas”.

As incorporações imobiliárias atuam na “captação de poupança popular realizada pelo incorporador, para a construção de unidades autônomas em determinada edificação”. (BORGES e POLIDO, 2016, p. 294).

Desta forma, as empresas incorporadoras constroem edificações de maneira direta ou indireta (contratam construtoras), para a alienação total ou parcial de suas unidades autônomas durante o curso da obra.

Com isso, na relação de venda de imóveis na planta, as incorporadoras atuam no papel de fornecedoras em uma relação consumerista, pois são as responsáveis pela construção e pela venda dos imóveis aos futuros compradores, estes que são os consumidores.

Os empreendimentos imobiliários, resultantes das construções das edificações, são alvos de intensa publicidade a fim de atrair potenciais clientes para a compra de unidades.

É comum na divulgação dos empreendimentos a utilização de diversos meios, como a imprensa, anúncios em rádios, internet, redes sociais, *sites*, *outdoors*, panfletos, entre outros.

Além da intensa publicidade para divulgação dos empreendimentos, as empresas incorporadoras imobiliárias, bem como as construtoras também investem na facilidade da forma do pagamento.

Aos possíveis clientes são ofertadas possibilidades de realizar a compra do imóvel mediante a entrada de um valor baixo, sendo o restante do pagamento em inúmeras parcelas, e, por vezes, até mesmo é oferecida a forma de pagamento sem entrada e somente em parcelas.

Ainda, as incorporadoras contratam empresas corretoras ou corretores imobiliários autônomos, os quais permanecem nos *stands* de vendas para atender os possíveis clientes, a fim de aumentar e estimular o potencial número de vendas dos imóveis.

Neste contexto de facilidade de crédito e de intensa publicidade, o consumidor é atraído para se dirigir até os *stands* de vendas.

A classe média utiliza amplamente a aquisição de imóveis por meio de incorporação imobiliária, pois ao não poder desembolsar de uma só vez o pagamento total da unidade, opta em pagar lentamente, acompanhando a construção da edificação. (BRITO, 2000, p. 88).

Deste modo, muitos consumidores, principalmente os da classe média, atraídos pela facilidade de pagamento ou até mesmo pelo sonho de possuir a “casa própria” acabam por aceitar o compromisso da compra destes imóveis ainda na planta.

Neste cenário de intensa publicidade e de facilidade de crédito, a vulnerabilidade do adquirente de imóveis em construção é intensificada. As incorporadoras utilizam práticas abusivas para obter vantagens econômicas.

Roberto Augusto Castellanos Pfeiffer descreve a intensificação da vulnerabilidade do consumidor e o cenário de abuso das fornecedoras:

Em primeiro lugar, pela complexidade do contrato de compra e venda, que muitas vezes é coligado a uma operação de financiamento imobiliário, com a consequente aquisição de créditos. Em segundo lugar em razão do fator emocional, já que a aquisição de imóvel para moradia representa a realização do grande sonho da vida do consumidor, o que faz com que ele fique psicologicamente mais propenso a não observar detalhes da contratação. Descortina-se assim, um cenário propício para o fornecedor lançar mão de práticas abusivas, que oneram excessivamente o consumidor, ampliando o desequilíbrio na sua relação com o fornecedor (2016, p. 83).

Como prática abusiva, merece destaque a realização da transferência da responsabilidade pelo pagamento das verbas de taxa de comissão corretagem imobiliária ao consumidor.

Na maioria dos casos, o consumidor é obrigado a arcar com a remuneração dos serviços da atuação dos corretores imobiliários (taxa de comissão de corretagem) a fim de que possa ser concretizado o negócio de compra e venda da unidade imobiliária na planta.

Entretanto, em muitos casos, os consumidores não estão cientes da referida obrigação do pagamento durante os trâmites da negociação.

Em diversos casos, as corretoras imobiliárias não informam aos consumidores que seus profissionais estão vinculados à sociedade diversa das incorporadoras, e, também não informam que seus serviços serão remunerados, ou seja, pagos a parte pelos próprios consumidores.

Os possíveis compradores passam a acreditar que os corretores imobiliários, uniformizados com identificação das empresas incorporadoras, são funcionários destas e que seus serviços serão remunerados pela própria empresa incorporadora.

Neste cenário, os consumidores somente são informados sobre o pagamento da taxa de comissão de corretagem após a aceitação da compra do imóvel. Ressalta-se que os promitentes compradores não possuem alternativa para não aceitar a imposição do referido pagamento.

As incorporadoras imobiliárias pré-estabelecem as cláusulas dos contratos de compra e venda, caracterizando-os como contratos de adesão. Ainda, em um ato de má-fé, as incorporadoras embutem o valor da taxa da comissão de corretagem, no valor total do imóvel. Assim, os consumidores acreditam que estão pagando parte do valor do imóvel e não têm conhecimento sobre o pagamento da taxa de comissão de corretagem imobiliária.

Já em outros casos, somente após a concretização da venda, celebra-se um contrato de corretagem que contém

em anexo os valores devidos pelo consumidor aos corretores que prestaram seus serviços.

Esses atos praticados pelas incorporadoras são abusivos e oneram o consumidor, pois as empresas incorporadoras contratam previamente os serviços de corretagem e são as reais beneficiadas por tais serviços.

O polêmico tema a respeito da transferência da responsabilidade do pagamento da taxa de comissão de corretagem imobiliária ao consumidor tem sido alvo de diversas discussões doutrinárias.

De um lado, discute-se se os atos realizados pelas incorporadoras são abusivos e caracterizam venda casada. De outro, questionam-se a liberdade contratual, o dever de informação e a livre manifestação de vontade das partes.

Parte da doutrina pátria entende que os consumidores não possuem vínculo jurídico com a parte corretora. O consumidor que se dirige até o *stand* de vendas estabelece contato com os corretores sem a intenção de estabelecer um contrato de corretagem.

Consoante explicita Marcelo Chiavassa de Mello Paula Lima, não há vínculo jurídico entre as partes consumidoras e as partes corretoras:

Sempre que um imóvel vai ser lançado, a construtora/incorporadora escolhe uma, ou mais, corretora existente no mercado para promover a venda das unidades autônomas.

Para facilitar a atividade da corretora, lhe é autorizada a instalação ou utilização de um *stand* de vendas, normalmente erguido no local do empreendimento.

O eventual comprador, ao passar em frente ao *stand*, se interessa pela propaganda e entra, no interesse de conhecer o empreendimento e, porque não, efetuar a compra da unidade autônoma.

Verifica-se que o comprador não possui vínculo algum com a corretora presente no *stand*, a qual age sob orientação da incorporadora, inclusive no que se refere aos valores de venda e opções de financiamento. (2014, p. 188).

Tendo em vista a ausência do vínculo jurídico do consumidor com a parte corretora, discute-se se as remunerações dos corretores devem ser imputadas aos consumidores.

Desta forma, nos próximos tópicos discutem-se os atuais entendimentos do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) e a imputação da responsabilidade dos consumidores para o pagamento de corretagem.

2 RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS

As ações de restituições dos valores pagos pelos consumidores em relação às taxas de comissão de corretagem imobiliária são alvos de elevadas demandas no Poder Judiciário brasileiro. Em razão disso, Recursos Especiais Repetitivos (REsp) sobre o tema foram julgados.

Entende-se por Recursos Especiais Repetitivos:

“Quando houver multiplicidade de recursos especiais com fundamento em idêntica controvérsia, a análise do mérito recursal pode ocorrer por amostragem, mediante a seleção de recursos que representem de maneira adequada, a controvérsia. Recurso repetitivo, portanto, é aquele que representa um grupo de recursos especiais que tenham teses idênticas, ou seja, que possuam fundamento em idêntica questão de direito”. (Tema ou Recurso Repetitivo (RR), **Superior Tribunal de Justiça**, 11 de set. 2023. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/sites/STJ/default/pt-BR/Processos/Repetitivos-e-IAC/Saiba-mais/Sobre-Recursos-Repetitivos>)

Os Recursos Especiais Repetitivos números 1.599.511/SP e 1.551.956/SP merecem destaque no presente trabalho.

Os referidos Recursos Especiais Repetitivos foram julgados pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça em 24 de agosto de 2016 e tiveram como relator o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Consolidou-se o entendimento no Recurso Especial Repetitivo número 1.599.511 de que o adquirente (parte consumidora) de unidades imobiliárias autônomas em regime de incorporação imobiliária pode ser o responsável pelo custeio de verbas relacionadas à corretagem.

O Ministro relator Paulo de Tarso Sanseverino destacou em seu voto que o vendedor (empresa incorporadora) possui a obrigação de pagar a comissão ao corretor imobiliário, todavia, tal obrigação pode ser transferida ao comprador (consumidor) mediante cláusula contratual, veja-se:

“A obrigação de pagar a comissão ao corretor é, em regra, do incumbente (ou comitente), o qual, usualmente, no mercado imobiliário é o vendedor, podendo, entretanto, ser transferida a outra parte interessada no negócio mediante cláusula contratual expressa no contrato principal”. (REsp 1.599.511, 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, 24.08.2016, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino).

Entretanto, referida cláusula contratual somente possui validade se o consumidor adquirente for previamente informado sobre o valor total da aquisição da unidade autônoma, bem como sobre o valor da taxa da

comissão de corretagem (dever de informação do fornecedor).

Outrossim, o Ministro relator destacou ser de praxe a prática no mercado imobiliário em transferir a responsabilidade do pagamento da taxa de comissão de corretagem ao consumidor, sendo estabelecida três vantagens às incorporadoras, quais sejam:

1) A terceirização do serviço de venda de unidades autônomas para profissionais da área de corretagem imobiliária.

2) A redução da base de cálculo dos tributos incidentes sobre a aquisição da unidade imobiliária.

3) A desnecessidade de restituição do valor da corretagem, em caso de desfazimento da promessa de compra e venda, uma vez que o pagamento foi feito diretamente ao corretor imobiliário.

Em continuação, o Ministro relator Paulo de Tarso Sanseverino considerou que as vantagens mencionadas acima não causam prejuízo econômico aos consumidores, pois o custo do pagamento da taxa de comissão de corretagem é normalmente suportado pelo comprador, veja-se:

“Chega-se diretamente à conclusão no sentido da inexistência de prejuízo aos consumidores com a assunção de dívida, pois, não fosse desse modo, o custo seria embutido no preço total da compra e venda”. (REsp 1.599.511, 2ª Seção do

Superior Tribunal de Justiça, 24.08.2016,
rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino).

Ainda, entendeu-se que a prática de transferir o ônus da corretagem ao consumidor não se trata de venda casada. Pois, o que ocorre é apenas a terceirização dessa atividade para profissionais do setor.

