



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE BRASÍLIA- UNICEUB
Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais - FAJS
Curso de Direito

LETÍCIA BARBOSA NASCIMENTO

**RESPONSABILIDADE DO PAGAMENTO DA COMISSÃO DE
CORRETAGEM: ASPECTOS JURISPRUDENCIAIS E DOUTRINÁRIOS**

Brasília
2016

LETÍCIA BARBOSA NASCIMENTO

**RESPONSABILIDADE DO PAGAMENTO DA COMISSÃO DE
CORRETAGEM: ASPECTOS JURISPRUDENCIAIS E DOUTRINÁRIOS**

Monografia apresentada como requisito para conclusão do curso de bacharelado em Direito da Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais do UniCEUB.

Orientadora: Dulce Donaire de Mello e Oliveira.

Brasília
2016

LETÍCIA BARBOSA NASCIMENTO

**RESPONSABILIDADE DO PAGAMENTO DA COMISSÃO DE
CORRETAGEM: ASPECTOS JURISPRUDENCIAIS E DOUTRINÁRIOS**

Monografia apresentada como requisito para conclusão do curso de bacharelado em Direito da Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais do UniCEUB.

Orientadora: Dulce Donaire de Mello e Oliveira.

Brasília/DF, ____ de _____ de 2016.

BANCA EXAMINADORA

Prof.^a Dulce Donaire de Mello e Oliveira
Orientadora

Professor
Examinador

Professor
Examinador

Agradecer à minha orientadora, a professora Dulce, por toda a atenção e paciência ao longo da elaboração da minha monografia. Agradeço aos meus pais por todo apoio na construção do meu aprendizado, pela paciência comigo durante o desenvolvimento do meu trabalho científico e pelo amparo para a concretização de um desejo pessoal. E por fim, mas não menos importante, agradecer àqueles que contribuíram na produção desta monografia. O auxílio foi de extrema valia.

RESUMO

O trabalho em comento tem o escopo de abordar os aspectos do contrato de corretagem bem como a responsabilidade do pagamento da comissão de corretagem ao corretor de imóveis. Ainda que o Código Civil não tenha aludido a quem incumbe o pagamento da comissão ao corretor, tal ônus tem gerado questionamento nos Tribunais. No caso, a pesquisa dará enfoque na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. O corretor de imóveis pode desempenhar seu labor autonomamente ou, em alguns casos, como na hipótese de incorporação imobiliária, unir-se a um grupo de pessoas com o intuito de construir e vender imóveis. Nessa última hipótese, por haver vinculação entre corretor e construtora, tem-se reconhecido a relação consumerista existente entre a incorporadora – integrada pela construtora e corretores – e o comprador do imóvel. Com o advento dessa relação, surgem os seguintes consectários: a possibilidade do reconhecimento da venda casada e a repetição de indébito. Venda casada porque foi embutida uma cláusula contratual em que o consumidor assumiria o ônus, não lhe sendo transmitida qualquer informação no sentido de adimplemento da comissão do corretor.

Palavras-chave: Corretagem. Características. Resultado útil. Ônus do pagamento da comissão de corretagem. Corretor de imóveis. Incorporação Imobiliária. Relação de consumo. Venda Casada. Repetição de indébito.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	7
1. DO CONTRATO DE CORRETAGEM	9
1.1 Breves comentários históricos	9
1.2 Definição e natureza jurídica	11
1.3 Das espécies de corretor no Contrato de Corretagem	15
1.4 Dos deveres do corretor no Contrato de Corretagem	15
1.5 Da remuneração do corretor.....	19
1.6 Da multiplicidade de corretores.....	24
1.7 Da cláusula de exclusividade.....	24
1.8 Da intermediação com estipulação de prazo.....	26
2. DA RESPONSABILIDADE DO PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM	28
2.1 Da previsão legal acerca do pagamento da comissão de corretagem.....	28
2.2 Contrato de corretagem <i>versus</i> contrato de adesão.....	29
2.3 Do exercício da atividade do corretor de imóveis.....	33
2.4 Da incorporação imobiliária.....	39
2.5 Da responsabilidade do pagamento da comissão de corretagem.....	42
2.6 Desdobramentos da corretagem face à existência de vínculo entre corretor e construtor.....	45
2.7 Da relação de consumo.....	48
3. DA RELAÇÃO DE CONSUMO E DAS SANÇÕES CONSUMERISTAS APLICADAS NO CONTRATO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM	53
3.1 Da abusividade da transmissão do encargo da corretagem ao consumidor.....	53
3.2 Da venda casada.....	57
3.3 Da repetição de indébito.....	59
3.4 Da legitimidade na ação de cobrança.....	65
3.5 Da prescrição.....	68
CONCLUSÃO.....	72
REFERÊNCIAS.....	75

INTRODUÇÃO

O tema a ser abordado na presente pesquisa trata sobre a responsabilidade do pagamento da comissão de corretagem ao corretor de imóveis, quando alcançado o resultado útil. Essa problemática surgiu em decorrência de várias demandas judiciais, em que se questiona a legitimidade da cobrança do encargo da comissão de corretagem ao comprador do imóvel.

Ainda que não albergado pelo Código Civil de 1916, a corretagem era regulamentada pelo Código Comercial de 1850 e o referido instituto era aplicável no âmbito do comércio. Ou seja, o corretor deveria aproximar comerciantes, com o intuito de facilitar a realização de atos de comércio. Com o advento do Código Civil de 2002, a corretagem foi prevista em seus artigos 722 a 729.

A questão que tem causado polêmica diz respeito ao pagamento de corretagem ao corretor de imóveis. Isto porque, ao disciplinar sobre o instituto em comento, o Código Civil, em seu artigo 725, não fez alusão a quem deve arcar com a remuneração do corretor.

Muitas construtoras, aproveitando-se disso, contratam corretores e, por meio do stand de vendas, captam clientes para a compra dos seus imóveis. Ocorre que, na concretização do negócio, transfere-se o ônus da corretagem ao comprador do imóvel, que nada influenciou na escolha efetiva do respectivo profissional, o que tem gerado objeto de várias demandas judiciais.

Para solucionar a problemática da pesquisa, busca-se discorrer, inicialmente, sobre o instituto da corretagem, iniciando-se por sua origem. Posteriormente, serão abordadas as características da corretagem bem como sua natureza jurídica.

Esse capítulo introdutório auxiliará no capítulo subsequente, uma vez que versará sobre a responsabilidade do adimplemento da remuneração ao corretor de imóveis. Em regra, o critério norteador para definir de quem é a responsabilidade do pagamento da comissão de corretagem é a procura dos serviços do corretor, podendo sofrer variações de acordo com o caso concreto, conforme abordado em tópico próprio.

Desse modo, o segundo módulo, além de abordar sobre as hipóteses em que a corretagem poderá ser cobrada, fará alusão à atividade do corretor de imóveis, regulada em lei específica, bem como a eventual existência de incorporação imobiliária no momento da venda dos respectivos imóveis.

Na hipótese de verificação de vínculo entre corretor e construtora, tal conexão acaba dando margem a alguns desdobramentos, principalmente no que diz respeito à legitimidade de cobrança da comissão de corretagem, porquanto desvirtua o instituto da corretagem e deslegitima sua cobrança do comprador do imóvel.

Por conseguinte, se verificada a deturpação do instituto da corretagem, poderá ser configurada a relação de consumo, e, assim, incidir as sanções consumeristas, tais como a venda casada e a restituição de indébito.

Em sendo assim, o último capítulo tratará sobre a incidência do Código de Defesa do Consumidor no contrato de corretagem, fazendo alusão acerca da venda casada, possibilidade da restituição do indébito bem como a legitimidade de sua cobrança. No tocante à prescrição, o trabalho abordará a divergência jurisprudencial quanto à incidência do lapso temporal para a propositura da respectiva ação.

Logo, a pesquisa tem o escopo de refletir acerca da responsabilidade do pagamento de corretagem ao corretor de imóveis bem como a possibilidade de transferência do referido encargo ao comprador de imóveis. Além disso, busca-se estudar a aplicação de institutos do direito do consumidor – quando verificada a relação de consumo, tais como venda casada e restituição do indébito, quando elementos fáticos corroborem a afirmativa de que há vínculo entre corretor e vendedor.

1 DO CONTRATO DE CORRETAGEM

O capítulo em comento tem o escopo de abordar sobre os aspectos teóricos do contrato de corretagem, no tocante à conceituação, natureza jurídica, direitos e deveres do corretor, dentre outros. Tal apontamento teórico é imprescindível, tendo em vista que, nos capítulos subsequentes, será trabalhada a problemática da pesquisa em questão.

1.1 Breves comentários históricos

Ainda que não regulado pelo Código Civil de 1916, a corretagem remonta aos mais antigos tempos. Isto porque, com a vinda da família real ao Brasil, em 1807, a atividade do corretor alastrou-se com mais facilidade, uma vez que se iniciou a disseminação do desenvolvimento urbano. Podemos verificar isto por meio do seguinte excerto:

O Rio de Janeiro era um pequeno burgo de ruas estreitas, cobertas de mato e iluminadas a candieiro de óleo de baleia. Mal podia acolher a Família Real. Quando a numerosa caravana ali chegou, viu-se que não havia moradia para ela. Então, o próprio Príncipe-Regente mandou requisitar as casas de residência dos habitantes da cidade. Enxotava os moradores e mandava pintar as fachadas das casas as letras maiúsculas 'PR' (Príncipe Real) que os despejados traduziam como 'Ponha-se na Rua', ou 'Prédio Roubado'. A revolta popular foi tão grande que muitos portugueses recusaram a moradia tomada dos locais e se propuseram a indenizá-los particularmente. Foi então que surgiu um cidadão muito atilado, que passou a intermediar as negociações: ANTÔNIO ARMANDO MARIANO DE ARANTES COSTA. Foi, de fato, o PRIMEIRO CORRETOR DE IMÓVEIS DO BRASIL¹.

Percebemos, assim, que, com a chegada da Coroa Portuguesa ao Brasil, muitas pessoas que foram expulsas de suas residências, embora revoltadas com a situação, queriam encontrar abrigo em um novo local. Este momento foi o ápice para o exercício da atividade de corretagem.

Inicialmente, a atividade desenvolvia-se da seguinte forma:

¹ CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE MINAS GERAIS. **História**. Disponível em < http://www.crecimg.gov.br/O_CRECI/Titulo-Hist%C3%B3ria/id-23/ > Acesso em: 16 ago. 2015

Com o advento das Ordenações do Reino, a propriedade era adquirida pela "tradição", ou seja, pelo fato material da entrega da coisa, pela transferência da posse ao adquirente, não sendo registrada a presença formalizada de um intermediador na comercialização de imóveis. A transação era realizada pelo proprietário e, esporadicamente, por um comerciante local, que em sua venda fazia a divulgação de imóveis para a compra, venda ou aluguel, a pedido do proprietário.²

Logo, a atividade do corretor era vista como ato de comércio, tendo em vista que a profissão por ele despendida influenciava nas relações comerciais. Isto porque a finalidade do corretor, à época, era aproximar os comerciantes.

Apesar de a espécie contratual não estar prevista no Código Civil de 1916, o Código Comercial de 1850, em seus artigos 36 a 67, ainda que limitadamente, regulava a atividade do corretor.

Neste sentido, assevera o doutrinador Antônio Carlos Mathias Coltro que

Nosso Código Civil de 1916 não dispunha a respeito da mediação e, segundo Francisco Campos, “A mediação era, na época, uma atividade típica ou quase exclusivamente comercial”, não impedindo tal circunstância, contudo, ser considerada como incluída entre os contratos não previstos e aptos a produzir efeitos jurídicos.”³

Além disso, o jurista Airton Pinheiro de Castro faz a seguinte ponderação

[...] somente o Código Comercial de 1850 se ocupava da matéria (arts. 36 a 67), no entanto, com enfoque limitado à disciplina da profissão de corretor, como agente auxiliar do comércio. Assim o fazia, nada obstante, de forma parcimoniosa, conforme anota Sebastião de Oliveira Castro Filho, posto limitadas as referências a esta atividade profissional quando voltada aos atos de comércio, tendo por fim a realização de negócios mercantis, com a aproximação de comerciantes.⁴

À época, a legislação comercial estipulava, entre outros temas, os requisitos para o exercício da atividade, dentre eles: ser maior de 25 (vinte e cinco) anos e residir no local há mais de 01 (um) ano, as vedações (as mulheres e as pessoas impedidas de serem comerciantes

² CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE MINAS GERAIS. **História**. Disponível em < http://www.crecimg.gov.br/O_CRECI/Titulo-Hist%C3%B3ria/id-23/> Acesso em: 16 ago. 2015.

³ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária**: doutrina, jurisprudência e regulamentação. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

⁴ GUERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo (Coord.). **Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Quartier Latin, 2011.

não poderiam exercer a corretagem), as obrigações (o corretor deveria se inscrever no Tribunal de Comércio do local em que reside) e os direitos (percepção da comissão).

Com o advento do Código Civil de 2002, o conceito de ato de comércio foi superado e, por meio do artigo 2.045⁵ do supracitado Código, a primeira parte da legislação comercial de 1850 foi revogada. Ademais, foi com o novo Código Civil que o contrato de corretagem passou a ser regulado, trazendo, assim, uma inovação não prevista anteriormente na legislação civil. Isto porque o labor do corretor ganhou suma importância no cenário atual.

Feitas estas ponderações, irei adentrar no contrato de corretagem visto sob o prisma da nova codificação.

1.2 Definição e natureza jurídica

Na atual sistemática, o contrato de corretagem é regulado nos artigos 722 ao 729 do Código Civil. Quanto ao artigo 722⁶ do aludido *codex*, percebemos que o legislador versou sobre o conceito do que vem a ser o contrato de corretagem.

Conforme preleciona Arnaldo Rizzardo a corretagem é uma espécie contratual por meio do qual “uma pessoa se obriga, mediante remuneração, a intermediar, ou agenciar, negócios para outra, sem agir em virtude de mandato, de prestação de serviços ou de qualquer relação de dependência”⁷.

Carlos Roberto Gonçalves define o contrato de corretagem como

aquele pelo qual uma pessoa, não vinculada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se, mediante remuneração, a intermediar negócios para a segunda, conforme as

⁵ “Art. 2.045. Revogam-se a Lei no 3.071, de 1o de janeiro de 1916 - Código Civil e a Parte Primeira do Código Comercial, Lei no 556, de 25 de junho de 1850.” BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 08 ago. 2015.

⁶ “Art. 722. 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.” BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 08 ago. 2015.

⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 13 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

instruções recebidas, fornecendo a esta todas as informações necessárias para que possam ser celebrados existosamente.⁸

Desse modo, percebe-se que o contrato de corretagem é o negócio jurídico em que uma pessoa, sem qualquer vínculo de subordinação à outra, exerce a intermediação de determinado negócio conforme as orientações prestadas pela contratante e, em contrapartida, o contratado terá direito à percepção da remuneração quando alcançado o resultado útil.

Consequentemente, ao apreciar o conceito acima articulado, visualiza-se que o contrato de corretagem é bilateral, oneroso, consensual, aleatório e não solene. Bilateral porque gera obrigações para ambas as partes e, consequentemente, oneroso, uma vez que os contratantes auferem benefícios. Tal argumentação tem respaldo nos artigos 722 e 725, ambos do Código Civil. É também consensual, porquanto basta a manifestação de vontade dos contratantes para o aperfeiçoamento do negócio.

Vê-se, ainda, que a espécie contratual é aleatória, uma vez que o corretor assume os riscos do insucesso do negócio intermediado. Esta característica é auferida no artigo 725 do Código Civil tendo em vista que, para que o corretor faça jus à remuneração, faz-se necessário que o resultado útil do negócio tenha sido alcançado em virtude do esforço por ele desempenhado. Cuida-se, também, de contrato não solene, porque não exige formalidade especial para ser pactuado.

Impende salientar, inclusive, que, em relação à classificação do contrato de corretagem, no concernente à sua autonomia, há divergência doutrinária. Isto porque, para alguns doutrinadores, a corretagem é contrato acessório, uma vez que o negócio jurídico depende de outro para existir. Logo, parte da doutrina entende que a corretagem é subordinada ao contrato principal. Nesse entendimento, filiam-se os juristas Carlos Roberto Gonçalves e Arnaldo Rizzardo⁹.

Por outro lado, o posicionamento contrário da doutrina majoritária¹⁰ defende que a corretagem é autônoma, tendo em vista que o referido negócio jurídico tem o fim precípuo de aproximar as partes, mediante o desempenho do corretor, podendo o negócio jurídico

⁸ GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v. 3.

⁹ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 13 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013; GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v. 3.

¹⁰ GUERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo (Coord.). **Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Quartier Latin, 2011.; COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária: doutrina, jurisprudência e regulamentação**. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2013.; ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil: Contratos; Teoria Geral e Contratos em espécie**. 4 ed. Salvador: JusPODIVM, 2014.

solicitado pelo comitente ser realizado ou não. Logo, a finalidade do contrato de corretagem – aproximação das partes – não deve ser confundida com a concretização do negócio intermediado, dado que esta se relaciona com o direito à remuneração do corretor.

Ademais, evidencia-se a autonomia do contrato de corretagem quando o negócio intermediado pelo corretor não se concretiza em decorrência do arrependimento das partes, porquanto resguarda ao corretor o direito à percepção de remuneração. Desse modo, errônea a classificação do contrato de corretagem como negócio jurídico acessório.

O artigo 725 do Código Civil deixa clarividente a autonomia do contrato de corretagem ao resguardar o direito à remuneração do corretor. Vejamos:

“Art. 725. 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.”

Quanto ao caráter acessório do contrato de corretagem, pertinente a crítica feita por Antônio Carlos Mathias Coltro¹¹ ao dizer que:

Embora o posicionamento diverso de Valéria Bononi Gonçalves de Souza, entendendo adequado [...], tem-se que a colocação feita pelo douto Prof. Da Universidade Estadual do Rio de Janeiro convence do acerto a respeito da proposição que faz, uma vez que não perde o intermediário o direito à comissão, quando, obtido o acordo de vontades entre as partes, venha o negócio a não se realizar, por iniciativa de qualquer delas, remanescendo a obrigação quanto ao pagamento da corretagem, o que serve a indicar que, efetivamente, não se há afirmar com a acessoriedade do contrato de corretagem, ante sua subsistência, em tal hipótese, independentemente da execução do negócio obtido.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald também questionam a acessoriedade do contrato de corretagem

Com efeito, a caracterização da acessoriedade de um contrato repousa na regra de que a sua existência, validade e eficácia dependem de uma outra figura negocial. Equivale a dizer: um contrato acessório somente *existirá* se uma outra avença lhe pré-exista, como ocorre no contrato de fiança em

¹¹ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária**: doutrina, jurisprudência e regulamentação. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

relação à locação de imóveis. Ora, na corretagem não se vislumbra essa dependência ontológica, uma vez que ela terá existência mesmo que, eventualmente, o negócio alvitado não seja celebrado. Para tanto, não se pode confundir a existência do contrato de corretagem com a efetivação do negócio jurídico pretendido através dos esforços do corretor. Bem por isso, a acessoriedade não é da essência da corretagem.¹²

Outrossim, Gustavo Tepedino faz uma importante observação acerca da falsa ideia de acessoriedade do contrato de corretagem, aduzindo que

[...] O atributo, contudo, não parece condizente com a essência do contrato em exame. É que, embora a função econômica da corretagem se vincule ao contrato que o corretor pretende promover, a corretagem subsiste, em sua função sócio-jurídica, mesmo que o negócio almejado não se conclua. Aquele não depende deste, portanto, para existir. A acessoriedade, portanto, embora voz comum na doutrina, deve ser atribuída à íntima ligação econômica entre a corretagem e o contrato por ela perseguido, sendo tecnicamente injustificada: a inconclusão da compra e venda não torna insubsistente a corretagem que lhe antecedeu; e mesmo o pagamento do corretor, concluídas a contento as negociações, deverá ser efetuado a despeito da eventual desistência do negócio por uma das partes (ou por ambas).¹³

Ao elucidar acerca do direito ao recebimento de remuneração, Caio Mário da Silva Pereira¹⁴ esclarece que a finalidade da corretagem é a aproximação das partes. Logo, é notório o caráter autônomo do contrato de corretagem.

Diante das ponderações feitas acima, percebe-se que a corretagem possui caráter autônomo e não depende de outro contrato para existir, posto que sua finalidade cinge-se à aproximação das partes com o escopo de criar determinado negócio jurídico, podendo ser concretizado ou não o objetivo ali pretendido. Em sendo assim, o negócio jurídico perquirido pelo corretor não interfere a existência da corretagem. A repercussão daí decorrente é meramente econômica (remuneração do corretor, desde que alcançado o resultado útil).

¹² ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil: Contratos; Teoria Geral e Contratos em espécie**. 4 ed. Salvador: JusPODIVM, 2014.

¹³ TEPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil**. 3 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

¹⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. v. 3.

1.3 Das espécies de Corretor no Contrato de Corretagem

Existem duas espécies de corretor, quais sejam, os oficiais e livres. O corretor oficial possui atividade regulamentada pelo Estado e, em razão disto, deve-se cumprir os requisitos previstos em norma competente. Isto porque tais pressupostos são indispensáveis para atuação do agente em determinado ramo como, por exemplo, corretor de imóveis (Lei nº 6.530/78), corretor de seguros (Lei nº 4.594/64), dentre outros.

No concernente ao corretor livre, sua atividade independe de nomeação oficial para ser realizada. Ademais, poderá ser desempenhada com ou sem exclusividade e, quanto à frequência, seu desenvolvimento poderá ser contínuo ou intermitente.

1.4 Dos deveres do Corretor no Contrato de Corretagem

Efetivado o contrato de corretagem, o corretor deverá utilizar-se de mecanismos para intermediar e alcançar o resultado útil do negócio entabulado com o comitente. Segundo Antônio Carlos Mathias Coltro, o corretor atinge o resultado útil quando, mediante seu labor, aproxima o comitente e terceiro, possibilitando a transação entre eles e, em decorrência disto, faz jus à remuneração¹⁵.

No tocante à matéria, Gustavo Tepedino alega que

A obrigação essencial do corretor constitui-se, portanto – sendo consentido insistir ainda uma vez –, na obtenção da convergência de vontades com vistas ao negócio. Cumpre com o dever contratual o corretor que apresenta ao vendedor um comprador definitivamente disposto a celebrar o contrato pretendido pelo vendedor nas condições por este estabelecidas.¹⁶

O Código Civil faz referência, em seus artigos 722 e 723, sobre a finalidade do contrato de corretagem e a obrigação incumbida ao corretor, devendo o profissional alcançar o objetivo que almeja, atuando com presteza e prudência.

¹⁵ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária**: doutrina, jurisprudência e regulamentação. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

¹⁶ TEPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil**. 3 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

Através das orientações recebidas pelo comitente, o corretor encarrega-se a realizar diligências com o fito de efetivar o negócio pretendido pelo comitente. Para que o negócio seja efetivado, faz-se necessário que o desempenho realizado pelo corretor redunde na aproximação das partes.

Acerca das obrigações do corretor, Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald aduzem que

os deveres de diligência e prudência, também aludidos pelo dispositivo legal, possuem idêntica formulação, guardando estreita relação com a confiança que se espera dos contratantes, ordinariamente. Diligência e prudência, inclusive, devem estar balizadas pelo cuidado e atenção aos interesses do contratante.