Deste modo, é possível afirmar que o novo entendimento do Recurso Especial Repetitivo número 1.599.511 favorece as empresas incorporadoras.

Considera-se de praxe no mercado imobiliário que o consumidor arque com os custos da corretagem. Entretanto, tal prática prejudica o consumidor.

O consumidor é vulnerável na relação de consumo em relação às grandes incorporadoras imobiliárias e não possui outra opção senão aceitar o encargo dos custos da corretagem.

O novo entendimento da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça torna-se um verdadeiro afronte ao enunciado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) número 38.3.

O enunciado número 38.3 do TJSP, julgado pela 3ª Câmara de Direito Privado, em 03 de dezembro de 2015, pela relatora Desembargadora Donegá Morandini, determina ser ilegal a cobrança da taxa de comissão de corretagem ao consumidor que se dirige a um *stand* de vendas para a compra de um imóvel na planta, veja-se:

O adquirente que se dirige ao *stand* de vendas para a aquisição do imóvel não responde pelo pagamento das verbas de assessoria imobiliária (corretagem e taxa SATI). É da responsabilidade da vendedora o custeio das referidas verbas, exibindo legitimidade para eventual pedido de restituição.”

O referido enunciado n. 38.3 do TJSP pontua de forma clara a responsabilidade da vendedora (incorporadora) para o custeio das verbas de corretagem, tornando legítimo o pedido dos consumidores para restituição dos valores pagos através de repetição de indébito.

Já o Recurso Especial Repetitivo número 1.551.956/SP tratou sobre o prazo prescricional para o pedido de devolução dos valores pagos a título de corretagem pelo consumidor.

Determinou-se a incidência da prescrição trienal para a pretensão de restituição dos valores pagos, baseado no artigo 206, §3º, IV do atual Código Civil¹. O prazo trienal prescricional foi estabelecido mediante a consideração de pagamento indevido, o que causa enriquecimento sem causa às partes vendedoras.

O entendimento da prescrição trienal para a restituição dos valores pagos é um afronte ao enunciado número 38.4 do Tribunal de Justiça de São Paulo, julgado pela 3ª Câmara de Direito Privado, em 03 de Dezembro de

¹ Art. 206, §, IV: “Prescreve em três anos: a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa.”.

2015, sendo relatora a Desembargadora Donegá Morandini, que considerou o prazo prescricional decenal, veja-se:

“Prescreve em 10 (dez) anos o prazo para a propositura da ação buscando o reembolso das verbas de assessoria imobiliária quitadas em razão do compromisso de venda e compra de bem imóvel. Incidência do disposto no artigo 205 do Código Civil”.

Anteriormente, parte da jurisprudência entendia que o prazo prescricional para ajuizar ações em que se discutiam abuso na transferência do encargo do pagamento da corretagem ao consumidor era de dez anos².

A jurisprudência baseava-se no artigo 205 do Código Civil, que menciona ser o prazo prescricional decenal quando a lei não lhe haja fixado prazo menor, ou seja, nos casos em que inexistia norma específica para regular a situação.

O novo entendimento do prazo prescricional trienal prejudica o consumidor que possui um prazo menor para requerer em juízo a discussão de seu direito em reaver o pagamento abusivo das verbas de corretagem realizado.

Apesar dos julgamentos dos referidos Recursos Especiais repetitivos, o tema sobre a responsabilidade do

pagamento da comissão de corretagem ainda é polêmico e alvo de grandes discussões jurisprudenciais.

Desta forma, o próximo tópico demonstra, através de um levantamento jurisprudencial realizado, os efeitos dos mencionados Recursos Especiais repetitivos números 1.599.511/SP e 1.551.956/SP, nos casos de distrato imobiliários, no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Foram verificados se os acórdãos proferidos foram fundamentos em consonância com o enunciado número 38.3 do TJSP ou ao REsp número 1.599.511, bem como se o prazo prescricional trienal foi reconhecido.

3 LEVANTAMENTO JURISPRUDENCIAL

Para compreender o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), quanto à responsabilidade do pagamento da taxa de comissão de corretagem imobiliária, após distrato, foi realizada uma pesquisa de levantamento jurisprudencial.

Para fins de maiores esclarecimentos, refere-se à responsabilidade do pagamento de comissão de corretagem após a realização de distrato imobiliário, ou seja, o desfazimento do compromisso de compra e venda de imóveis na planta.

No caso, discute-se se o pagamento da comissão de corretagem deve ser arcado pelo consumidor (promitente comprador do imóvel) ou se o pagamento feito pelo consumidor deve ser restituído, responsabilizando-se o pagamento à parte fornecedora (construtoras e incorporações imobiliárias).

O material objeto da análise corresponde às decisões proferidas no repertório de jurisprudências do Tribunal de Justiça de São Paulo, disponibilizada para consulta no *website* www.tjsp.jus.br.

A última consulta foi realizada no dia 19 de maio de 2018, às 20 horas. O levantamento limitou-se pelos acórdãos proferidos no período entre 01.01.2015 a 31.12.2017.

A busca por acórdãos contemplou as palavras-chaves “distrato imobiliário”, no ícone “jurisprudência” no campo de “pesquisa livre” do referido *website* resultando em 3.385 (três mil trezentos e oitenta e cinco) acórdãos.

Reputou-se adequado excluir os acórdãos não relacionados ao tema problematizado pesquisado e também os acórdãos destinados tão somente a assuntos processuais. Também foram excluídos os acórdãos de embargos declaratórios, pois os mesmos não modificam o resultado decisório dos acórdãos.

Segundo o artigo 1.022, caput, do novo Código de Processo Civil (Lei número 13.105 de 2015), cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para esclarecer obscuridade ou eliminar contradição; suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se

pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento e corrigir erro material.

Além disso, o parágrafo único do artigo 1.022 do novo Código de Processo Civil considera omissa a decisão que deixe de se manifestar sobre tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em incidente de assunção de competência aplicável ao caso sob julgamento ou incorra em qualquer das condutas descritas no art. 489, § 1º.

Desta forma, a amostra final da análise jurisprudencial foi composta por 1.189 (um mil e cento e oitenta e nove) acórdãos.

Em maiores esclarecimentos, o conjunto dos acórdãos que compõem a amostra final estudada foi inicialmente submetido a uma análise com enfoque quantitativo.

Os dados levantados foram agrupados em duas categorias distintas, quais sejam:

- (i) Acórdãos que determinaram a responsabilidade do consumidor ao pagamento da comissão de corretagem.
- (ii) Acórdãos que determinaram a responsabilidade do fornecedor ao pagamento da comissão de corretagem.

A categoria (i) contempla os acórdãos proferidos que determinaram a não devolução do dinheiro pago pelo consumidor a título de comissão de corretagem após a realização de distrato imobiliário.

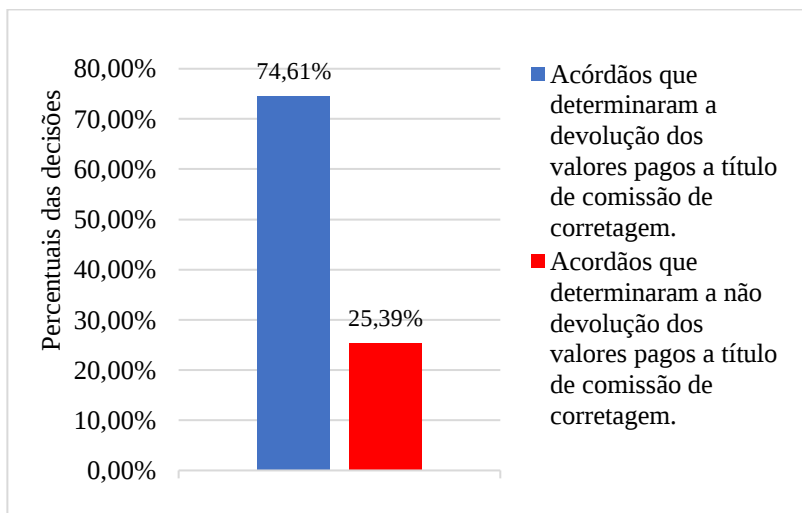
Por outro lado, a categoria (ii) contempla os acórdãos proferidos que determinaram a devolução do dinheiro pago pelo consumidor, considerando os fornecedores responsáveis por tal pagamento.

Após a análise de enfoque quantitativo, foram observados os argumentos utilizados na fundamentação dos acórdãos, a fim de compreender o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, quanto à responsabilização do pagamento da taxa de comissão de corretagem imobiliária após a realização de distrato da compra e venda de imóvel.

3.1 RESULTADOS OBTIDOS

No ano de 2015, a maioria dos acórdãos determinou a devolução dos valores pagos a título de taxa de comissão de corretagem à parte consumidora após a celebração de distrato de compra e venda de imóvel.

Gráfico 01 - Decisões do TJSP sobre efeitos de comissão de corretagem em 2015 após distrato imobiliário



Fonte: elaborado pela autora, 2018

Ou seja, os magistrados em sua maioria, consideravam a responsabilidade da fornecedora (incorporadora) para os custeios das verbas de corretagem.

Os diversos argumentos utilizados para determinar a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem aos consumidores merecem destaque:

a) Entendimento em consonância ao enunciado número 38.3 do Tribunal de Justiça de São Paulo;

b) Ser considerada venda casada a prática das incorporadoras e das corretoras imobiliárias em transferir a

obrigação do pagamento da taxa de comissão de corretagem aos consumidores;

c) A abusividade da prática do custeio das verbas de corretagem ser arcado pelo consumidor;

d) A falta de transparência nos contratos, em razão da não discriminação correta dos valores da taxa de comissão de corretagem nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias;

e) O enriquecimento sem causa às incorporadoras por suas práticas de transferir os encargos da corretagem ao consumidor, diminuindo a incidência de tributos a serem pagos;

f) A inexistência de intermediação imobiliária quando o consumidor se dirige até o *stand* de vendas, e a consequente cobrança indevida de verbas de corretagem;

g) O consumidor não possuir outra escolha senão a de aceitar as condições impostas pela parte vendedora;

h) A responsabilização do pagamento da taxa de corretagem ser ônus financeiro da atividade empresarial da parte fornecedora;

i) As incorporadoras e construtoras serem as verdadeiras beneficiárias do serviço de intermediação imobiliária, devendo responsabilizar-se pelo pagamento da comissão de corretagem.

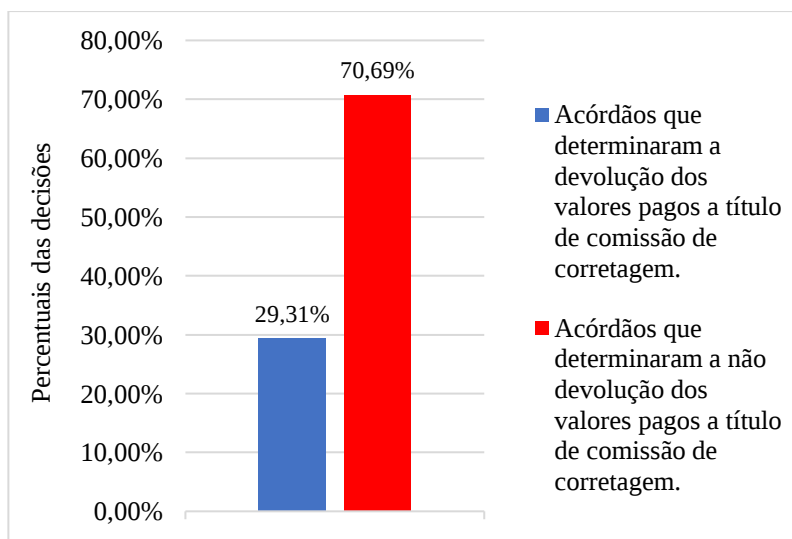
Com isso, é possível observar que no ano de 2015 a maior parte dos acórdãos pesquisados protegeram os consumidores. Os argumentos utilizados são de fato

relevantes e salvaguarda o consumidor na relação entre as grandes empresas incorporadoras e construtoras.

Já nos anos de 2016 e 2017 foi possível observar na maioria dos acórdãos a responsabilização do consumidor para o pagamento da taxa de comissão de corretagem, fato que demonstra a grande influência dos Recursos Especiais Repetitivos destacados no item 1.2.

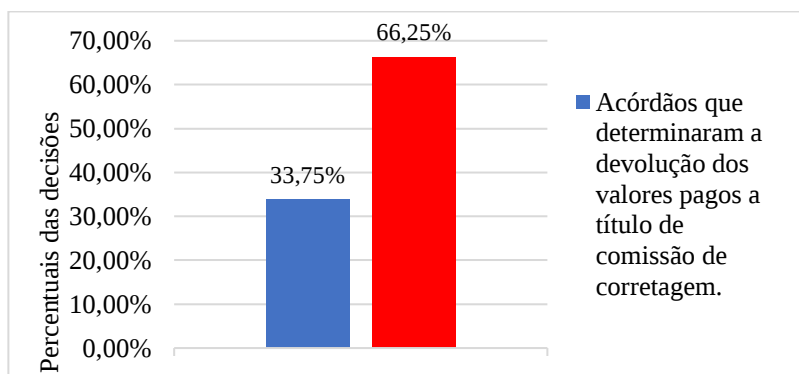
Desta forma, através dos gráficos que serão demonstrados a seguir, é possível observar uma mudança de posição dos julgadores do TJSP nas fundamentações dos acórdãos pesquisados.

Gráfico 02 - Decisões do TJSP sobre efeitos de comissão de corretagem em 2016 após distrato imobiliário



Fonte: elaborado pela autora, 2018

Gráfico 03 - Decisões do TJSP sobre efeitos de comissão de corretagem em 2017 após distrato imobiliário



Fonte: elaborado pela autora, 2018

Passou-se a determinar a não devolução dos valores já pagos pela taxa de comissão de corretagem ao consumidor, mesmo após o desfazimento do compromisso de compra e venda realizado.

Como salientado pelo Ministro Paulo de Tarso Sanseverino no Recurso Especial repetitivo número 1.599.511, as incorporadoras são favorecidas ao impor o pagamento da taxa de corretagem imobiliária ao consumidor, pois o pagamento é feito diretamente à corretora, e, nos casos de distrato imobiliário as incorporadoras não necessitam restituir tais valores.

Tal fato prejudica o consumidor, porque este não poderá usufruir do imóvel, e, mesmo assim, arcará com os elevados valores das taxas de comissão de corretagem imobiliária.

Ademais, as incorporadoras são duplamente favorecidas na relação de consumo. Além de não terem que restituir o valor pago da corretagem ao consumidor, estas poderão comercializar novamente o referido imóvel objeto de distrato e mais uma vez receber os valores de corretagem.

Em suma, durante a análise dos acórdãos levantados, foi possível afirmar que o Tribunal de Justiça de São Paulo passou a acatar o entendimento do Recurso Especial Repetitivo número 1.599.511/SP em suas decisões.

Um exemplo a ser ressaltado da influência do mencionado Recurso Especial Repetitivo número 1.599.511, foi no julgamento da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo que passou a considerar legal a cobrança da taxa de comissão de corretagem ao consumidor:

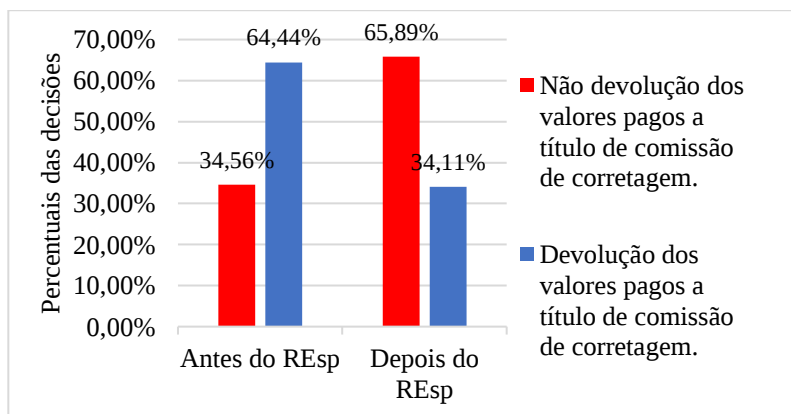
“Ementa: Compra e venda – Distrato – Sentença de procedência em parte – Insurgência da ré – Comissão de corretagem - **Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária – Entendimento consolidado por meio do julgamento do REsp n. 1.599.511/SP, julgado nos termos do artigo 1.036 do Código de Processo Civil pelo E. Superior Tribunal de Justiça**”. (Grifei. Apelação 1004606-74.2016.8.26.0008, 3ª Câmara de

Direito Privado, Dje 21.03.2017, rel. Des. Marcia Dalla Déa Barone).

No caso, os consumidores passaram a ser responsabilizados pelos custeios das verbas de corretagem.

Através do próximo gráfico é possível observar o impacto do Recurso Especial Repetitivo número 1.599.511/SP nos acórdãos julgados, objetos da amostra do levantamento jurisprudencial realizado.

Gráfico 04 - Efeitos do Recurso Especial 1.599.511/SP sobre as decisões do TJSP em comissão de corretagem



Fonte: elaborado pela autora, 2018

Os acórdãos em sua maioria, somente eximiam os compradores da obrigação do pagamento da corretagem nos

casos cujos valores das taxas de corretagem não fossem discriminados corretamente contratualmente.

Outrossim, também foi possível notar nos acórdãos levantados que o entendimento do Recurso Especial Repetitivo número 1.551.956 passou a ser acolhido.

Merece destaque o acórdão proferido pela 8ª Câmara de Direito Privado, do Tribunal de Justiça de São Paulo, demonstrando-se a influência do Recurso Especial Repetitivo n. 1.551.956. No caso concreto, foi determinado em instância inferior a devolução do valor de R\$ 21.693,00 (vinte e um mil seiscientos e noventa e três reais) ao consumidor, pagos a título de taxa de comissão de corretagem, após a realização de distrato da compra e venda de imóvel. Já em instância superior tal decisão foi reformada para não mais determinar a devolução dos valores de corretagem ao consumidor, sob o argumento de que houve a ocorrência do prazo prescricional trienal, veja-se:

“Ementa: Apelação Cível. Compra e Venda de Imóvel. Indenizatória c.c. Devolução de Valores Pagos. Distrato em que não foi prevista a devolução dos valores pagos a título de corretagem e taxa SATI. **Sentença de parcial procedência para condenar as rés a devolverem os valores pagos como comissão de corretagem e taxa SATI, na forma simples. Inconformismo das rés. Julgamento de recursos repetitivos, pelo c. STJ, acerca das matérias. Reconhecimento da prescrição da pretensão ao ressarcimento do**

pagamento da comissão de corretagem e da taxa SATI. Sentença reformada para julgar a ação improcedente. Sucumbência que passa a ser ônus integral da autora. Recurso provido”. (Grifei. Apelação 1076558-02.2014.8.26.0100, 8ª Câmara de Direito Privado, Dje 09.05.2017, rel. Des. Silvério da Silva).

Outrossim, salienta-se que em 117 (cento e dezessete) acórdãos foram reconhecidas as prescrições trienais para o ajuizamento da ação, com a consequente não devolução do dinheiro pago pelos consumidores

De fato, os novos entendimentos da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça têm sido acolhidos.

Durante a análise dos acórdãos, objetos da amostra no levantamento jurisprudencial realizado, notou-se a mudança de posicionamento na maioria dos acórdãos do Tribunal de Justiça de São Paulo, estes que passaram a considerar não ilegal ou não abusiva a transferência dos custos da corretagem ao consumidor, sendo vista como uma prática de praxe no mercado imobiliário.

As incorporadoras têm sido favorecidas em detrimento do consumidor, e, na maioria dos casos, isso não tem sido visto como uma prática abusiva, mas tão somente considerada como prática usual do ramo imobiliário.

Com isso, o consumidor deve arcar com um valor maior referente ao imóvel. E, por vezes, encontra-se obrigado a realizar o pagamento da corretagem à vista, fatos estes que dificultam ou até mesmo impedem que o

consumidor adquira um bem essencial às necessidades familiares, no caso, a casa própria (MARQUES, 2006).

Ante a importância do tema da responsabilidade do pagamento da taxa de comissão corretagem imobiliária, o próximo tópico demonstra de maneira mais aprofundada, os principais argumentos utilizados nas fundamentações (*ratio decidendi*) dos acórdãos levantados na pesquisa jurisprudencial.

3.2 Argumentos utilizados (*ratio decidendi*)

Entende-se por *ratio decidendi* uma “generalização das razões adotadas como passos necessários e suficientes para decidir um caso ou as questões de um caso pelo juiz”. (MARINONI, 2015, p. 613).

Deste modo, a *ratio decidendi* são razões motivadoras, os argumentos utilizados aos fundamentos centrais.

Desta forma, merecem destaque algumas das razões motivadoras (*ratio decidendi*) utilizadas nas fundamentações dos acórdãos objetos da amostragem utilizada no levantamento jurisprudencial.

a) O dever de informar

Para a formação de um contrato de relação de consumo, exigem-se requisitos pré-contratuais de informação.

O princípio da boa-fé objetiva deve ser utilizado e o mesmo exige transparência, impondo que o fornecedor informe adequadamente o valor a ser pago pelo consumidor.