No que tange ao dever de informação, dúvida inexiste quanto à sua relevância. No mundo contemporâneo, a importância do acesso à informação pode ser decisiva para a tomada de decisões no campo negocial. Por isso, espera-se do corretor uma especial atenção para que informe o seu contratante (o dono do negócio) de todos os detalhes e aspectos que envolvam a negociação e possam influenciar as suas decisões. Havendo informações equivocadas ou desleais, ou ainda sendo o caso de sonegação de informações relevantes, o corretor estará sujeito “a arcar com as perdas e danos, naturalmente, em solidariedade com aquele que restou co o indevido favorecimento”, como realça Arnaldo Rizzardo.¹⁷

Nessa vertente, Arnaldo Rizzardo afirma que os deveres do corretor são

- a) atuar com diligência e prudência, isto é, com aplicação, presteza, atenção, veracidade nos aconselhamentos, lealdade, sinceridade, de modo a não iludir ou enganar o interessado, prestando as informações exatas e reais;
- b) fornecer as informações que se fizerem necessárias, como a descrição do bem, o seu estado, o preço de mercado, a existência de vícios ou defeitos, a cotação na bolsa, se for o caso, a regularidade da documentação e inclusive os dados que aparecem nos cadastros do vendedor, como pendências de dívidas, de tributos, de ações judiciais e outras circunstâncias;
- c) prestar os esclarecimentos sobre a segurança ou risco do negócio e, nesta dimensão, a qualidade do objeto, a sua existência, a disponibilidade ou quem exerce a posse, a titularidade efetiva do vendedor;
- d) levar ao conhecimento do interessado as possíveis alterações de valores do bem que impuser o proprietário, e mesmo no mercado vigorante, de modo a corresponder efetivamente ao preço que é exigido.¹⁸

¹⁷ ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil: Contratos; Teoria Geral e Contratos em espécie**. 4 ed. Salvador: JusPODIVM, 2014.

¹⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 13 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

Dessa forma, o corretor deve desempenhar sua função conforme os preceitos insculpidos no dispositivo em questão, sob pena de macular o negócio jurídico firmado com o comitente. Salienta-se, ainda, que, no concernente ao corretor de imóvel, um dos desdobramentos da inobservância das condutas ali descritas é a eventual aplicação de sanção administrativa, oriunda do órgão competente¹⁹.

Tendo o corretor atuado em consonância com os parâmetros fixados pela legislação civil e alcançando o resultado útil do negócio pactuado, qual seja, a aproximação do comitente e terceiro, ele fará jus à remuneração.

A *contrario sensu*, não ocorrendo a aproximação das partes, o corretor não fará jus à comissão, uma vez que, por se tratar de obrigação de resultado, é necessária a existência de vínculo entre o comitente e o terceiro. Por conseguinte, o vínculo daí existente deve ser oriundo dos serviços realizados pelo corretor.

Quanto à classificação da obrigação do corretor, Luiz Guilherme Loureiro assevera que

A obrigação do corretor ou mediador é de resultado e não de meios. Pouco importa sua dedicação ou a apresentação de várias pessoas interessadas em negociar. Não sendo realizado o negócio pretendido – por não existir proposta que agrade ao interessado, ou por outro motivo –, não há se falar em aperfeiçoamento do contrato de corretagem e obrigação de pagar a comissão.²⁰

Ao abordar sobre o objeto do contrato de corretagem, Gustavo Tepedino afirma que

¹⁹ “Art 20. Ao Corretor de Imóveis e à pessoa jurídica inscritos nos órgãos de que trata a presente lei é vedado:
I - prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados;
II - auxiliar, ou por qualquer meio facilitar, o exercício da profissão aos não inscritos;
III - anunciar publicamente proposta de transação a que não esteja autorizado através de documento escrito;
IV - fazer anúncio ou impresso relativo à atividade de profissional sem mencionar o número de inscritos;
V - anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número de registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis;
VI - violar o sigilo profissional;
VII - negar aos interessados prestação de contas ou recibo de quantias ou documentos que lhe tenham sido entregues a qualquer título;
VIII - violar obrigação legal concernente ao exercício da profissão;
IX - praticar, no exercício da atividade profissional, ato que a lei defina como crime ou contravenção;
X - deixar de pagar contribuição ao Conselho Regional.” BRASIL. **Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978**. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6530.htm > Acesso em: 10 out. 2015

²⁰ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Contratos no novo código civil**. 2 ed. São Paulo: Método, 2004.

O objeto do contrato de corretagem não é o serviço do corretor em si mesmo considerado, mas o resultado desse serviço, que, por sua vez, não se reduz à conclusão do negócio pretendido, melhor se identificando como a eliminação, por parte do corretor, de qualquer obstáculo à sua celebração. A obrigação do corretor, portanto, embora não se confunda com a contratação almejada, a cargo do vendedor e do comprador, tampouco pode ser confundida com a gestão que lhe é cometida no sentido de buscar possíveis compradores.²¹

Por se tratar de obrigação de resultado, o corretor deve empenhar-se no sentido de atingir determinado objetivo. Não se concretizando o fim perquirido pelo corretor, excluindo-se, contudo, a hipótese de arrependimento, ele não terá direito ao recebimento da comissão. Conforme salientado anteriormente, para que o corretor faça jus à remuneração, faz-se necessário que, além de realizar diligências com o fito de alcançar a finalidade desejada, haja a aproximação das partes – comitente e terceiro – para transacionarem acerca do negócio almejado, podendo ou não ser concretizado.

Logo, a obrigação de resultado é evidenciada no momento da transação, porquanto o corretor receberá a comissão quando o comitente e terceiro firmaram acordo e, a ausência de negociação acarreta a não percepção de remuneração face o insucesso do negócio. Em sendo assim, o corretor avoca a relação infrutífera entre as partes, não fazendo jus a qualquer tipo de remuneração, porquanto é um risco inerente à atividade por ele desenvolvida.

Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald afirmam que “[...] nas obrigações de resultado o devedor efetivamente se vincula a um resultado determinado, respondendo por descumprimento se esse resultado não for obtido.”²²

Destarte, o corretor deverá prestar as informações solicitadas pelo comitente, além de verificar eventual risco no negócio. Isto porque, se houver eventual omissão quanto à falha ou risco na transação, o corretor poderá ser responsabilizado por tal conduta. Nesse sentido, já se pronunciou o Superior Tribunal de Justiça, ao apreciar o Recurso Especial nº 1266937/MG:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. PREQUESTIONAMENTO DE TESE. IMPRESCINDIBILIDADE. CORRETORA QUE INTERMEDEIA A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUE, DESDE A ORIGEM, MOSTRAVA-SE NULO, VISTO QUE A VENDEDORA TIVERA A FALÊNCIA DECRETADA CERCA DE UM ANO ANTES E O BEM

²¹ TEPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil**. 3 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004

²² ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil: Obrigações**. 7 ed. Salvador: JusPODIVM, 2013.

IMÓVEL ENCONTRAVA-SE PENHORADO. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. POSSIBILIDADE.

1. É inequívoco que o corretor de imóveis deve atuar com diligência, prestando às partes do negócio que intermedeia as informações relevantes, de modo a evitar a celebração de contratos nulos ou anuláveis, podendo, nesses casos, constatada a sua negligência quanto às cautelas que razoavelmente são esperadas de sua parte, responder por perdas e danos.

2. Ademais, a moldura fática aponta, no que as partes não controvertem, que a recorrente promoveu a veiculação de publicidade do imóvel - inclusive, foi o que atraiu a autora para a oferta -, o qual estava há muito penhorado e já pertencia à massa falida, isto é, não estava mais sob a gestão dos administradores da Conenge. Com efeito, apurada a patente negligência da recorrente quanto às cautelas que são esperadas de quem promove anúncio publicitário - ainda que não afirmada a má-fé -, nos termos do artigo 37, § 1º, do CDC, também por esse fato é cabível o reconhecimento de sua responsabilidade, visto que a publicidade mostrara-se idônea para induzir a consumidora em erro.

3. Em relação à denunciação da lide, a decisão tomada pelo Tribunal de origem decorreu de fundamentada convicção, amparada na análise dos elementos existentes nos autos, tendo sido constatado pelas instâncias ordinárias que a autora havia sido lesada, já tendo pago todo o preço do bem imóvel quando procurou o Cartório, de modo que a eventual reforma do acórdão recorrido esbarra no óbice intransponível imposto pela Súmula 7 desta Corte.

4. Recurso especial não provido.²³

1.5 Da remuneração do Corretor

Alcançado o resultado útil do negócio, a remuneração é devida ao corretor. Ou seja, caso tenha atuado com prudência e alcançado o resultado, o corretor fará jus à remuneração. Logo, percebe-se que o corretor terá direito à remuneração desde que, em razão dos esforços por ele despendidos, alcance o resultado útil.

Quanto ao atingimento do resultado útil, Arnaldo Rizzardo²⁴ aduz que

²³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Resp nº 1266937/MG. Quarta Turma. Recorrente: Julio Bogoricin Administradora Minas Gerais LTDA; Recorrido: Edivânia Teixeira Silva; Relator Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 06 de dezembro de 2012. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201101159327&dt_publicacao=01/02/2012> Acesso em 10 nov. 2015.

²⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 13 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

O direito do corretor à remuneração nasce com a conclusão do negócio, independentemente de sua execução. Não interessa a execução desde que as partes hajam celebrado e concluído o negócio. Se posteriormente as mesmas não cumprem as obrigações pactuadas, não repercutirá esta inadimplência, mesmo que se desenvolva em rescisão, na pessoa do corretor.

Diante disso, visualiza-se o resultado útil quando a aproximação efetivada pelo corretor, entre o comitente e terceiro, se concretiza com a realização do negócio solicitado pelo comitente. Evidente, assim, o direito à percepção de remuneração ao corretor.

Quando alcançado o resultado útil, surgem os seguintes desdobramentos: o valor da remuneração devida ao corretor e a responsabilidade do pagamento da sua comissão. Quanto à remuneração, questiona-se o seguinte: Qual o preço a ser pago pelos serviços do corretor? Depende.

Se na hipótese em tela houver previsão contratual acerca do valor da comissão do corretor, tal montante deverá ser pago ao corretor, nos mesmos moldes estipulados no acordo. Caso não haja previsão contratual, a comissão do corretor será fixada conforme os ditames da lei ou de acordo com os parâmetros dos usos e costumes locais. Esta é a orientação firmada no artigo 724, do Código Civil.

Depreende-se ainda deste dispositivo que, caso não haja regulamentação da comissão do corretor, nem por lei e tampouco convencionada entre as partes, o comitente irá balizar-se pelos usos e costumes de determinada região e pela natureza do negócio.

No concernente à responsabilidade do pagamento da comissão de corretagem, ante a lacuna existente no artigo 725 do Código Civil, pergunta-se: quem deve arcar com o adimplemento deste ônus? Em tese, quem paga é aquela pessoa que solicitou o serviço do corretor. Ocorre que, na prática, tal premissa é diferente, conforme veremos adiante.

Ademais, outro aspecto importante quanto à remuneração do corretor cinge-se à concretização do negócio jurídico pactuado entre o comitente e terceiro. Para que a remuneração seja devida, basta que o corretor aproxime as partes e que, dessa aproximação, seja entabulado acordo.

Nesta vertente, posiciona-se Antônio Carlos Mathias Coltro ao aduzir que

Ressalve-se, no entanto, não bastar ao corretor a simples aproximação entre os interessados (RT, 203/261), cumprindo-lhe intermediar o negócio,

aproximar as partes e conseguir que cheguem elas à confluência de vontades dirigida ao mútuo acordo quanto a transação intermediada, ou seja, cabe-lhe obter o resultado útil de sua intervenção, logrando êxito quanto ao acerto entre as partes no tocante às condições e forma da transação, de maneira a restar apenas executem elas o combinado.²⁵

Desse modo, o corretor não garante a concretização final do negócio por ele perseguido, podendo os interessados arrepender-se do acordo anteriormente firmado, sem prejuízo da percepção de sua remuneração. Ante o caráter de obrigação de resultado, é indispensável que o corretor aproxime as partes e seja firmada a transação almejada e, assim, fazer jus ao pagamento de comissão – primeira parte do artigo 725 do Código Civil.

No tocante ao tema em comento, Sebastião José Roque faz a seguinte alusão:

[...] Essa remuneração é devida desde que o corretor tenha obtido o resultado previsto, de levar as partes a um acordo, celebrando o contrato. O resultado é válido, ainda que as partes tenham se arrependido e desfaçam o contrato. O direito à remuneração surgiu porém do consenso das partes na aceitação do negócio, mesmo que não se tenha realizado; o trabalho do corretor tinha sido porém decisivo.²⁶

Quanto à segunda parte do supramencionado artigo, necessário fazer algumas ponderações. Isto porque há alguns esclarecimentos a serem feitos quanto à extinção anômala do contrato de corretagem. Anômala porque a forma corriqueira da extinção contratual é pela concretização do negócio – atingindo-se o resultado útil – com a consequente quitação da remuneração do corretor.