Segundo Caio Mário Pereira da Silva (2003, p. 46), a boa-fé objetiva consiste em um padrão de conduta, variando as suas exigências de acordo com o tipo de relação existente entre as partes. Ela cria deveres negativos e positivos, cria-se o dever de cooperar, o agente deve fazer o que estiver em seu alcance para colaborar para que a outra parte obtenha o resultado previsto no contrato, ainda que as partes assim não tenham convencionado.

Pontes de Miranda defende que para existir eficácia nos contratos de corretagem o princípio da boa-fé deve ser utilizado, o que resulta no dever de comunicação, ou seja, de informações verdadeiras e exatas (RT, v. 43, 2012, p. 439).

Com isso, o corretor possui o dever de informar todos os aspectos que envolvam as negociações e que possam ter influência na decisão de celebração ou não do contrato planejado. (PEREIRA, 2003, p. 243).

Entretanto, boa parte dos acórdãos que determinaram a devolução aos consumidores dos valores

pagos pela taxa de comissão de corretagem deve-se ao fato de que a parte vendedora não cumpriu com o dever de informação ao comprador. Veja exemplo do acórdão da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“Ementa: APELAÇÃO. Ação declaratória cumulada com repetição de indébito e indenização. Contrato de compromisso de compra e venda. Sentença de parcial procedência. Pleito de reforma das partes. Descabimento. Despesas com corretagem. Observância do REsp nº 1.551.951. Cobrança ilícita, pois, não constou expressamente do contrato que as despesas desembolsadas pelos autores, seriam de sua responsabilidade. Devolução mantida, na forma simples. Termos do distrato, subscrito pelas partes, que deve prevalecer, em especial quanto ao valor da restituição. Danos morais. Não ocorrência. Mero dissabor. Sentença mantida. Recursos a que se negam provimento. (Grifei. Apelação 1003955-37.2015.8.26.0506, 7ª Câmara de Direito Privado, 27.04.2017, rel. Des. José Rubens Queiroz Gomes).

As incorporadoras gastam um valor alto em publicidade, anúncios e remuneração dos corretores. Mas, não têm os mesmos gastos e não toma os devidos cuidados quando se trata de informar adequadamente o consumidor sobre o conteúdo contratual. (SANTANA, 2014, p. 150).

Em 2017, dos 216 (duzentos e dezesseis) acórdãos que determinaram a devolução dos valores pagos pela

corretagem, 116 (cento e dezesseis) deram-se pela falta de informação adequada ao consumidor.

A maioria dos acórdãos defendeu a legalidade da cobrança da corretagem ao consumidor. E, tão somente, determinaram a devolução dos pagamentos nos casos de ausência de informação por agirem em consonância ao Recurso Especial repetitivo número 1.599.511/SP.

Neste sentido a 3ª Câmara de Direito Privado esclareceu pela validade da cobrança de corretagem ao consumidor, determinando a devolução dos valores somente devido a ausência do dever de informação:

“Ementa: Comissão de corretagem - Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária – Entendimento consolidado por meio do julgamento do REsp n. 1.599.511/SP, julgado nos termos do artigo 1.036 do Código de Processo Civil pelo E. Superior Tribunal de Justiça – Na hipótese dos autos, contudo, a parte ré não demonstrou que tenha havido ajuste quanto à cobrança dos serviços de corretagem, com a fixação do valor devido pelos consumidores, no momento da contratação – Necessidade de devolução dos valores exigidos a título de comissão de corretagem”. (Apelação 1022143-15.2014.8.26.0506, 3ª Câmara de Direito Privado, 04.04.2017, rel. Des. Marcia Dalla Déa Barone).

Ou seja, os julgadores não se preocuparam se os consumidores estão sendo onerados e prejudicados ao arcarem com os elevados valores dos serviços de corretagem. O que ocorre é a preocupação em se alinhar com o novo entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Além do Recurso Especial repetitivo número 1.599.511/SP enfatizar o dever de informação pelas empresas incorporadoras e pelas corretoras, o Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078 de 1990) também protege os consumidores nas relações de consumo, para que estas sejam claras, de maneira que nas relações consumeristas não haja falta adequada de informação.

O artigo 6º, inciso III do Código de Defesa do Consumidor, observa que são direitos básicos do consumidor, a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem.

Outrossim, o artigo 31, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor, determina que a oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores.

Entende-se que a informação e a transparência de produtos e serviços oferecidos aos consumidores, são direitos básicos destes.

As informações, prestadas pela parte corretora, devem ser corretas, ou seja, verdadeiras. O corretor imobiliário não pode omitir a cobrança taxa de comissão de corretagem, pelo contrário, ele deve discriminar os reais valores do imóvel, bem como das taxas cobradas.

Outrossim, as informações prestadas devem ser de fácil entendimento e também de fácil constatação no contrato, pois o consumidor é vulnerável e pode ser induzido ao erro em uma oferta de compra de imóvel com informações omissas.

Já o artigo 39, inciso VI, do Código de Defesa do Consumidor, considera abusiva a prática de executar serviços sem a elaboração de orçamento ou autorização expressa do consumidor.

Ou seja, a parte corretora tem o dever de informar o verdadeiro valor do imóvel a ser pago, bem como, o valor da taxa de comissão de corretagem. Entretanto, em muitos acórdãos, os valores das taxas cobradas pelos serviços de corretagem não eram discriminados contratualmente.

Em diversos casos, os consumidores ao serem atendidos nos *stands* de venda acreditavam que os corretores imobiliários eram os representantes das marcas dos empreendimentos (as incorporadoras).

Os consumidores ao acreditarem que os corretores eram funcionários das incorporadoras, acreditavam que a atuação destes seriam arcadas pelas empresas vendedoras.

Ademais, corroborando-se para induzir o consumidor ao erro total, os corretores, que prestam serviços em interesse das fornecedoras, não informavam

aos consumidores sobre a cobrança das verbas de corretagem.

Desta forma, se os consumidores não sabiam do valor que pagariam da taxa de corretagem, os mesmos agiam incorridos por erro.

Os consumidores alegam em diversos acórdãos pesquisados que somente após a celebração do contrato de compra e venda, é que os mesmos (compradores) foram informados sobre o custo adicional da taxa de comissão de corretagem.

Neste sentido tratou-se o acórdão proferido pela 1ª Câmara de Direito Privado, do Tribunal de Justiça de São Paulo, ao considerar abusiva a falta de comunicação com o consumidor sobre a sua responsabilidade pelo pagamento da taxa de comissão de corretagem, veja-se:

“Falta de adequada informação prévia e destacada acerca do valor das despesas de intermediação imobiliária em fase pré-contratual – Comunicação que se deu apenas no momento da consumação do ajuste – Abusividade caracterizada conforme tese fixada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.599.511-SP, pelo rito dos recursos repetitivos, aplicável à hipótese – Restituição devida de forma simples. Dá-se provimento ao recurso. (Grifei.

Apelação1035905-
21.2015.8.26.010, 1ª Câmara de
Direito Privado, 24.04.2017, rel.
Des. Cristine Satini).

Desta forma, observa-se que é no momento inicial de atração do consumidor que mais se falta com a verdade, omitindo-se informações relevantes que induzem o comprador ao erro. (SANTANA, 2014, p. 150).

Na maioria das vezes o valor da taxa de corretagem era cobrado à vista. Desta forma, o comprador que não era informado sobre o valor da comissão, acreditava que o valor cobrado seria uma entrada ou sinal para quitar parte do valor do imóvel.

O consumidor acreditava que o valor que estava pagando dizia respeito ao valor total do imóvel, pois, embutia-se o valor da taxa de comissão de corretagem no valor total da compra do imóvel e tal prática não era informada aos consumidores³.

Ademais, merece destaque que o contrato de compra e venda ao deixar de retratar o real valor pago pelo imóvel,

³ Destaca-se outro acórdão que tratou do referido assunto: “Despesas com intermediação (corretagem) – Cláusula contratual que prevê o pagamento pela compradora – Abusividade, no caso, verificada – **Cobrança do preço total da aquisição da unidade autônoma, sem os esclarecimentos prévios quanto ao pagamento do valor da comissão de corretagem** – Não verificado prévio acordo entre as partes da obrigação imputada à adquirente – Falta de informação e clareza”. (Grifei. Apelação 1030775-87.2014.8.26.000, 1ª Câmara de Direito Privado, 12.06.2017, rel. Des. Rui Cascaldi).

prejudica o adquirente no caso de uma futura venda do imóvel, pois, o valor a menor ocasiona artificial ganho de capital, o que leva à incidência de tributo que não ocorreria se o preço estivesse correto. (PFEIFFER, 2016, p. 91).

A Fazenda Nacional na condição de *amicus curiae* nos autos do Recurso Especial repetitivo n. 1.551.951/SP, descreve a prática das empresas vendedoras que informam os consumidores sobre o custo adicional da taxa de comissão de corretagem somente após a celebração do contrato de compra e venda do imóvel:

Tanto é assim que, em várias ocasiões, a Receita Federal apurou que, somente após a concretização da venda, é celebrado um contrato de intermediação (de corretagem) que contém, geralmente, um anexo denominado 'Carta Proposta', em que estão relacionados os valores de comissão devidos pelo comprador aos corretores envolvidos na venda ou à imobiliária. Ressalte-se que, somente após a 'concretização' da venda, o comprador (pessoa física) assina o contrato com o corretor, do que se infere que esse contrato de intermediação seria apenas um termo de transferência de responsabilidade pelo pagamento dos serviços, contratados inicialmente pela construtora e, em grande parte, já finalizados (captação, orientação e convencimento do cliente). (REsp 1.551.951, 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, julgado em 24.08.2016, Dje 06.09.2016, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino).

Desta forma, primeiro apresenta-se aos consumidores um contrato prévio ou contrato denominado “Quadro Resumo”, com o valor total do negócio e, posteriormente, há a entrega do real contrato, cujo importe vem descontando a taxa de corretagem, muitas vezes sem o inteiro conhecimento do consumidor. (GONÇALVES, 2016, p. 483).

O artigo 46 do Código de Defesa do Consumidor determina que os contratos não obriguem os consumidores se estes não tomarem conhecimento prévio de seu conteúdo, ou seja, não possuem eficácia obrigacional⁴.

Deste modo, os contratos de compra e venda de imóveis que não informam o consumidor previamente do valor a ser pago a título de taxa de comissão de corretagem não obrigam os compradores a efetivar o pagamento das verbas de corretagem.

Consoante informado no item 1.2, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça passou a considerar nula toda cláusula que transfira a responsabilidade de custeios de verbas de taxa de comissão de corretagem imobiliária ao consumidor sem ter previamente informado seus valores ou mediante informação inadequada.

Entretanto, é possível afirmar que ainda que o consumidor fosse informado desde o momento da oferta sobre o valor da corretagem não seria válida a imposição do

⁴ “Art. 46. Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.”

pagamento por desvirtuar a natureza do instituto da corretagem (PFEIFFER, 2016, p. 88).

Com isso, mesmo nos casos em que o consumidor foi informado devidamente sobre os valores e os custos da corretagem, tal cobrança não deve ser válida, como enfatiza o autor Héctor Valverde Santana:

Não se pode desconhecer a realidade do mercado, os modos de atuação de algumas construtoras ou incorporadoras, que utilizam as técnicas agressivas de marketing e impõem as condições do negócio em prejuízo ao consumidor. Afirma-se que mesmo havendo plena informação do fornecedor sobre o pagamento de comissão de corretagem, ainda assim a prática abusiva está configurada, pois mais uma vez a posição de dominação do fornecedor impossibilita qualquer margem de negociação, ou seja, o imóvel só é vendido se o consumidor pagar a comissão de corretagem. Na realidade do mercado, a recusa do consumidor em pagar a comissão de corretagem resulta simplesmente na frustração da venda do imóvel anunciado. (2014, p. 150-151).

De acordo com o entendimento da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, o dever de informação, atrelado ao princípio da transparência, serve para garantir que o consumidor tenha conhecimento da cobrança a ser feita pelas taxas de comissão de corretagem.

Entende-se através do Recurso Especial repetitivo número 1.551.951/SP que o promitente comprador poderá consentir ou não consentir com a cláusula que o torna responsável pelos custeios da taxa de comissão de corretagem, podendo exercer a sua autodeterminação.

Todavia, é um equívoco concluir que com o dever de informação cumprido pela parte corretora, o consumidor possa exercer seu poder de autodeterminação.

Na maioria das vezes, o comprador não possui outra opção senão a de arcar com os custos da corretagem, pois o pagamento da taxa de corretagem acaba sendo condição para a efetivação da compra e venda do imóvel na planta.

As incorporadoras praticam atos abusivos, e impõem a venda casada, que são melhores explicados nos itens “b” e “c” seguintes.

b) Abusividade

A prática comercial imposta pelas fornecedoras em responsabilizar o consumidor pelas verbas de corretagem importa em extrema desvantagem ao consumidor.

O comprador é obrigado a arcar com os valores da corretagem como condição para obter o imóvel desejado.

Além disso, evidencia-se a abusividade pelo consumidor ser obrigado a remunerar algo que não contratou, tendo em vista a inexistência de intermediação.

Deste modo, as fornecedoras (incorporadoras) e a parte corretora são as reais beneficiárias da corretagem contratada e ao imputar seus custos ao consumidor praticam um ato abusivo.

Os dizeres de Roberto Augusto Castellanos Pfeiffer coadunam com o raciocínio exposto:

Neste contexto, fica evidente que não é o consumidor quem contrata o serviço de corretagem, mas sim o incorporador. Assim, a relação descrita no art. 722 do CC/2002 é estabelecida entre o incorporador, a imobiliária e os corretores a ela vinculados, sendo abusiva a conduta de transferir a responsabilidade pelo pagamento de respectiva comissão ao consumidor (2016, p. 88).

As fornecedoras alegam que tal prática é de praxe nas relações de consumo de compra e venda de imóvel.

Entretanto, a abusividade praticada pelas incorporadoras foi razão motivadora, em certos acórdãos, principalmente anteriormente ao entendimento formulado pelo REsp 1.551.951/SP, para rejeitar a imposição dos ônus financeiros da corretagem ao consumidor.

Neste sentido, defendeu a 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, observa-se:

“(…) quanto à responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem em casos de intermediação de venda de imóveis na planta, passei a adotar a posição da douta Câmara, de ser devida a restituição dos valores pagos a esse título aos compradores, **caracterizada a abusividade pela imposição forçada de contratação do respectivo serviço**. A escolha dos corretores é realizada pelas incorporadoras e construtoras, sem oportunidade dos compradores de escolherem o corretor de vendas que lhes conviessem, ficando sujeitos às relações mantidas entre os parceiros fornecedores. Diante da evidente vulnerabilidade a que ficam sujeitos os adquirentes, evidente que os empreendedores é que devem arcar com referida despesa (...)”. (Grifei. Apelação 1008222-93.2013.8.26.0127, 10ª Câmara de Direito Privado, Dje 17.12.2015, rel. Des. Elcio Trujillo).

Outrossim, também defendeu a 25ª Câmara de Direito Privado, do Tribunal de Justiça de São Paulo, veja-se:

“RECURSO APELAÇÃO
INTERMEDIAÇÃO - COMISSÃO DE
CORRETAGEM AÇÃO DE
COBRANÇA MÉRITO. Ação de
cobrança. Corretagem por intermediação
de negócio imobiliário. Inexistência de
aproximação entre comprador e vendedor.
Imóvel na planta. Empreendimento que
contava com estande de vendas no local da

futura construção. Serviço de corretagem que foi contratado pela incorporadora, que o disponibilizou em estande. Cobrança abusiva. Precedentes. Ação julgada improcedente. Sentença mantida. Recurso de apelação não provido”. (Apelação 1014346 45.2014.8.26.0002, 25ª Câmara de Direito Privado, Dje 25.06.2015, rel. Des. Marcondes D’Angelo).

O Código de Defesa do Consumidor protege os consumidores contra cláusulas contratuais abusivas.

O artigo 51, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor determina que são nulas, de pleno direito, as cláusulas que transfiram responsabilidades a terceiros. Além disso, o inciso IV do mencionado artigo, também determina ser nula as cláusulas que estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.

Ou seja, o dispositivo estabelece a nulidade das cláusulas abusivas que coloquem o consumidor em desvantagem e que transfiram a responsabilidade do fornecedor para o consumidor.

Deste modo, o contrato de corretagem torna-se inválido ao dispor de cláusula contratual abusiva que transfira a responsabilidade de pagamento da taxa de comissão de corretagem ao consumidor, pois a responsabilidade é da fornecedora.

Merece destaque que no contrato de corretagem o corretor presta serviço a uma das partes envolvidas na

compra e venda do imóvel. Desta forma, a remuneração do corretor deve ser incumbência exclusiva da pessoa que contratou o serviço (SANTANA, 2014, p. 143).

Uma vez que o serviço prestado pelo corretor foi em interesse da incorporadora, torna-se abusiva a cláusula que permite que a parte vendedora transfira sua obrigação de remuneração de corretagem aos consumidores.

Consoante já ressaltado, a incorporadora (fornecedora) é a real beneficiadora dos serviços de corretagem, sendo de seu interesse que as unidades de seu empreendimento sejam vendidas para alcançarem lucro.

Na década de 1960, a Terceira Turma do Supremo Tribunal Federal já havia manifestado pelo Recurso Extraordinário número 64.123/RS que a remuneração da taxa de comissão de corretagem deve ser paga pelo demandante do serviço da corretagem e não pela outra parte, com os dizeres do Ministro relator Oswaldo Trigueiro:

“Ao comitente é que cabe o pagamento da remuneração do corretor, mas não àquele que não convencionou com o mesmo, que apenas aceitou a proposta levada pelo corretor, mas não lhe encomendou serviços (...). Não me parece razoável, nem fundado em direito, impor-se, ao comprador de um imóvel, o ônus de pagar a comissão a corretor com quem nada contratou, e que somente prestou serviços que lhe foram solicitados pelo vendedor. Dizer-se que o comprador também se beneficia da

mediação, não sendo justo que se locuplete do trabalho do mediador, não me parece argumento válido para modificar a conceituação dos fatos e alterar-lhes as consequências de direito. O comprador, que adquire um imóvel pelo preço pedido, não compreende por que deva remunerar serviço de que não teve necessidade e que não ajustou”. (Grifei. Recurso Extraordinário 64.123-RS, 3ª Turma do Superior Tribunal Federal, Dje 25.09.1968, rel. Ministro Oswaldo Trigueiro).

Outrossim, merece ressalva a observação do autor Ewerton Pereira Gonçalves, quanto à abusividade da cobrança de corretagem nos imóveis financiados pelo governo nos programas de acesso das classes de baixa renda e que são comercializados pelas incorporadoras:

Não se pode olvidar, ainda, que se o imóvel tiver financiamento do governo para famílias de baixa renda, como por exemplo, os projetos “Minha casa, minha vida”, geralmente as instituições financeiras realizam um estudo antecipado do custo das unidades habitacionais, abrangendo todas as despesas necessárias para a viabilização econômica da obra, inclusive o chamado custo de comercialização (gasto com propaganda, stands e corretores).

Toda a avaliação é considerada para a composição do preço final dos imóveis e já está contida no contrato firmado entre o

banco e a construtora, instrumento que vincula a sua atuação nas vendas do projeto.

Portanto, na comercialização desses imóveis não deveria ser cobrada a comissão de corretagem. Na esteira desse raciocínio, se de alguma forma se envolve corretora ou profissional de corretagem na venda dessas unidades (...) tais custos devem ser suportados pelo vendedor do imóvel, que já teve crédito facilitado para arcar com as despesas de comercialização. (2016, p. 484).

Deste modo, é possível afirmar que é abusiva a prática realizada pelas incorporadoras em responsabilizar o comprador, inclusive nos imóveis de financiamentos populares, pelo pagamento dos serviços de corretagem.

Portanto, por ser uma prática considerada abusiva, nos moldes do Código de Defesa do Consumidor, considera-se nula a cláusula que prevê tal cobrança da taxa de corretagem no contrato de compra e venda de unidade em incorporação imobiliária.

c) Venda Casada

Dentro do quesito de prática abusiva, merece destaque a consideração da venda casada. Principalmente após a influência do Recurso Especial repetitivo número 1.551.951/SP, certos acórdãos, fundamentaram que a

prática de transferir o ônus da corretagem ao consumidor não se trata de venda casada.

Nestes acórdãos houve o entendimento de que ocorre apenas a terceirização dessa atividade para profissionais do setor da corretagem. Entretanto, é possível afirmar que se trata de venda casada.

Segundo o artigo 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor, os fornecedores são vedados em condicionar o fornecimento de um produto mediante o fornecimento de outro produto:

“Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos.”

No caso, as incorporadoras condicionam a venda de sua unidade imobiliária somente se o consumidor adquirir a responsabilidade pelo pagamento dos serviços de corretagem.

Como já ressaltado, o contrato para a compra e venda de imóveis na planta em regime de incorporação imobiliária é de adesão. Desta forma, cabe tão somente ao consumidor aderir ou não a este contrato.

Se o consumidor não concordar com as cláusulas contratuais estipuladas pela parte vendedora, ou seja, em

arcar com o pagamento da taxa de comissão de corretagem, o negócio jurídico da compra do imóvel não é concluído.