O objetivo precípua estipulado no mencionado dispositivo é resguardar o direito do corretor à percepção da comissão, ainda que o negócio investigado não se materialize. Isto porque a corretagem, por se tratar de obrigação de resultado, depende do resultado útil para que a remuneração seja devida. Alcançado este motivo, o comitente deverá remunerar os serviços prestados pelo corretor, independentemente da concretização do negócio firmado com terceiro.

Salienta-se, ainda, que, o dispositivo visa a preservação da remuneração do corretor nas hipóteses de arrependimento das partes. Logo, não é devida a comissão ao corretor nos casos em que houve desistência por ambas ou qualquer das partes.

²⁵ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária**: doutrina, jurisprudência e regulamentação. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

²⁶ ROQUE, Sebastião José. **Direito contratual civil-mercantil**. 2 ed. São Paulo: Ícone, 2003.

Diante disso, faz-se imprescindível a elucidação acerca da distinção entre o arrependimento e a desistência. Enquanto o arrependimento se dá posteriormente à produção do resultado alcançado pelo corretor, a desistência se verifica na fase pré-contratual.

Nesse viés, quanto ao segundo ponto, vê-se que, por estar na fase pré-contratual, caso o comitente não queira dar prosseguimento ao negócio, a remuneração não será devida ao corretor. Como mencionado anteriormente, por se tratar de obrigação de resultado, faz-se necessária a configuração do resultado útil advindo do trabalho do corretor.

Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho ponderam neste sentido, de que

não se pode confundir arrependimento com desistência. *Arrependimento* pressupõe a celebração do negócio, com a retratação posterior, o que é uma situação excepcional. Desistência, por sua vez, se situa ainda na fase pré-contratual, motivo pelo qual, não havendo ainda o negócio jurídico principal, não há que se falar em direito à comissão.²⁷

Nesta mesma esteira, o Superior Tribunal de Justiça²⁸ já se posicionou no sentido de que, nos casos em que houver arrependimento das partes, a remuneração do corretor ainda será devida, uma vez que atingiu o objetivo para qual se destinou.

²⁷ GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo curso de direito civil**, v. IV, t. 2, p. 410 *apud* GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v. 3.

²⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CORRETAGEM. COMISSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR APÓS ASSINATURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PAGAMENTO DE SINAL. COMISSÃO DEVIDA. 1. Discute-se se é devida a comissão de corretagem quando, após a assinatura da promessa de compra e venda e o pagamento de sinal, o negócio não se concretiza em razão do inadimplemento do comprador. 2. No regime anterior ao do CC/02, a jurisprudência do STJ se consolidou em reputar de resultado a obrigação assumida pelos corretores, de modo que a não concretização do negócio jurídico iniciado com sua participação não lhe dá direito a remuneração. 3. Após o CC/02, a disposição contida em seu art. 725, segunda parte, dá novos contornos à discussão, visto que, nas hipóteses de arrependimento das partes, a comissão por corretagem permanece devida. 4. Pelo novo regime, deve-se refletir sobre o que pode ser considerado resultado útil, a partir do trabalho de mediação do corretor. 5. A assinatura da promessa de compra e venda e o pagamento do sinal demonstram que o resultado útil foi alcançado e, por conseguinte, apesar de ter o comprador desistido do negócio posteriormente, é devida a comissão por corretagem. 6. Recurso especial não provido. Resp nº 1339642/RJ. Terceira Turma. Recorrente: Base Sólida Empreendimentos Imobiliários LTDA; Recorrido: José Orlando Assis Toste; Relatora Ministra Nancy Andrighi. Brasília, 12 de março de 2013. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201201036831&dt_publicacao=18/03/2013> Acesso em 10 nov. 2015;

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. NEGÓCIO IMOBILIÁRIO. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL. PAGAMENTO DE SINAL. POSTERIOR ARREPENDIMENTO DO COMPRADOR. RESCISÃO DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE CULPA DA CORRETORA. COMISSÃO DEVIDA. RECURSO NÃO-PROVIDO. [...]4. Embora o serviço de corretagem somente se aperfeiçoe quando o negócio é concretizado, dado o risco

Contudo, quanto à desistência, este Sodalício²⁹ firmou entendimento de não ser devida a comissão ao corretor, porquanto se trata de fase pré-contratual e não há nem aproximação das partes e tampouco a culminação do resultado útil do negócio. Ao julgar o Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial nº 390.656/PR, o Excelentíssimo Ministro da Colenda Corte Superior de Justiça, Sidnei Beneti, assim se pronunciou:

[...] É incabível comissão de corretagem no contrato de compra e venda de imóveis, quando o negócio não foi concluído por desistência das partes, não atingindo assim o seu o resultado útil.

Ao fazer abordagem acerca da desistência, Caio Mário da Silva Pereira posiciona-se da seguinte maneira:

Não afeta o direito do mediador à retribuição o fato de se arrependerem as partes do negócios entabulado, ou de uma delas dar causa à resolução (Código Civil, art. 725). O corretor não garante o contrato. Sua atividade é limitada à aproximação das pessoas, e cessa a obrigação, fazendo jus ao pagamento, uma vez efetuado o acordo.³⁰

inerente à atividade, não se pode perder de vista que, nos negócios imobiliários - os quais dependem de registro do ato negocial no Cartório de Registro de Imóveis para fins de transferência e aquisição da propriedade e de outros direitos reais (CC/2002, arts. 1.227, 1245-1246) -, a intermediação da corretora pode encerra-se antes da conclusão da fase de registro imobiliário. Por certo, quando as partes firmam, de algum modo, atos, com mediação da corretora, que geram obrigatoriedade legal de proceder-se ao registro imobiliário, tal como ocorre no caso de celebração de promessa de compra e venda ou de pagamento de sinal, torna-se devida a percepção de comissão de corretagem, mormente quando eventual desfazimento do negócio não decorrer de ato praticado pela corretora. [...]6. Se havia documento válido a corroborar o negócio jurídico - suficiente para a exigência do registro imobiliário -, não obstante seu posterior desfazimento, é salutar reconhecer que a corretora alcançou o "resultado útil" da avença. Destarte, formalizado o contrato particular de cessão e transferência de imóvel entre as partes interessadas, o direito à percepção de comissão de corretagem é incontestável, ainda que, por posterior rescisão contratual, mas não por culpa da corretora, o negócio jurídico não alcance a fase de registro imobiliário. [...] REsp 1228180/RS. Quarta Turma. Recorrente: Roberto Branchelli Júnior; Recorrido: Ângela Las Casas Duarte; Relator Ministro Raul Araújo. Brasília, 17 de março de 2011. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201100021353&dt_publicacao=28/03/2011> Acesso em 10 nov. 2015.

²⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental no Recurso Especial. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DESISTÊNCIA POR PARTE DO COMPRADOR. VENDA NÃO CONCRETIZADA. INTERPRETAÇÃO DO ART. 725, DO CÓDIGO CIVIL. HONORÁRIOS DE CORRETAGEM INDEVIDOS. 1. Incabível comissão de corretagem no contrato de compra e venda de imóveis, quando o negócio não foi concluído por desistência do comprador, não atingindo assim o seu o resultado útil. [...] AgRg no REsp 1485788/MG. Terceira Turma. Agravante: Multi Consultoria de Imóveis LTDA; Agravado: Luis Fernando Gonçalves Leão; Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 12 de fevereiro de 2015. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201201226279&dt_publicacao=24/02/2015> Acesso em 10 nov. 2015;

³⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. v.3.

Assim, vê-se que o posicionamento jurisprudencial e doutrinário alinha-se no sentido de que a remuneração do corretor só será devida nos casos de arrependimento, uma vez que o resultado útil fora alcançado. Por outro lado, nas hipóteses em que ocorre desistência, o intermediário não receberá qualquer bonificação, ante a ausência da produção do resultado útil.

1.6 Da multiplicidade de corretores

Caso a intermediação tenha sido realizada por mais de um corretor e, conseqüentemente, houver êxito quanto à intervenção realizada, a comissão será devida para todos os corretores atuantes.

Poderá ser paga de forma igualitária a todos os corretores ou poderá ser adimplida proporcionalmente ao grau de participação do corretor na efetivação do acordo. É que prescreve o artigo 728³¹ do Código Civil.

1.7 Da cláusula de exclusividade

Via de regra, o corretor não receberá comissão quando o negócio for realizado diretamente entre as partes. Ou seja, não houve labor do corretor para que a transação se concretizasse. Excepcionalmente pode ocorrer de o corretor receber comissão sem mesmo ter realizado a mediação entre as partes. É o que preceitua o artigo 726, da legislação cível³².

Caso os contratantes tenham convencionado a corretagem com exclusividade, o corretor fará jus à percepção da remuneração integral ainda que não haja mediação. Dessa

³¹ “Art. 728. Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário.” BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 08 ago. 2015

³² “Art. 726. Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor; mas se, por escrito, for ajustada a corretagem com exclusividade, terá o corretor direito à remuneração integral, ainda que realizado o negócio sem a sua mediação, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade.” BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 08 ago. 2015

forma, o corretor poderá atuar sem realizar mediação, mas seu desempenho deve estar relacionado ao contato entre o comitente e terceiro.

Ademais, já se reconheceu a legitimidade da instituição da corretagem exclusiva por escrito. Assim já decidiu o Egrégio Superior Tribunal de Justiça³³.

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. CORRETAGEM NA VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. APROXIMAÇÃO ENTRE AS PARTES PELA AUTORA. NEGÓCIO CONCLUÍDO POR OUTRO CORRETOR. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE CORRETAGEM COM EXCLUSIVIDADE (CC/2002, ART. 726). CULPA DA AUTORA NÃO CARACTERIZADA. SÚMULA 7/STJ. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. INEXISTÊNCIA.

1. No caso em apreço, a eg. Corte Estadual afirma que: a) a referida compra e venda do imóvel se perfectibilizou; e, b) o próprio agravante admite que houve participação da corretora agravada nas negociações realizadas entre ele, como comprador, e o vendedor do bem, ainda que alegue que tal participação se limitou à apresentação das partes. Assim, não tem relevância o fato de as negociações terem sido posteriormente conduzidas e finalizadas por outro corretor, sendo devido o pagamento da comissão pactuada entre a primeira corretora e o agravante, mesmo porque havia cláusula de exclusividade firmada, por escrito, estipulando o cabimento da comissão ainda que o imóvel fosse adquirido por intermédio de outro corretor ou diretamente do proprietário.

2. A cláusula que, por escrito, determina a corretagem com exclusividade encontra amparo no art. 726 do Código Civil de 2002, o qual dispõe que: "Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor; mas se, por escrito, for ajustada a corretagem com exclusividade, terá o corretor direito à remuneração integral, ainda que realizado o negócio sem a sua mediação, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade".

3. Na hipótese, o Tribunal de origem entendeu não caracterizada qualquer conduta culposa por parte da agravada, de sorte que a alteração de tal conclusão esbarra no óbice da súmula nº 7/STJ.

4. Em tendo sido integralmente acolhido o pleito exordial, não há falar em sucumbência recíproca.

5. Agravo regimental desprovido.

Por outro lado, caso o corretor tenha agido com desídia, não será devido o pagamento de sua comissão. Por conseguinte, basta o comitente comprovar que o negócio se efetivou

³³BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no REsp 1101611/SP. Quarta Turma. Agravante: Olavo Sacchi Júnior; Agravado: Esquema Imóveis Administração Comércio LTDA; Relator Ministro Raul Araújo. Brasília, 09 de agosto de 2011. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=200802515420&dt_publicacao=07/10/2011> Acesso em 10 nov. 2015.

sem quaisquer providências advindas do referido corretor e, assim, não há remuneração a receber.