Deste modo, trata-se de uma venda casada, uma contratação de adesão que excessivamente privilegia o fornecedor, em detrimento do consumidor, que justamente é a parte vulnerável da relação jurídica. (GONÇALVES, 2016, p. 485).

Com isso, o comprador já seduzido pelos corretores com a ideia da compra do imóvel, acaba por concordar com as cláusulas contratuais para não perder a oportunidade de realizar o negócio.

As fornecedoras impõem contratualmente que os compradores assumam a responsabilidade de arcar pelas custas da corretagem perante a parte corretora. Ora, o que no presente caso, trata-se de venda casada.

Neste sentido, foi o que decidiu a 8ª Câmara de Direito Privado, do Tribunal de Justiça de São Paulo, destacando-se que anteriormente ao que foi estipulado pelo Recurso Especial repetitivo número 1.551.951/SP, através da 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, tal posição também era diretriz das dez Câmaras de Direito Privado daquela Corte:

Ementa: COMPRA E VENDA – Imóveis – Corretagem indevida – **Nesses ajustes de consumo quem efetivamente contrata o corretor para viabilizar a comercialização do bem é a fornecedora** – Abuso da tentativa de transferir esse encargo ao aderente, expressa ou implicitamente – Hipótese em que não se

intermediou a aproximação das partes – Corretora que agia com exclusividade – Prévia relação de dependência entre os parceiros de negócio que também firma a legitimidade passiva da construtora – Arts. 722 e 725 do CC – Venda casada – Art. 39, I, do CDC – Repetição simples – Diretriz das dez Câmaras que integram a Subseção de Direito Privado I desta Corte – Recurso provido em parte. (Grifei. Apelação 0039102-75.2012.8.26.056, 8ª Câmara de Direito Privado, 17.06.2015, rel. Des. Ferreira da Cruz).

A transferência do pagamento da corretagem ao consumidor trata de uma venda casada muito pior ao consumidor.

Enquanto em outros casos o consumidor é coagido a pagar por dois bens que irá usufruir (como dois produtos de telefonia e internet, por exemplo), no caso da compra de imóvel na planta, o consumidor paga por dois itens (o imóvel e a corretagem), mas só recebe e usufrui um (o imóvel), pois não contratou a corretagem. (COSTA e HAICAL, 2006).

Desta forma, ante a importância do tema que prejudica o consumidor, tornou-se necessária sua abordagem, sendo possível observar durante o levantamento jurisprudencial, acórdãos que rejeitavam a venda casada, evidenciando-se a sua *ratio essendi*.

Neste sentido merece destaque o posicionamento da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do

Estado de São Paulo, também anterior ao Recurso Especial repetitivo número 1.551.951/SP:

“Cuidava-se de imóvel em construção, tendo o réu se dirigido ao “stand” de vendas da autora para a aquisição do bem. No local encontravam-se representantes da empresa vendedora e que prestava serviços de corretagem, previamente ajustados. O réu manifestou interesse na contratação e foi elaborado o contrato, assinado na oportunidade. **Evidente que se pretendesse o réu a contratação em sentido diverso não haveria concordância, caracterizando a repudiada “venda casada”, o que não se admite.** A contratação se encontrava condicionada ao pagamento do preço declarado na oportunidade, que já incluía o pagamento da comissão de corretagem, e qualquer insurgência dos pretensos adquirentes acarretaria a não contratação. Conforme adrede referido, em regra, a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem é do vendedor do imóvel e só por exceção pode a verba ser atribuída ao adquirente. Contudo, o réu não adquiriu um imóvel já acabado e tampouco compareceu ao local levado por um corretor que lhe prestava serviços. Ao contrário, compareceu espontaneamente ao local de vendas, e adquiriu imóvel que seria posteriormente construído, não sendo possível atribuir ao consumidor a responsabilidade pelo pagamento de referida remuneração”. (Grifei. Apelação 1075211-65.2013.8.26.0100, 3ª Câmara de Direito Privado, 30.11.2015, rel. Des. Marcia Dalla Déa Barone).

d) Cláusula dispositiva

O argumento de que a cobrança da taxa de comissão de corretagem ocorre mediante cláusula dispositiva, ou seja, as partes estipulam seu conteúdo, foi razão motivadora em parte dos acórdãos para impor o ônus financeiro do pagamento da corretagem ao consumidor.

Desta forma, a não devolução dos valores pagos pelos consumidores pelos serviços de corretagem foi determinada mesmo após a realização de distrato entre as partes.

Partes dos julgadores entenderam que as partes podem dispor livremente sobre o conteúdo da cláusula. Em razão disso, o consumidor adquirente do imóvel não pode se eximir do pagamento da corretagem após ter aceitado os termos contratuais.

Neste sentido posicionou-se a 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“(...) não existe no Direito Brasileiro nem sequer uma norma que proíba o pagamento de comissão de corretagem pelo Comprador; (...) e se os Requerentes aceitaram condições contratuais desvantajosas, devem arcar com as consequências de sua livre manifestação de vontade. (Grifei. Apelação 1016774-21.2014.8.26.0577, 2ª Câmara de Direito Privado, Dje 18.06.2015, rel. Des. Giffoni Ferreira).

E ainda, em consonância com o raciocínio exposto, a 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, também concluiu:

“(...) o autor teve pleno conhecimento dos termos do contrato e optou livre e conscientemente em formulá-lo, concordando inclusive com o valor total do bem e os encargos relacionados à negociação”. Some-se, ainda, o fato de o apelante ter tido total ciência de que o montante (...) destinava-se a tal finalidade.”. (Apelação 0052352-72.2012.8.26.0564, 2ª Câmara de Direito Privado, Dje 01.04.2015, rel. Des. Alvaro Passos).

Entretanto, a mera assinatura do contrato não significa a plena informação sobre as condições do negócio, muito menos a singela existência de um recibo de pagamento não gera efeito para validar a cobrança indevida. (SANTANA, 2014, p. 150).

A responsabilidade do consumidor em arcar com as taxas de comissão de corretagem imobiliária foi mantida em diversas fundamentações sob o argumento de que houve livre manifestação entre as partes para a elaboração das cláusulas contratuais.

Os julgadores fundamentaram a não devolução do valor da taxa de comissão de corretagem consoante o

princípio da autonomia da vontade e da força obrigatória dos contratos.

Entretanto, os princípios da autonomia da vontade e da obrigatoriedade do contrato (*pacta sunt servanda*) não são aplicáveis nas relações consumeristas, pois, a autonomia da vontade não deve ser invocada para oprimir o contratante mais fraco. Logo, o contrato somente deve ser cumprido conforme pactuado se o mesmo for justo e equilibrado para ambas as partes. (SANTANA, 2014, p. 146).

Com isso, tais princípios quando aplicados devem ser relativizados com vista ao equilíbrio da relação contratual.

Além da relativização dos princípios da autonomia da vontade e da obrigatoriedade contratual, como já ressaltado, o princípio da boa-fé objetiva deve ser aplicado.

Os conceitos de boa-fé e de equilíbrio operam articuladamente visando o sinalagma contratual, conciliando a utilidade com justiça, o lucro com equidade, por meio de uma contratação equilibrada e com relação razoável. (CHALHUB, 2001, p. 99).

Outrossim, também foi adotada a fundamentação da impossibilidade de nulidade de referida cláusula contratual mediante a ausência de vícios de manifestação de vontade.

Ignoram-se o fato de que as incorporadoras e as corretoras utilizam comumente a prática de impor contratos de adesão aos consumidores, de modo que o conteúdo dos contratos é determinado pelas próprias vendedoras.

Neste contexto, as incorporadoras possuem um ambiente mais propício para inserirem cláusulas abusivas, tendo em vista que o consumidor não pode discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo. (BRITO, 2000, p. 89).

Deste modo, o preço a ser pago pela corretagem é definido não pelo comprador, mas sim pelo vendedor. Há uma clara supressão do livre-arbítrio do consumidor que não optou pela intermediação, não pode escolher pelo corretor e não definiu sequer o preço a ser pago. (PFEIFFER, 2016, p. 89).

Outrossim, não merece prosperar a alegação de que o comprador poderia ter recusado a compra, uma vez que esta prática comercial é praticada por todas (senão a totalidade) das incorporadoras do país. (CHIAVASSA, 2014, p. 195).

O comprador vê-se obrigado a aceitar as condições estipuladas nas cláusulas para que ocorra a concretização do negócio. É ilusório acreditar que não existe a possibilidade de o consumidor livrar-se do ônus do pagamento da corretagem.

O consumidor deve ser favorecido nas relações contratuais, de acordo com o princípio da isonomia, para que dentro dos limites da razoabilidade alcance-se o equilíbrio contratual e haja uma igualdade substancial, e evite-se o uso de práticas abusivas pela parte fornecedora.

e) Prática usual no mercado e a cobrança indireta

Alguns doutrinadores e juristas argumentam não ser ilegal a responsabilização do consumidor ao pagamento das verbas de corretagem por defenderem que tal prática utilizada pelas incorporadoras é de praxe no mercado.

Entende-se que a parte vendedora deve suportar os gastos da corretagem, porém, não se considera ilegal a parte compradora assumir a responsabilidade do pagamento da corretagem em razão fundamental de ser uma prática decorrente no mercado.

A 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo entendeu que a prática realizada pelas incorporadas é usual e legal, veja-se:

“A aproximação feita pela requerida Abyara ficou devidamente comprovada documentalmente e, muito embora, em regra, os vendedores devam suportar o pagamento da comissão pela intermediação da compra e venda de um imóvel, nada há a impedir que o comprador assumia o respectivo pagamento. Esta é, aliás, a praxe é corrente no mercado, não se verificando nada de ilegal em tal prática, desde que dada ciência ao adquirente, como de fato ocorreu no caso, pelo que se depreende da documentação coligida”. (Apelação 1090138-36.2013.8.26.0100, 13ª Câmara de Direito Privado, Dje 17.04.2015, rel. Des. Heraldo de Oliveira).

Entretanto, não devem os profissionais do Direito defender a legalidade de uma cobrança que prejudica o consumidor, este que é vulnerável nas relações consumeristas, pelo simples fato de ser uma prática comum realizada pelas incorporadoras.

As empresas de incorporação imobiliária são favorecidas e beneficiadas imensuravelmente na aplicação desse raciocínio defendido.

Primeiro, porque deixam de arcar com um ônus financeiro que são da própria atividade empresária, tendo em vista que os serviços de corretagem atendem aos interesses das próprias incorporadoras e não do consumidor.

Segundo, porque passam a ter benefícios fiscais. Ao transferir o ônus do pagamento da taxa de comissão de corretagem ao consumidor, este que paga diretamente às corretoras, reduz-se a base de cálculo dos tributos incidentes sobre a aquisição imobiliária.

Além de ser extremamente prejudicial implicar ao consumidor os custos da corretagem, Roberto Augusto Castellanos Pfeiffer também destaca a importância sob o ponto de vista econômico de se atribuir o pagamento somente ao fornecedor:

É muito cômodo incorrer em custos caso tenha a certeza de que terceiro irá pagá-lo. Ao assumir ele próprio o pagamento do custo será muito mais criterioso na análise

do custo-benefício (ou seja, se é melhor recorrer a terceiros ou fazer a venda e a assessoria jurídica de forma interna), bem como terá maior empenho na negociação do preço a pagar tais serviços. É, assim, mais eficiente do ponto de vista econômico a alocação de tais custos diretamente ao fornecedor. (2016, p. 90).

Desta forma, além do consumidor não ser prejudicado, torna-se vantajoso sob o ponto de vista econômico a responsabilidade somente do fornecedor em custear os serviços de corretagem.

Também existe a tese de que a imposição do ônus da corretagem às incorporadoras apenas irá mascarar a sua cobrança.

A licitude da cláusula da cobrança de corretagem é defendida por ser entendido que as incorporadoras continuarão a realizar a cobrança da corretagem indiretamente, acrescendo-se o valor da corretagem no próprio valor do imóvel.

O Ministro Paulo de Tarso Sanseverino defendeu esse raciocínio em sua fundamentação no Recurso Especial repetitivo número 1.599.511: **“chega-se diretamente à conclusão no sentido da inexistência de prejuízo aos consumidores com a assunção de dívida, pois, não fosse desse modo, o custo seria embutido no preço total da compra e venda”**.

Neste sentido, posicionou-se a 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na

Apelação número 0014853-81.2012.8.26.0361, pelo Relator Desembargador Francisco Loureiro.

Na mencionada apelação acima houve a fundamentação da prática usual no mercado para fins fiscais e a tese de que os valores de corretagem seriam repassados indiretamente ao consumidor, veja-se:

“(...) No que se refere ao pagamento de comissão de corretagem, embora não previsto expressamente no contrato tal encargo, não há razão para devolução. (...) é claro que aludida comissão integrará os custos do empreendimento e será repassada, direta ou indiretamente, aos promitentes compradores, pois se encontrará embutida no preço total e final do produto. O que faz o contrato é deslocar para o promitente comprador o pagamento direto das despesas de corretagem, ao invés de fazê-lo de modo indireto, mediante inserção de tais despesas no preço total da unidade. Em tese, para o promitente comprador, pagar direta ou indiretamente a comissão de corretagem é indiferente em termos econômicos, já que, de um modo ou de outro, tal percentual integrará o preço final da unidade. A razão do deslocamento do pagamento para o promitente comprador é a de a incorporadora obter vantagens fiscais, uma vez que o pagamento da comissão do corretor não entrará em seu caixa, e também eventual devolução na hipótese de resolução ou arrependimento do adquirente. (...) Logo, não vejo dano ao consumidor, uma vez que, como acima

dito, os custos com a intermediação de venda serão sempre repassados, direta ou indiretamente, ao promitente comprador da unidade autônoma. Em que pese a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto, nada há de ilícito na celebração de cláusula contratual neste sentido, ainda que verbal, vez que dentro da autonomia da vontade conferida aos contratantes”. (Grifei. 6ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Apelação Cível nº 0014853-81.2012.8.26.0361, Dje 23.05.2013, Rel. Des. Francisco Loureiro).

Entretanto, Marcelo Chiavassa de Mello Paula Lima é contrário ao referido argumento e expõe que depreendido raciocínio é falacioso:

Não se pode negar a aplicação da lei simplesmente por acreditar que algo (no caso a taxa de corretagem) poderá vir a ser embutido no preço final do produto. (...) Não se pode admitir que um erro seja corrigido com outro erro. Sendo ilegal, abusivo, deve sim ser combatido. Não pode o Poder Judiciário ficar refém de causas hipotéticas para decidir uma lide. Deve ser apurado um problema de cada vez, de sorte, que se os preços forem repassados indiretamente ao consumidor, através do aumento do preço, caberá à lei da oferta e da procura regular o mercado (pode não ser tão simples para o incorporador embutir o preço da corretagem no preço final do produto; tal

medida poderá afugentar eventuais interessados, uma vez que representará um valor significativo). (2014, p. 194-195).

Outrossim, Pfeiffer também se mostra contrário ao argumento de que os valores da corretagem seriam repassados ao preço total do imóvel:

(...) não é correto o argumento de que tais custos seriam de qualquer forma repassados ao preço total. Nem sempre é possível ao fornecedor fazer o repasse direto de seus custos ao preço final, tendo, muitas vezes que diminuir a sua margem de lucro, absorvendo assim, tais custos. É o que ocorre, por exemplo, em situações de recessão econômica com retração da demanda por imóveis e menor oferta de crédito imobiliário, em que há estabilização ou queda de preços, o que demanda enxugamento de custos e menor margem de lucro. Assim, a depender do comportamento da demanda, o fornecedor não consegue repassar diretamente o preço final, tendo que absorvê-los e diminuir a sua margem de lucro, caso contrário corre o risco de não atrair o consumidor e ficar com elevado estoque de imóveis à venda. (2016, p. 90).

Com isso, conclui-se que referidos argumentos utilizados nas fundamentações dos acórdãos são incorretos e não devem ser aplicados. O consumidor deve ser protegido, e, em razão disso, as práticas abusivas e

prejudiciais aos consumidores no mercado imobiliário devem ser proibidas.

4 A INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO CONTRATUAL ENTRE PARTE CONSUMIDORA E PARTE CORRETORA

Os consumidores, atraídos pelos *stands* de vendas de imóveis na planta, não possuem vínculo contratual com a parte corretora que os atendem.

As incorporadoras imobiliárias (fornecedoras) são quem contratam os corretores ou sociedades corretoras para realizarem a venda das unidades de seus empreendimentos imobiliários.

O contato que o corretor estabelece com o consumidor no *stand* de vendas não dá a existência do contrato de corretagem, mas sim a um “contato social de consumo”. (COSTA e HAICAL, 2006).

Além da inexistência contratual, a prática dos corretores em responsabilizar os consumidores pelo pagamento da taxa de comissão de corretagem imobiliária, não pode ser considerada uma fonte de direito, pois não conta com a aceitação geral dos consumidores, carecendo dos requisitos necessários. (COSTA e HAICAL, 2006).

Ante a inexistência contratual perante consumidores e corretores, e a ausência de fonte de direito, somente pode

ser reconhecida a relação jurídica entre as sociedades incorporadoras e a parte corretora.

Desta forma, mediante a ausência de relação jurídica entre a parte consumidora e a parte corretora, o consumidor não possui a obrigação de realizar o pagamento da taxa de corretagem.

A parte fornecedora é quem deve realizar a remuneração do serviço da taxa de comissão de corretagem, por ser de fato quem efetivamente contrata a parte corretora. O consumidor apenas figura como terceiro ao contrato e seus efeitos jurídicos não o devem atingir.

Merece destaque que a remuneração dos serviços de taxa de comissão de corretagem deve ser feita ao corretor imobiliário quando este intermediou e obteve um acordo entre as partes para a realização da compra e venda de um bem imóvel.

Inclusive a remuneração da corretagem deve ser feita pelos consumidores (compradores de imóveis) quando estes contratam diretamente o serviço de intermediação do corretor de imóveis.

Entretanto, nos casos de imóveis na planta, ocorre venda direta e não cabe ao consumidor o pagamento da corretagem. Considera-se venda direta aquela sem intermediários que aproximam as partes.

Nos casos de venda de imóveis ainda na planta, o consumidor é quem se dirige diretamente até os *stands* de venda para a compra de uma unidade, de maneira que não há se falar em intermediação entre o consumidor e a parte corretora. Pois, não há intermediação direta em favor do

consumidor, mas sim, atuação dos corretores em favor dos interesses da incorporadora.

O consumidor (promitente comprador) ao se dirigir a um *stand* de vendas não possui a intenção de contratar o corretor, não havendo mútuo consenso.

Deste modo, se não há o mútuo consenso entre as partes, não há a existência de contrato entre os mesmos.

Caio Mário da Silva Pereira corrobora com o raciocínio acima ao escrever:

A perfeição do contrato de corretagem exige como pressuposto essencial o acordo de vontades, e não a atuação, unilateral e não encomendada, por parte de uma pessoa que se arrogue a qualidade de corretor ou agenciador. Se falta o mútuo consenso, não há contrato de corretagem, e *ipso facto* nenhuma comissão pode ser reclamada. (PEREIRA, 2003, p. 244).

Ainda, o ilustre autor continua seu brilhante raciocínio ao citar que: “O contrato de comissão se celebra *intuitu personae*. É, pois, um dos que se denominam personalíssimos, e consequentemente são intransferíveis” (Ripert, nº 2.357, 2003, p. 246).

Neste raciocínio, torna-se intransferível a dívida do contrato de corretagem estabelecido entre as incorporadoras e a parte corretora ao consumidor. Prática utilizada pelas

incorporadas no mercado imobiliário que deve ser considerada nula.

CONCLUSÃO

Este trabalho defendeu que as construtoras e incorporadoras imobiliárias obtêm vantagens através de práticas abusivas no cenário da oferta de compra e venda de imóveis na planta.

Mesmo nos casos de arrependimento das partes em celebrar um negócio jurídico, o corretor imobiliário que prestou seus serviços possui o direito de receber sua contraprestação da obrigação cumprida.

Todavia, foi possível concluir que é abusiva a prática de transferir ao consumidor a responsabilidade pelo pagamento da taxa de comissão de corretagem imobiliária.

Também foi possível concluir que as empresas construtoras e incorporadoras são quem contratam as empresas corretoras ou corretores autônomos para prestarem seus serviços nos “*stands* de vendas”. Em função disso, as corretoras somente agem em função dos interesses de tais empresas do ramo imobiliário.

Em diversos casos, os consumidores somente são avisados da obrigação do pagamento da corretagem após a aceitação do compromisso de compra e venda do imóvel.

Já em outros casos, embute-se o valor da corretagem no valor total do imóvel e o consumidor se quer fica sabendo do pagamento da corretagem.

As práticas mencionadas acima demonstram a má-fé das corretoras e das fornecedoras para obter extrema vantagem econômica em cima do consumidor.

No levantamento jurisprudencial realizado foi possível observar que a maioria dos acórdãos passou a adotar o novo entendimento do Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial repetitivo número 1.599.511. Deste modo, passou a ser entendido como legal e não abusivo o pagamento de corretagem pelo consumidor desde que previamente informado.