1.8 Da intermediação com estipulação de prazo

Usualmente, o contrato de corretagem pode vir acompanhado por um determinado prazo para que o corretor realize diligências no sentido de facilitar o acordo entre as partes. Caso o lapso temporal se esgote e, ainda assim, a intermediação do corretor seja exitosa, a remuneração é devida. Isto porque, apesar de o prazo ter se esgotado, o negócio realizou-se em virtude do labor do corretor. Logo, a remuneração lhe é devida, segundo preconiza o artigo 727, do Código Civil.

Além disso, ao julgar o Recurso Especial nº 1072397/RS, o Superior Tribunal de Justiça afirmou que, mesmo que o prazo tenha se esgotado e o resultado útil consumou-se em virtude do labor do corretor, lhe é devida a comissão. É o que se extrai do seguinte excerto, vejamos:

[...] Para que seja devida a comissão, basta a aproximação das partes e a conclusão bem sucedida de negócio jurídico. A participação efetiva do corretor na negociação do contrato é circunstância que não desempenha, via de regra, papel essencial no adimplemento de sua prestação. Portanto, esse auxílio, posterior à aproximação e até a celebração do contrato, não pode ser colocado como condição para o pagamento da comissão devida pelo comitente.

Se após o término do prazo estipulado no contrato de corretagem vier a se realizar o negócio jurídico visado, por efeitos dos trabalhos do corretor, a corretagem ser-lhe-á devida.³⁴

Igual solução será adotada nos casos em que, não havendo prazo estipulado, o comitente dispensa o serviço do corretor e, posteriormente, o negócio é concretizado em decorrência da atividade do corretor.

³⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. CIVIL E EMPRESARIAL. INTERMEDIAÇÃO OU CORRETAGEM PARA A VENDA DE IMÓVEL. APROXIMAÇÃO ÚTIL DAS PARTES. VENDA APÓS O PRAZO ESTIPULADO EM CONTRATO. COMISSÃO DEVIDA. REsp 1072397/RS. Terceira Turma. Recorrente: Cláudia Maria Pereira Laydner e outro; Recorrido: Fernando Soares Lubisco; Relatora Ministra Nancy Andrighi. Brasília, 15 de setembro de 2009. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=200801490805&dt_publicacao=09/10/2009> Acesso em 10 nov. 2015.

Ao doutrinar sobre o tema, Luiz Guilherme Loureiro alega que, ainda que o lapso temporal tenha se esgotado e o negócio tenha se concretizado em virtude do desempenho do corretor, a remuneração lhe é devida. Por outro lado, na hipótese em que o prazo estipulado se escoou e o comitente transige com terceiro diverso dos apontados pelo corretor, não há o que pagar ao intermediário, tendo em vista que a atividade despendida por ele não influenciou na produção do resultado³⁵.

Por fim, as normas instituídas no Código Civil, acerca do contrato de corretagem, não são empecilhos para aplicação de normas específicas. Ou seja, ao fazer alusão genérica sobre tal tipo contratual, a legislação possibilita a aplicação de normas específicas.

³⁵ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Contratos no novo código civil**. 2 ed. São Paulo: Método, 2004.

2 RESPONSABILIDADE DO PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM À LUZ DOS CÓDIGOS CIVIL E DO CONSUMIDOR

No presente capítulo, a matéria a ser debatida cinge-se a quem deve recair o ônus do pagamento da comissão de corretagem e, conforme as peculiaridades do caso concreto, compreender a legislação que regulará a hipótese em apreço. Busca-se, com isso, resguardar a atividade do corretor de imóveis, uma vez que a Constituição Federal assegura aos cidadãos o exercício laboral de forma autônoma.

2.1 Da previsão legal acerca do pagamento da comissão de corretagem

Como visto anteriormente, o Código Civil, em seu artigo 725, faz alusão à comissão de corretagem devida ao corretor. Conforme o teor do dispositivo, o intermediário fará jus à remuneração quando o resultado útil é alcançado, ou seja, nos casos em que o desempenho do corretor aproximou o comitente e terceiro e, por conseguinte, sobreveio um negócio jurídico.

Nessa vertente, também já se pronunciou o Colendo Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Agravo Regimental no Recurso Especial nº 1.194.546/AM. Vejamos:

[...] 2. "Para que seja devida a comissão, basta a aproximação das partes e a conclusão bem sucedida de negócio jurídico. A participação efetiva do corretor na negociação do contrato é circunstância que não desempenha, via de regra, papel essencial no adimplemento de sua prestação. Portanto, esse auxílio, posterior à aproximação e até a celebração do contrato, não pode ser colocado como condição para o pagamento da comissão devida pelas comitentes" [...].³⁶

³⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no REsp 1194546/AM. Terceira Turma. Agravante: Orlando Gualberto Cidade Filho; Agravado: Danilo Perez Administração Incorporação e Vendas LTDA e Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários LTDA; Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 23 de outubro de 2012. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201000889704&dt_publicacao=29/10/2012> Acesso em 10 nov. 2015.

Entretanto, o supramencionado dispositivo não dispõe a respeito do responsável pelo pagamento da referida comissão. Evidentemente, o legislador preferiu deixar as partes deliberarem sobre tal ônus. A referida omissão tem causado inúmeros questionamentos quanto à assunção do mencionado encargo.

2.2 Contrato de corretagem *versus* Contrato de adesão

Ao fazer alusão às características do contrato de corretagem, percebemos que, dentre as qualificações anteriormente mencionadas, a consensualidade é elemento indispensável para a formação do negócio jurídico em comento.

Para que a corretagem se aperfeiçoe, tanto o comitente quanto o corretor devem manifestar acordo para que este busque o fim colimado pelo contratante.

Conforme as lições de Antônio Carlos Mathias Coltro

A consensualidade decorre de formar-se o contrato da mera vontade das partes, independentemente de forma ou solenidade expressa, podendo ser manifestada a contratação tanto por escrito, quanto verbalmente e até por aceitação tácita, ‘quando o corretor ou o comitente admitem a interferência recíproca nos seus negócios, sem que haja objetivamente qualquer contrato entre eles, nem prévio entendimento escrito ou verbal’, na lição de Carvalho Neto, [...].³⁷

Caio Mário da Silva Pereira, Sebastião José Roque, Airton Pinheiro de Castro, Gustavo Tepedino e Arnaldo Rizzardo filiam-se na mesma corrente³⁸. Por não haver previsão legal acerca da formalidade desta modalidade contratual, a manifestação dos interessados é suficiente para sua concretização, podendo ocorrer tanto na modalidade escrita quanto na verbal.

³⁷ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária**: doutrina, jurisprudência e regulamentação. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

³⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. v. 3.

ROQUE, Sebastião José. **Direito contratual civil-mercantil**. 2 ed. São Paulo: Ícone, 2003.

TEPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil**. 3 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004

GUERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo (Coord). **Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo, Quartier Latin, 2011.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 13 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

Tanto é assim que o Código Civil, em seu artigo 107³⁹, aduz que a manifestação de vontade dependerá de formalidade especial quando a lei expressamente exigir. Logo, quando a lei for omissa quanto à manifestação do elemento volitivo, não haverá formalidade para a prática do ato jurídico.

Contudo, ainda que não haja solenidade para a concretização do negócio jurídico, entendo que a manifestação escrita é a medida mais segura para corroborar a existência do contrato pactuado entre as partes, quando questionado judicialmente. Para tanto, reporto-me aos artigos 319, 320 e 373, todos do Novo Código Processual Civil, os quais demonstram a necessidade de comprovação do contrato em caso de conflito de interesses.

Isto porque, eventualmente, caso o corretor labore autonomamente, este poderá pactuar oralmente com o comitente, o que possibilita o surgimento de vários inconvenientes. Logo, para evitar transtornos e, também, resguardar eventual direito do corretor, sugere-se a documentação da manifestação de vontade das partes contratantes, para que seus direitos sejam resguardados.

Por outro lado, apesar de o contrato de corretagem possuir caráter consensual, ou seja, a possibilidade na qual as partes podem discorrer acerca das cláusulas contratuais, concordando ou não com a maneira como o negócio jurídico deve ser desempenhado, tem-se proclamado que o mencionado negócio jurídico possui características de contrato de adesão.

Nessa esteira, ao apreciar os embargos infringentes a respeito da matéria, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios entendeu que a corretagem está associada ao contrato de adesão e, conseqüentemente, o ônus daí decorrente denota abusividade em face do consumidor, conforme se depreende do excerto ora pinçado:

[...] 2. Atribuir ao consumidor as despesas da comissão de corretagem, principalmente, em se tratando de contrato de adesão, evidencia-se nítido abuso por parte do fornecedor do serviço, prática defesa pelo Código de Defesa do Consumidor.[...] ⁴⁰

³⁹ “Art. 107. A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir.” BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 10 out. 2015

⁴⁰ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Embargos Infringentes. EMBARGOS INFRINGENTES. ACÓRDÃO EM APELAÇÃO. MAIORIA CONSIDERANDO ILEGAL A COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM E DETERMINANDO A DEVOLUÇÃO NA FORMA SIMPLES. VOTO MINORITÁRIO ENTENDENDO QUE A DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DEVE SER REALIZADA EM DOBRO. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. A comissão de

Quanto ao contrato de adesão, sua essência distingue-se das características inerentes ao contrato consensual, tal como é a corretagem. Adesão, como se afixa do próprio nome, cinge-se à aceitação de determinada ideia, opinião, ou dogma, de uma pessoa em relação à outra⁴¹. E é isso o que ocorre em um contrato desse gênero. Isto porque, devido à quantidade de pessoas que contratam determinado produto ou serviço, o negócio jurídico torna-se padronizado, não sendo possível discutir acerca das cláusulas ali impostas⁴².

Ao doutrinar sobre contrato de adesão, Flávio Tartuce aduz que

[...] aquele em que uma parte, o estipulante, impõe o conteúdo negocial, restando à outra parte, o aderente, duas opções: aceitar ou não o conteúdo desse negócio. Na opinião deste autor, o conceito deve ser visto em sentido amplo, de modo a englobar todas as figuras negociais em que as cláusulas são preestabelecidas ou predispostas, caso do contrato-tipo e do contrato formulário, figuras negociais em que as cláusulas são predeterminadas até por um terceiro. [...] ⁴³

Arnaldo Rizzardo, ao aludir sobre o referido contrato, afirma que “não há a liberdade para discutir os termos do contrato. O interessado apenas aceita ou recusa o impresso estandardizado”⁴⁴.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald asseveram que

De fato, um dos contratantes não possui a liberdade de estipulação do conteúdo das cláusulas, restando-lhe apenas a liberdade de aceitar ou não a contratação (*take it or leave it*). A qualificação de um contrato como paritário ou de adesão dependerá, portanto, da perquirição se o conteúdo das

corretagem justifica-se no interesse do vendedor do bem, a quem cabe a responsabilidade pelo respectivo pagamento. O artigo 724 do Código Civil, por outro lado, permite que os interessados possam acordar em sentido diverso, pactuando que tal comissão fique a cargo do comprador, desde que expressa e objetivamente acordada. 2. Atribuir ao consumidor as despesas da comissão de corretagem, principalmente, em se tratando de contrato de adesão, evidencia-se nítido abuso por parte do fornecedor do serviço, prática defesa pelo Código de Defesa do Consumidor. 3. Incabível a repetição em dobro do indébito se não ficou comprovada a má-fé por parte da construtora quanto à imputação de comissão de corretagem ao consumidor. 4. Recurso não provido. 1ª Câmara Cível. 20140710087724EIC. 1ª Câmara Cível. Embargante: Karla Honória Moura Santos; Sued Souza Santos. Embargado: MB Engenharia SPE 052 S.A. Relator: GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA; Revisor: FÁTIMA RAFAEL. Brasília, 03 de agosto de 2015. Disponível em <<http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>> Acesso em 10 out. 2015

⁴¹ Dicionário Priberam. Disponível em < <https://www.priberam.pt/DLPO/ades%C3%A3o>> Acesso em 10 nov. 2015

⁴² MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

⁴³ TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense. São Paulo: Método, 2014. Volume único.

⁴⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 13 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

cláusulas pode ser atribuído a ambas as partes ou se nasceu de uma prévia imposição inegociável de um dos contraentes. Isto evidencia que os contratos de adesão não se distinguem dos modelos clássicos de contrato pelo seu tipo, mas pela sua forma.

Há uma sutil, porém vital, distinção entre as locuções “liberdade de *estipulação*” e “liberdade de *celebração*”. Aquela é suprimida, mas esta, *a priori*, é preservada, pois, a par da impossibilidade de modelação do conteúdo, a parte pode pura e simplesmente renunciar à celebração do contrato. Excepcionam-se os chamados *contratos necessários*, em que ao contratante não resta naquele cenário outra opção a não ser contratar. Vale a advertência de GEORGES RIPERT: *Adesão não quer dizer consentimento. Consentir no contrato é debater as suas cláusulas com a outra parte depois dum luta mais ou menos dura, cuja convenção traduzirá as alternativas. Aderir é submeter-se ao contrato estabelecido e submeter-se a sua vontade protestando no íntimo contra a dura lei que lhe é imposta.*⁴⁵

Diante disso, evidente a dicotomia entre contrato consensual e de adesão. Enquanto na primeira espécie o sujeito pode questionar e contribuir na formação de cláusulas contratuais, no segundo caso o contratante fica adstrito às condições impostas no negócio jurídico, não podendo questionar os termos ali fixados, restringindo, assim, sua manifestação no tocante à aceitação ou não daqueles imperativos.

Destarte, o contrato de corretagem e o contrato de adesão são figuras antagônicas e que, juntas, não podem existir. Isto porque, como abordado anteriormente, uma das características da corretagem é a consensualidade, ou seja, as partes manifestam interesse em constituir determinado negócio jurídico. Ao revés do contrato de adesão, em que suas cláusulas são indiscutíveis, cabendo unicamente ao contratante decidir acerca da assunção dos direitos e obrigações ali instituídos.

Desse modo, ao considerar a corretagem como contrato de adesão, estar-se-á subtraindo do negócio jurídico a característica fundamental para sua formação, qual seja, a consensualidade. Outro consectário daí decorrente é que, considerando-se a corretagem como contrato de adesão, exclui-se a autonomia contratual daquele negócio jurídico e transforma-a em mera cláusula contratual, subordinando-a a outro contrato. Para que isso ocorra, é imprescindível que a situação fática mostre elementos que corroborem a ausência de autonomia da corretagem e, assim, ser considerada contrato de adesão.

⁴⁵ ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil: Contratos; Teoria Geral e Contratos em espécie.** 4 ed. Salvador: JusPODIVM, 2014.

2.3 Do exercício da atividade de corretor de imóveis

Conforme abordado em capítulo anterior, são duas as classificações dos tipos de corretor, quais sejam, os oficiais e os livres. Segundo posicionamento doutrinário⁴⁶, corretor livre é aquele que, independentemente de regulamentação, atuam como mediadores, podendo ou não seu exercício ser desempenhado frequentemente.

Diferentemente do corretor livre, o corretor oficial sofre maior intervenção do Estado no desempenho de suas atividades, possuindo regulamentação própria e requisitos especiais para o exercício de sua função.

Quanto à classificação adotada pela doutrina majoritária, Cristiano Farias e Nelson Rosenvald fazem a seguinte crítica:

A nomenclatura não é das mais felizes e propícias.

Com efeito, a atividade de corretagem é, sempre, decorrente da liberdade de atuação das pessoas. Portanto, a corretagem é livre, em qualquer situação.

Em tempos pretéritos, de fato, se diferenciou a corretagem pública ou oficial daquela, exercida livremente. Naquela época, o Governo nomeava corretores para determinadas atividades, que somente por eles poderia ser exercida. Atualmente, precisando de alguma atividade de corretagem, impõe-se ao Poder Público licitar para promover a contratação, garantindo a igualdade e a impessoalidade como atributos típicos da cidadania.

Além disso, desde 1994, foi abolida do nosso sistema jurídico a matrícula dos corretores na Junta Comercial, não mais sendo exigível qualquer tipo de controle ou autorização governamental para o exercício da profissão.⁴⁷

Ainda que pertinente a crítica feita pelos mencionados doutrinadores, entendo que o referido posicionamento não é o mais adequado. Isto porque a ideia da classificação do corretor em oficial e livre cinge-se à intervenção do Estado no desempenho da atividade e, assim, podendo prever ou não requisitos para a função em apreço. Logo, ao contrário do que

⁴⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 13 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária: doutrina, jurisprudência e regulamentação**. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. V. 3.

⁴⁷ ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil: Contratos; Teoria Geral e Contratos em espécie**. 4 ed. Salvador: JusPODIVM, 2014.

foi acima articulado, o que se discute não é a liberalidade do indivíduo quanto à atuação profissional.

A despeito de o excerto supramencionado fazer alusão à desnecessidade de fiscalização da atividade pelo Estado, vê-se que, na hipótese em apreço, a função do corretor de imóveis está regulada na Lei nº 6.530/1978. Trata, portanto, de corretor oficial, ante a interferência do Poder Público na atuação das atividades do corretor de imóveis.

Ademais, ao analisar a referida legislação, o artigo 2º⁴⁸ daquele diploma legal aduz que só poderá exercer a função de corretor de imóveis aquela pessoa que possuir título em Técnico em Transações Imobiliárias.

Contudo, ainda que a lei exija o referido documento, emergem os seguintes questionamentos: pode a pessoa exercer a atividade de corretor de imóveis sem o título previsto em lei? Qual a sanção decorrente disto? Ainda assim ele fará jus à remuneração?

Ao abordar sobre o exercício irregular da profissão de corretor de imóveis, Antônio Carlos Mathias Coltro aduz que

Dessa forma e ao disciplinar a atividade profissional dos corretores imobiliários, a Lei nº 6.530/78 permitiu, também, a punição administrativa dos que a ela não se adequassem, após devidamente inscritos nos CRECIs, possibilitando, ademais, o eventual apenamento penal dos infratores ao art. 47 da Lei das Contravenções Penais, onde prevista a contravenção do exercício profissional ou atividade econômica irregular, ou a prática de anúncio sobre seu exercício, sem o atendimento às condições a que submetido, dispondo a pena de quinze dias a três meses ou a pecuniária a que se refere.⁴⁹

De igual forma, ao abordar sobre o tema, o WH Sites Imobiliárias fez a seguinte explanação:

Como visto, o ato de intermediação é de competência exclusiva do Corretor de Imóveis. E este profissional está preparado para conduzir uma negociação imobiliária com segurança e certeza das informações. Dentro deste contexto, a Constituição Federal prevê que: “é livre o exercício de qualquer trabalho,

⁴⁸ “Art 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias.” BRASIL. **Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978**. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6530.htm > Acesso em: 10 out. 2015.

⁴⁹ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária**: doutrina, jurisprudência e regulamentação. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;”. (art. 5º, XIII, da CF/88) Portanto, para exercer a profissão de Corretor de Imóveis é preciso qualificação de técnico ou gestão em transações imobiliárias e habilitação no Conselho de Fiscalização Profissional – CRECI/PR.

Fora disso, quem promove intermediação de imóveis de terceiros sem possuir estes requisitos, comete o ilícito penal de exercer ilegalmente a profissão de Corretor de Imóveis. [...] ⁵⁰

Nessa vertente, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, ao apreciar a causa abaixo colacionada, entendeu que a contravenção penal tipificada no artigo 47 daquele *códex* incide na hipótese cuja atuação profissional de corretagem imobiliária, seja em relação à pessoa física ou jurídica, não obedeça ao requisito delineado na legislação específica, qual seja, a inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóvel. Vejamos:

PENAL - PROCESSO PENAL - EXERCÍCIO ILEGAL DE PROFISSÃO OU ATIVIDADE - ART. 47 DA LEI DE CONTRAVENÇÕES PENAIS - EXERCÍCIO IRREGULAR DE ATIVIDADE DE CORRETOR DE IMÓVEIS E MANUTENÇÃO DE IMOBILIÁRIA SEM O REGISTRO DO CRECI - AUTORIA E MATERIALIDADE SOBEJAMENTE COMPROVADAS - FATO TÍPICO - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO - SENTENÇA MANTIDA PELOS SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS.

1. Pratica a infração penal de exercício ilegal de profissão ou atividade o sócio de empresa que se dedica à atividade de corretor de imóvel, sem registrar a pessoa jurídica e sem inscrever-se no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóvel.
2. Autoria e a materialidade do delito devidamente comprovadas, de forma indubitosa.
3. Manifestação Ministerial acolhida.
4. Recurso conhecido e improvido. Sentença mantida pelos seus próprios fundamentos. ⁵¹

Desse modo, no concernente à sanção, o corretor que não estiver regularmente inscrito no órgão competente, conforme preceitua o artigo 2º da Lei dos Corretores de Imóveis, estará incorrendo na sanção tipificada no artigo 47 da Lei de Contravenções Penais⁵².

⁵⁰ **O exercício irregular da profissão de corretor de imóveis.** Disponível em < http://www.whsitesimobiliarias.com/exercicio_irregular_profissao_corretor_de_imoveis.html>. Acesso em: 10 out. 2015

⁵¹ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. 20070111291396APJ. Primeira Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. Apelante: Rafael Luiz da Silva; Apelado: Ministério Público do Distrito Federal e Territórios; Relator Juiz Flávio Fernando Almeida da Fonseca. Brasília, 14 de dezembro de 2010. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>> Acesso em 10 nov. 2015.

Sanado tal questionamento, resta-nos saber se, caso o corretor não tenha sua situação regularizada perante o Conselho Regional, poderia o comitente deixar de pagar a remuneração do profissional.

Ao tratar da matéria, Gustavo Tepedino assevera que

[...] Sem pretender exaurir o tema, vale enfrentar alguns dos problemas mais recorrentes, com o intuito de fixar critérios interpretativos coerentes com os resultados até aqui obtidos.

Examine-se, por exemplo, a tormentosa divergência relacionada à necessidade de registro profissional do corretor como requisito de exigibilidade do contrato. O tema, em verdade, refere-se à consensualidade (absoluta) do contrato e, por isso mesmo, não pode deixar de merecer do intérprete tratamento que dispense o registro, ao menos no que concerne à cobrança da corretagem, desde que esta tenha sido ajustada entre as partes e efetivamente levada a cabo.⁵³

Após concluir sua argumentação, Gustavo Tepedino, brilhantemente, faz a seguinte observação

O que parece importante enfatizar, quanto ao tema, é que as exigências de regularidade profissional, conquanto louváveis no intuito de proteção do consumidor, não podem inibir a cobrança da remuneração, decorrente da natureza consensual do contrato, desde que os serviços do corretor hajam sido efetivamente realizados.⁵⁴

Ao tratar da matéria, Antônio Carlos Mathias Coltro, filiando-se ao posicionamento adotado por Gustavo Tepedino, afirma que

[...] a jurisprudência e doutrina, inclusive e segundo já mencionado em capítulo outro deste livro, admitem o direito de se pedir a comissão, por quem tenha – ainda que não inscrito no CRECI –, interferido eventualmente e logrando êxito, em venda e compra de imóvel, por conta do fato de obter o acordo entre os interessados, para a conclusão do negócio.⁵⁵

Quanto ao ponto, Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald alegam que

⁵² “Art. 47. Exercer profissão ou atividade econômica ou anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício:

Pena – prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis.”
BRASIL. **Decreto-Lei nº 3.688, de 03 de outubro de 1941.** Disponível em <
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del3688.htm> Acesso em: 10 out. 2015.

⁵³ TEPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil.** 3 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004

⁵⁴ Idem. p. 147.

⁵⁵ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária:** doutrina, jurisprudência e regulamentação. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

É relevante, por outro lado, chamar a atenção para o fato de que a eventual ilicitude no desempenho da atividade de corretagem, por ausência de habilitação profissional exigida pela norma de regência, não conduz à invalidade do contrato de corretagem celebrado.

E, como consectário, há de ser reconhecido o direito à remuneração do corretor que gerou um resultado útil ao dono do negócio, mesmo sem ter registro profissional no órgão competente. Isto porque a falta de habilitação pode produzir sanções administrativas e, até, penais, mas não tem o condão de esvaziar o direito à contraprestação, sob pena de caracterizar um indevido enriquecimento sem causa⁵⁶.