Outrossim, também foi possível notar nos acórdãos levantados que o entendimento do Recurso Especial Repetitivo número 1.551.956 passou a ser acolhido. Passou-se a ser determinado a não devolução aos consumidores dos valores pagos com a taxa de comissão de corretagem após a ocorrência do prazo prescricional trienal.

Deste modo, não mais se adota o prazo prescricional decenal para que os consumidores pleiteiem a devolução dos valores desembolsados.

Foi possível notar que as incorporadoras têm sido favorecidas em detrimento do consumidor, e, na maioria dos casos, isso não tem sido visto como uma prática abusiva, mas tão somente considerada como prática usual do ramo imobiliário.

As incorporadoras e construtoras impõem aos consumidores os contratos de adesão e somente com o pagamento das taxas de comissão de corretagem o negócio pode ser concluído.

Deste modo, os consumidores não possuem outra saída senão a de aceitar o ônus do pagamento da corretagem. Entretanto, mesmo nos casos em que os consumidores fossem avisados desde o início sobre a corretagem, a obrigação do pagamento não deveria ocorrer.

Além disso, não há vínculo jurídico entre as corretoras e os consumidores. O consumidor não deve realizar o pagamento de algo que não contratou.

As incorporadoras imobiliárias (fornecedoras) são quem contratam os corretores ou sociedades corretoras para realizarem a venda das unidades de seus empreendimentos imobiliários. Ante a inexistência contratual perante consumidores e corretores, e a ausência de fonte de direito, somente pode ser reconhecida a relação jurídica entre as sociedades incorporadoras e a parte corretora.

Desta forma, mediante a ausência de relação jurídica entre a parte consumidora e a parte corretora, o consumidor não possui a obrigação de realizar o pagamento da taxa de corretagem.

A parte fornecedora é quem deve realizar a remuneração do serviço da taxa de comissão de corretagem, por ser de fato quem efetivamente contrata a parte corretora. O consumidor apenas figura como terceiro ao contrato e seus efeitos jurídicos não o devem atingir.

As construtoras e incorporadoras não devem se eximir da responsabilidade do pagamento dos serviços contratados de corretagem.

Os corretores agem para potencializar as vendas das unidades dos empreendimentos de tais empresas e estas obterem lucros, de maneira que é abusivo transferir o pagamento aos consumidores de algo que tão somente é interesse das fornecedoras.

REFERÊNCIAS

Análise dos Efeitos Econômicos e Financeiros dos Distratos nas Compras de Imóveis Residenciais na Planta sobre as Empresas Incorporadoras. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2018/05/1932-17-Produto-2.pdf>. Acesso em 16.09.2018

Atraso em obras muda planos de consumidor. Disponível em: <https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,atraso-em-obras-muda-planos-de-consumidor,70001732849>. Acesso em: 25.09.2018

Bancos terão maior liberdade em financiamento imobiliário. Disponível em: <https://www.pressreader.com/brazil/valor-econ%C3%B4mico/20180801/282046212906619>. Acesso em 15.09.2018

BECKER, Beatriz Guidarini. **Aspectos polêmicos da comissão de corretagem imobiliária**: obrigatoriedade de registro no Conselho Regional, a prática denominada “comissão em mesa” e a obtenção do resultado útil da aproximação das partes. Tese, Conclusão de Curso em Direito. Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2016.

BUENO, José Geraldo Romanello. MENEZES, Daniel Francisco Nagao. Contrato de Corretagem ou de

Mediação no Direito Brasileiro. Revista Derecho y Cambio Social. 2017. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/322836234> **Contrato de Corretagem ou de Mediação no Direito Brasileiro**. Acesso em: 11.10.2018.

BRITO, R. A. T. Cláusulas abusivas nos contratos de incorporação imobiliária e o Código de Defesa do Consumidor. **Revista do Direito Imobiliário**, v. 49, 2000.

Cartilha do Crédito Imobiliário. Disponível em: [https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/Cartilha Credito Imobiliario.pdf](https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/Cartilha_Credito_Imobiliario.pdf). Acesso em: 15.09.2018.

CHALHUB, Melhim Namem. *O contrato de incorporação imobiliária sob a perspectiva do Código de Defesa do Consumidor*. **Revista de Direito Imobiliário**, v. 50, 2001.

CHIAVASSA, Marcelo M. P. L. O ônus de pagamento do serviço de corretagem e do serviço de assessoria técnico-imobiliária (Sati) nos contratos de compra e venda de unidades autônomas na planta. **Revista de Direito do Consumidor**, v. 93, 2014.

COLTRO, ANTÔNIO CARLOS MATHIAS. A corretagem ou mediação imobiliária: o direito material, processual e constitucional. **Direito processual empresarial**: estudos em homenagem ao professor Manoel de Queiroz Pereira Calças. Gilberto Gomes Bruschi (coords.). Rio de Janeiro: Elsevier, 2012.

COSTA, Judith Martins; HAICAL, Gustavo Luís da Cruz. **“Parecer. Contrato de corretagem imobiliária. Elementos de existência, validade e eficácia. Usos do setor. Contato social de consumo. Dever de informar. Venda casada e assunção de dívida. Pagamento indevido de comissão de corretagem. Responsabilidade solidária entre incorporadora e imobiliária. Prazo prescricional”**. Revista dos Tribunais. V. 966, 2006. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/Rtrib_n.966.13.PDF. Acesso em: 14.10.2018.

Custo de distratos correspondeu a R\$ 1,1 bi em 2016. Disponível em: <https://www.valor.com.br/empresas/4948876/custo-de-distratos-correspondeu-r-11-bi-em-2016>. Acesso em: 16.09.2018.

DECON ENDOSSA NOTA PÚBLICA DE ENTIDADES DO SNDC CONTRA PACTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL. Disponível em: <http://www.decon.ce.gov.br/destaques/destaques.asp?cd=5519>. Acesso em 16.09.2018

Distrato como analisar. Disponível em: https://www.sienge.com.br/blog/distrato-como-analisar/?utm_campaign=website&utm_source=sengrid.com&utm_medium=email. Acesso em: 16.09.2018.

Distratos opõem empresas e consumidor. Disponível em: <https://economia.estadao.com.br/blogs/radar->

imobiliario/distratos-opoem-empresas-e-consumidor/. Acesso em: 23.09.2018

Distratos vão a R\$ 105 milhões em dois meses e Ezetec adota ações de contenção. Disponível em: **http://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=70476**. Acesso em: 11.10.2018.

DINIZ, Maria Helena. ***Direito Civil Brasileiro***. 3º Volume. 21ª. Ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

FREDIANI, Yone. **A valorização do trabalho autônomo e a livre iniciativa**. Porto Alegre. Ed. Magister. 2015.

GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro. Ed. Forense. 2002.

GONÇALVES, Ewerton Pereira. Abuso do direito das incorporadoras e construtoras nos contratos imobiliários. **Revista de Direito do Consumidor**. Vol. 104, 2016.

Governo edita medidas que podem injetar R\$ 80 bilhões no imobiliário. Disponível em: **https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/economia/2018/07/31/internas_economia,698624/governo-edita-medidas-que-podem-injetar-r-80-bilhoes-no-imobiliario.shtml**. Acesso em 15.09.2018

Governo Solta amarras do crédito imobiliário. **<https://www.valor.com.br/financas/5702219/governo-solta-amarras-do-credito-imobiliario>**. Acesso em: 15.09.2018.

GUIMARÃES, Luiz Ricardo; GUIMARÃES, Juliana Chab Domingues. **A CORRETAGEM IMOBILIÁRIA À LUZ**

DO NOVO CÓDIGO CIVIL EM CONFRONTO COM A LEGISLAÇÃO MARGEANTE: O COTIDIANO DO CORRETOR DE IMÓVEIS. In: Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka. (Org.). **O direito e o diálogo com os demais saberes**. 01 ed. BAURU. Ed. Edite, 2006, v. 01.

Incorporação imobiliária, patrimônio de afetação.
Disponível em:
<https://direitoromano.wordpress.com/2012/04/30/incorporacao-imobiliaria-patrimonio-de-afetacao/>.
Acesso em 26.09.2018

JUDITH MARTINS COSTA. O Corretor Autônomo e a Empresa de Corretagem: entre colaboração e subordinação (em coautoria com Gustavo Haical). In: FREDIANI, Yone (Coord.). **A Valorização do Trabalho e a Livre-Iniciativa**. Porto Alegre: LexMagister, 2015.

JUNQUEIRA, Gabriel. **Corretagem e transação imobiliária no Código Civil**. São Paulo: Edipro, 2014.

MARINONI, Luiz Guilherme. **Novo código de processo civil comentado**. 1º ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

MARTINS, Fran de 1913-1996. **Curso de direito comercial**: empresa comercial, empresários individuais, microempresas, sociedades. Rio de Janeiro. Ed. Forense. 2005.

MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**. 5. Ed. São Paulo: ed. Revista dos Tribunais, 2006 – A respeito dos contratos que

envolvam a aquisição de bens essenciais às necessidades familiares.

Miranda, Francisco Cavalcanti Pontes de 1892-1979: **Tratado de Direito Privado**. Vol. 42. São Paulo. Ed. Revista dos Tribunais. 2012.

PFEIFFER, R. Imóveis em construção, direito do consumidor e desenvolvimento. **Revista de Direito do Consumidor**, v. 25, p. 81-101, 2016.

PEREIRA, CAIO MÁRIO DA SILVA. **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro. Ed. Forense, 2013.

PEREIRA, CAIO MÁRIO DA SILVA. **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro. Ed. Forense, 2003.

POLIDO, Fabrício B. P. BORGES, A. M. (Org.). **Transformações na ordem social e econômica e regulação**. 1. ed. Florianópolis: CONPEDI, 2016. v. 1.

SANTANA, Hector Valverde. Pagamento de comissão de corretagem na compra e venda de imóvel: obrigação do fornecedor. **Revista de Direito do Consumidor**, v. 91, 2014.

Setor de construção busca startups para romper ciclo de pouca inovação. Disponível em: <https://link.estadao.com.br/noticias/empresas,setor-de-construcao-busca-startups-para-romper-ciclo-de-pouca-inovacao,70002467453>. Acesso em: 16.09.2018.

TEPEDINO, Gustavo. **Temas de Direito Civil**. Rio de Janeiro. Ed. Renovar. 2008.

Vendas e lançamentos de imóveis registram aumento.
Disponível em:
<http://www.tribunadonorte.com.br/noticia/vendas-e-lana-amentos-de-ima-veis-registram-aumento/422609>. Acesso em 15.09.2018

VENOSA, SÍLVIO DE SALVO. **Manual de contratos e obrigações unilaterais da vontade**. São Paulo. Ed. Atlas, 1997.

Impressão e acabamento:



(85) 9.8514.1666