Diante das argumentações acima mencionadas, percebe-se que, mesmo que o corretor não cumpra a exigência prevista na Lei nº 6.530/78, ele fará jus a remuneração, desde que alcançado o resultado útil do negócio. Tal argumentação encontra respaldo na interpretação sistêmica dos artigos 722 a 729 do Código Civil. Isto porque tanto o corretor oficial quanto o corretor livre podem pactuar o contrato de corretagem e, conseqüentemente, receber a comissão devida quando os serviços solicitados alcançaram o fim colimado pelo comitente.

Por outro lado, a norma que regulamenta o exercício da atividade de corretor de imóveis trata, em seu artigo 20, sobre as condutas rechaçadas pelos Conselhos Federal e Regional. Uma delas, qual seja, a de prejudicar os interesses que lhe foram confiados, é de suma importância. Isto porque ao perpetrar o referido comportamento, o corretor de imóveis prejudica tanto o regular desenvolvimento do contrato como viola o princípio da probidade e boa-fé.

Ao tratar sobre a probidade e a boa-fé, Arnaldo Rizzardo diz que

São estes dois dos princípios básicos que orientam a formação do contrato. As partes são obrigadas a dirigir a manifestação da vontade dentro dos interesses que as levaram a se aproximarem, de forma clara e autêntica, sem o uso de subterfúgios ou intenções outras que as não expressas no instrumento formalizado. A segurança das relações jurídicas depende, em grande parte, da probidade e da boa-fé, isto é, da lealdade, da confiança recíproca, da justiça, da equivalência das prestações e contraprestações, da coerência e clarividência dos direitos e deveres. Impende que haja entre os contratantes um mínimo necessário de credibilidade, sem o qual os negócios não encontrariam ambiente propício para se efetivarem. O conjunto desses valores constitui um pressuposto gerado pela probidade e boa-fé, ou

⁵⁶ ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil: Contratos; Teoria Geral e Contratos em espécie**. 4 ed. Salvador: JusPODIVM, 2014.

sinceridade das vontades ao firmarem os direitos e obrigações. Sem os princípios, fica viciado o consentimento das partes.⁵⁷

Em sendo assim, a atividade do corretor de imóveis deve estar lastreada na transparência, buscando-se, assim, o resultado pretendido. Para tanto, deve atuar com diligência e prudência, sendo cauteloso com o negócio perquirido pelo comitente e dando-lhe notícias sobre a transação. Caso contrário, se não agir cautelosamente e não prestar as informações necessárias acerca do negócio, o corretor poderá responder por perdas e danos, conforme estabelece o artigo 723⁵⁸ do Código Civil.

E, por fim, a Lei nº 6.530/78 estipula, em seu artigo 21⁵⁹, as sanções aplicáveis às pessoas físicas e jurídicas que atuam no ramo imobiliário nos casos em que haja a prática de atos vedados pelo Conselho Federal e Regional. A sanção varia conforme o grau de reprovabilidade do ato perpetrado, devendo obedecer, assim, o princípio da proporcionalidade⁶⁰.

⁵⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 13 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

⁵⁸ “Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.

Parágrafo único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.” BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 10 out. 2015

⁵⁹“ Art 21. Compete ao Conselho Regional aplicar aos Corretores de Imóveis e pessoas jurídicas as seguintes sanções disciplinares;

I - advertência verbal;

II - censura;

III - multa;

IV - suspensão da inscrição, até noventa dias;

V - cancelamento da inscrição, com apreensão da carteira profissional.

§ 1º Na determinação da sanção aplicável, orientar-se-á o Conselho pelas circunstâncias de cada caso, de modo a considerar leve ou grave a falta.

§ 2º A reincidência na mesma falta determinará a agravação da penalidade.

§ 3º A multa poderá ser acumulada com outra penalidade e, na hipótese de reincidência na mesma falta, aplicar-se-á em dobro.

§ 4º A pena de suspensão será anotada na carteira profissional do Corretor de Imóveis ou responsável pela pessoa jurídica e se este não a apresentar para que seja consignada a penalidade, o Conselho Nacional poderá convertê-la em cancelamento da inscrição.” BRASIL. **Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978**. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6530.htm> Acesso em: 10 out. 2015

⁶⁰ **Perguntas e Respostas**. Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Espírito Santo/ES. Disponível em <<http://www.crecies.gov.br/perguntas-e-respostas/>> Acesso em: 10 out. 2015

2.4 Da incorporação imobiliária

Tendo sido preenchidos os requisitos insculpidos na Lei nº 6.530/78, quais sejam a realização de curso técnico específico e o registro no respectivo Conselho Regional, poderá o agente desempenhar a função de corretor de imóveis, seja na forma autônoma ou subordinada.

Sobre o exercício de atividade profissional, a Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XIII, assegura ao indivíduo o exercício de qualquer trabalho, desde que cumpridas as formalidades estipuladas na legislação específica. Ao fazer menção à expressão “trabalho”, o legislador quis fazer alusão sobre as variadas espécies de relação de trabalho, abrangendo, assim, aquela atividade desenvolvida autonomamente.

Além disso, o Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região, ao se pronunciar sobre reconhecimento de vínculo trabalhista, reconheceu a possibilidade de o labor do corretor ser exercido autonomamente, vejamos:

EMENTA: CORRETOR DE IMÓVEIS. VÍNCULO EMPREGATÍCIO. REQUISITOS. NÃO CONFIGURAÇÃO. O corretor de imóveis pode exercer sua atividade de forma autônoma ou como empregado. Não configurados os requisitos dos arts. 2º e 3º, da CLT, mormente a subordinação, não há como reconhecer o vínculo empregatício. Recurso conhecido e não provido.⁶¹

Entretanto, apesar de possível o exercício da atividade do corretor de imóveis na forma autônoma, o que tem se percebido, principalmente em grandes cidades, é que a função da corretagem está sendo desenvolvida em conjunto com outras atribuições. Em alguns casos, o corretor filia-se a uma construtora integrante de uma incorporação imobiliária e, atendendo aos seus interesses, atrai pretensos compradores de seus imóveis.

⁶¹ BRASIL. Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região. Recurso Ordinário. 00724-2014-011-10-00-6 RO. Terceira Turma. Recorrente: Paulo Estevão de Oliveira; Recorrido: LPS Brasília – Consultoria de Imóveis LTDA; Relator Juiz Paulo Henrique Blair de Oliveira. Brasília, 26 de novembro de 2014. Disponível em: < http://www.trt10.jus.br/consweb_gsa/gsa_segunda_instancia.php?tip_processo_trt=RO&ano_processo_trt=2014&num_processo_trt=7597&num_processo_voto=394431&dta_publicacao=05/12/2014&dta_julgamento=26/11/2014&embargo=&tipo_publicacao=DEJT&termos=corretagem%20rela%E7%E3o%20emprego > Acesso em 10 abril. 2016.

A incorporação imobiliária é regulada pela Lei nº 4.591/64 e, por conseguinte, em seu artigo 28⁶², trouxe a conceituação do referido instituto. Ao fazer menção à incorporação imobiliária, Melhim Namem Chalhub faz a seguinte abordagem:

Em sentido geral, incorporação significa *inclusão, união, introdução* ou *ligação* de uma coisa no corpo de outra, a que ficará pertencendo, ou agremiação, congregação, agrupamento promovido entre pessoas para a formação de um só corpo (do latim, incorporatio, de incorporare: dar corpo, juntar, unir). Pode dizer respeito à inclusão de uma pessoa numa entidade ou à reunião de pessoas para formar uma pessoa jurídica, à absorção de uma ou mais sociedades por outra, que ocorre com mais frequência no campo do direito empresarial.

[...]

No campo dos negócios imobiliários, a expressão incorporação imobiliária tem o significado de mobilizar fatores de produção para construir e vender, durante a construção, unidades imobiliárias em edificações coletivas, envolvendo a arregimentação de pessoas e a articulação de uma série de medidas no sentido de levar a cabo a construção até sua conclusão, com a individualização e discriminação das unidades imobiliárias no Registro de Imóveis.⁶³

Ao tratar sobre incorporação imobiliária, Arnaldo Rizzardo pontua que

Por aí se depreende a ideia de incorporação: obriga-se uma pessoa a promover a construção de um edifício, dividido em unidades autônomas para distintos adquirentes da respectiva fração ideal do terreno, sob regime de condomínio especial, com a sua transferência no curso de sua construção. Trata-se de um negócio jurídico que tem o intuito de promover e realizar a construção, para a alienação total ou parcial, da edificação composta de unidades autônomas. Desenvolve-se a atividade visando promover e efetuar a construção de prédios, os quais se dividem em unidades que serão colocadas à venda.⁶⁴

Desse modo, verifica-se que o intuito da incorporação imobiliária é unir determinado grupo de pessoas com o escopo de construir e vender as respectivas unidades, durante sua construção. Logo, o bem imóvel objeto da incorporação imobiliária é aquele que sua edificação ainda não foi concluída.

⁶² “Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei. Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, (VETADO).” BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/leis/L4591.htm > Acesso em: 17 abril 2016.

⁶³ CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. 2 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

⁶⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

No que diz respeito à caracterização do contrato de incorporação imobiliária, Rodrigo Azevedo Toscano de Brito aduz que

De uma maneira geral, é o negócio jurídico por meio do qual o incorporador, na forma da legislação específica, compromete-se com o comprador ou promissário-comprador de fração ideal de terreno vinculada à futura unidade autônoma a construir uma edificação e transferir para o nome dos respectivos adquirentes a propriedade de uma ou mais unidades autônomas, com a finalidade de instituir, na edificação, o regime da propriedade horizontal.⁶⁵

Extrai-se, com isso, que os pressupostos para a configuração de contrato de incorporação imobiliária são os seguintes: 1) existência de incorporador; 2) negócio jurídico que irá se concretizar após o término da edificação; 3) o objeto do contrato é bem imóvel em construção; e, por fim, 4) a instituição da propriedade horizontal. Ademais, percebe-se que, diante das características acima descritas, se vislumbra a incorporação imobiliária quando se vende imóvel na planta, o que ocorre corriqueiramente.

Acerca da ideia de incorporador, a legislação específica anteriormente mencionada, em seu artigo 29, faz alusão ao conceito de incorporador. Para Arnaldo Rizzardo, incorporador é aquele indivíduo que “planeja o negócio, reúne um grupo de pessoas e se responsabiliza pela sua plena realização. Assume o compromisso de angariar recursos e de comercializar as unidades, sob pena de assumir os respectivos custos e encargos.”⁶⁶

Em sendo assim, não há na legislação menção acerca da pessoa que poderá ser incorporadora. Logo, conforme entendimento doutrinário⁶⁷, qualquer pessoa pode exercer tal mister, desde que tenha capacidade civil. Em consequência disso, é notória a diferença entre incorporador e construtor, tendo em vista que não é necessariamente o incorporador que irá construir o empreendimento, podendo contratar pessoa para o atingimento de tal finalidade.

Sobre a distinção entre incorporador e construtor, Arnaldo Rizzardo afirma que

Não se confunde a ideia de construtor com a de incorporador, já que última abrange aspectos bem mais amplos, de organização e administração, de

⁶⁵ BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. **Incorporação imobiliária à luz do código de defesa do consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2002.

⁶⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

⁶⁷ CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. 2 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. **Incorporação imobiliária à luz do código de defesa do consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2002.

venda de frações ideais, com a elaboração de projetos e encaminhamentos ao registro imobiliário. Viável que o incorporador contrate um construtor, o qual não se vincula ao plano de venda, nem se articula com os adquirentes.⁶⁸

Diante disso, não tendo o presente trabalho o intuito de esgotar o tema quanto à incorporação imobiliária, interessando-nos apenas o ponto em que aduz sobre o incorporador, pode o corretor de imóveis atuar como incorporador, bem como desenvolver a atividade da intermediação da compra de imóveis, atendendo, assim, aos interesses do incorporador, estando vinculado a ele.

Logo, sendo possível o corretor de imóveis realizar a sua atividade profissional de maneira autônoma bem como subordinada, caberá ao julgador, no caso concreto, identificar a atuação do corretor. Se constatada a existência de vínculo, faz-se necessária a identificação de sua origem, se adveio de contrato de incorporação imobiliária ou não, podendo repercutir, assim, na remuneração do profissional.

2.5 Da responsabilidade do pagamento da comissão de corretagem

O Código Civil, em seu artigo 725, trata sobre o direito à remuneração do corretor, em que este fará jus à sua percepção desde que atinja o resultado útil. Entretanto, a legislação não fez referências a quem deve arcar com o ônus da corretagem e, conseqüentemente, o legislador deixou uma margem de liberalidade para deliberação entre as partes sobre o respectivo encargo.

Apesar de o Código Civil não versar sobre a quem incumbe o adimplemento da comissão de corretagem, a doutrina⁶⁹ entende que será responsável pela quitação do encargo aquela pessoa que solicitou os serviços do corretor.

Antônio Carlos Mathias Coltro faz a seguinte explanação

Por vezes, é o interessado na compra a procurar um corretor, obrigando-se, perante ele, a responder pela comissão devida, se conseguir encontrar um

⁶⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

⁶⁹ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária: doutrina, jurisprudência e regulamentação**. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil: Contratos; Teoria Geral e Contratos em espécie**. 4 ed. Salvador: JusPODIVM, 2014.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 13 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

imóvel conforme o solicitado ou se obtiver o acordo do proprietário para a venda de determinado e que é do interesse daquele que quer adquiri-lo. Nesse sentido, “sucede mesmo que já se tem sabido de casos em que o intermediário trabalha por conta do comprador, procurando negócio para este ou trabalha para si próprio, devendo a paga ser feita por quem encomendou o serviço” (RT, 172/742, voto vencido do Des. Herotides da Silva Lima). Todavia, “para tornar o comprador responsável por tal pagamento, seria necessário que houvesse assumido inequivocamente a obrigação correspondente” (RT, 175/246).⁷⁰

Ao abordar sobre o encargo da corretagem, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald afirmam que

Essa remuneração deve ser suportada, ordinariamente, pelo comitente ou dono do negócio. Isto é, quem paga a remuneração do corretor é quem o contratou, como regra. Nada impede, de qualquer maneira, que as partes, utilizando de sua autonomia privada, disponham em sentido diverso, estipulando, por exemplo, que o pagamento da corretagem será realizado pelo adquirente do bem, no caso de compra e venda. Para tanto, logicamente, o terceiro adquirente terá de anuir, expressamente, com esta obrigação.⁷¹

Logo, tendo em vista a liberalidade da pactuação do pagamento da comissão de corretagem, insculpida no dispositivo anteriormente mencionado, cabe ao julgador, no caso concreto, verificar a responsabilidade do adimplemento do referido encargo, porquanto tanto o comprador quanto o vendedor de imóveis pode solicitar o labor do corretor.

Caso o cliente tenha buscado o corretor, com o intuito de comprar determinado imóvel, evidente que a responsabilidade do pagamento de comissão de corretagem é do próprio cliente que solicitou o labor do corretor.

Na hipótese de o comprador ser o responsável pela quitação da remuneração do corretor, deve-se visualizar se este manifestou inequivocamente sobre tal ônus ou se buscou a atividade do corretor. Desse modo, a incumbência será definida com base nos elementos fáticos do caso concreto, considerando-se aquele que solicitou o labor do profissional.

Contudo, apesar de a doutrina posicionar-se no sentido de que a obrigação deve ser adimplida por quem solicitou a atividade, a transferência do pagamento da comissão de corretagem tem sido tema de questionamentos judiciais, sobretudo quando a construtora

⁷⁰ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária**: doutrina, jurisprudência e regulamentação. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

⁷¹ ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil**: Contratos; Teoria Geral e Contratos em espécie. 4 ed. Salvador: JusPODIVM, 2014.

disponibiliza stand de vendas com o escopo de alienar imóveis e busca a atividade do corretor para atingir tal desiderato. Quanto ao ponto, o Tribunal de Justiça Distrital se posicionou da seguinte forma:

[...] Embora seja legítima a cobrança de comissão de corretagem nos negócios imobiliários, o pagamento deve ser feito por quem contrata os serviços. Na demanda, a Corretora-ré foi contratada pela Incorporadora-ré, portanto, a ela incumbe o ônus de arcar com esse pagamento. [...] ⁷²

[..] Ao montar o stand de vendas a construtora disponibilizou o atendimento dos clientes por corretores de empresa por ela contratada para a comercialização das unidades, depreendendo-se que a corretora exerceu mera intermediação da venda. 3. O pagamento de comissão de corretagem pela aquisição de unidade imobiliária está a cargo da empresa construtora, e não pode ser repassado ao consumidor, salvo clara estipulação contratual em contrário. [...] 7. A comissão de corretagem pode ser de responsabilidade do comprador (art. 724 do C.C.) desde que claramente acordada. ⁷³

Se, no caso concreto, houver vínculo entre corretor e vendedor, quem deverá assumir o encargo é o vendedor, porquanto o corretor atua segundo os interesses daquele. Saliente-se que, não basta a alegativa de que o vendedor deve arcar com a comissão do corretor. Faz-se necessário que, no caso concreto, o julgador fundamente sua convicção em provas robustas que evidenciem o vínculo entre corretor e vendedor.

Neste sentido, filia-se Antônio Carlos Mathias Coltro, aduzindo que

A situação se complica quando a imobiliária é exclusiva de alguma construtora. Patente que ela está, primeiramente, a serviço da empresa e não do cliente efetivamente. Ela atende as premissas de venda e comercialização impostas pela construtora, navegando no mercado para atender, primeiro,

⁷² BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REPETIÇÃO EM DOBRO. TAXA DE CONTRATO. SOLIDARIEDADE. PRAZO DE ENTREGA. MORA DA INCORPORADORA. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. DANO MORAL. 20120310221207APC. Sexta Turma Cível. Apelante: Samara de Souza Rodrigues, Mestra Empreendimentos e Participações LTDA, CYGNUS Imóveis; Apelado: Os mesmos; Relatora Desembargadora Vera Andrighi. Brasília, 17 de fevereiro de 2016. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

⁷³ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEIÇÃO.DENUNCIAÇÃO À LIDE NÃO ADMITIDA. PRESCRIÇÃO AFASTADA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VIOLAÇÃO AO DEVER DE INFORMAÇÃO. ART 6º DO CDC. RESTITUIÇÃO DEVIDA. 20130110927252APC. Terceira Turma Cível. Apelante: Araucaria Empreendimentos Imobiliários S/A; Apelado: William Simao da Rocha, Patricia Bouzada Barros; Relatora Desembargadora Fátima Rafael. Brasília, 17 de dezembro de 2014. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

aos seus interesses, de modo a não ser razoável transferir o custo da corretagem ao cliente/adquirente.⁷⁴

A partir do momento em que o corretor atua conforme orientações da construtora, e com a finalidade de atender aos seus interesses, deslegitima-se a cobrança da corretagem em face do comprador do imóvel. Isto porque o instituto da corretagem zela pela ausência de subordinação ou qualquer outra forma de conexão entre corretor, comitente e terceiro. A configuração dessa característica deturpa a essência do negócio jurídico em tela.

Logo, na hipótese em que o corretor realiza intermediação para a construtora-incorporadora, por meio de stand de vendas, com o intuito de captação de clientela, não é legítima a transferência do encargo da corretagem ao comprador, uma vez que está presente o vínculo entre o corretor e terceiro, desvirtuando, assim, o contrato de corretagem.

Em sendo assim, configurada a conexão entre corretor e construtora, cabe a esta arcar com o ônus do pagamento da comissão de corretagem, podendo, inclusive, ser acionada na Justiça do Trabalho para eventual reconhecimento de vínculo empregatício entre corretor e a construtora. Ademais, nesta hipótese pode ainda o consumidor, com fulcro no artigo 42, do Código de Defesa do Consumidor, pedir a restituição do valor pago a título de comissão de corretagem.

2.6 Desdobramentos da corretagem face á existência de vínculo entre corretor e construtor

O instituto da corretagem, como anteriormente explanado, é aquele em que uma pessoa, não vinculada à outra por qualquer relação de dependência, pesquisa para o comitente acerca de possíveis negócios jurídicos que tenha interesse, podendo ser concretizado ou não. Em consequência disso, para que seja reconhecido como tal, é indispensável a ausência de vínculo entre os contratantes.

Entretanto, se eventual conexão entre eles for perceptível, corrompe-se as características da corretagem e, em decorrência disso, emergem alguns desdobramentos, tais como reflexos no adimplemento da comissão ao corretor de imóveis.

⁷⁴ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária**: doutrina, jurisprudência e regulamentação. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

Sobre as características do contrato de corretagem, Arnaldo Rizzardo pontua que

Para que a interferência de uma pessoa em negócios de outrem se qualifique como corretagem, são necessários os seguintes requisitos: a) Cometimento a uma pessoa de conseguir interessado para certo negócio; b) Aproximação, feita pelo corretor, entre o terceiro e o comitente; c) Conclusão do negócio entre o comitente e o terceiro, graças à atividade do corretor.⁷⁵

Apesar de não salientado pelo renomado doutrinador, entendo que a ausência de vínculo entre corretor, comitente e terceiro é também um atributo da corretagem, uma vez que o artigo 722 do Código Civil a ela faz alusão.

Nessa esteira, Gustavo Tepedino assevera que a imparcialidade do corretor é relevante para a plenitude da intermediação do negócio, vejamos:

Finalmente, costuma-se exigir do corretor a imparcialidade (à exceção de mestre Pontes de Miranda, com se verá adiante, para quem o mediador, imparcial, distingue-se do intermediador, ou corretor, contratado por uma das partes), considerando-se que quando se toma partido se perde a isenção indispensável à boa intermediação.

De fato, a representação mostra-se incompatível com a intermediação, na medida em que o representante defende interesses de um cliente, não podendo estar isento para expor as qualidades e defeitos do bem a ser negociado. A jurisprudência, contudo, tempera tal atributo, ponderando: “O corretor tem por função aproximar os interessados, fazendo-o como pessoa desinteressada e, pois, equidistante das impressões subjetivas que formam o julgamento das partes. Não se lhe exige a imparcialidade do juiz, mas sim a indispensável dose de equilíbrio que lhe permita vencer as arestas existentes nas posições assumidas pelos interessados.”⁷⁶

Além disso, é evidente a consideração da imparcialidade do corretor como característica, uma vez que, se constatado o vínculo ou subordinação deste com qualquer das partes, poderá influir no ônus de adimplemento da comissão ao intermediador. É o que se vê do seguinte excerto extraído de um julgado do Tribunal de Justiça do Estado do Distrito Federal e Territórios:

[...] 2. Inexiste contradição ou obscuridade no acórdão embargado quanto ao percentual de retenção. 2.1. A empresa embargante busca transferir aos embargados a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem. 2.2. Há prova nos autos que a contratação e o pagamento da empresa

⁷⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 13 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

⁷⁶ TEPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil**. 3 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004

responsável pela intermediação da venda do imóvel foi realizada pela embargante, sem qualquer participação dos embargados. [...] ⁷⁷

Outrossim, no que diz respeito à existência de vínculo entre corretor e construtora, poderá ocasionar, também, o reconhecimento de relação empregatícia entre as partes, desde que cumpridos os requisitos delineados nos artigos 2º e 3º da CLT.

Ao fazer menção sobre a configuração da relação empregatícia, Maurício Godinho Delgado afirma que

De fato, a relação empregatícia, enquanto fenômeno sociojurídico, resulta da síntese de um diversificado conjunto de fatores (ou elementos) reunidos em um dado contexto social ou interpessoal. Desse modo, o fenômeno sociojurídico da relação de emprego deriva da conjugação de certos elementos inarredáveis (elementos fático-jurídicos), sem os quais não se configura a mencionada relação.

Os elementos fático-jurídicos componentes da relação de emprego são cinco: a) prestação de trabalho por pessoa física a um tomador qualquer; b) prestação efetuada com personalidade pelo trabalhador; c) também efetuada com não eventualidade; d) efetuada ainda sob subordinação ao tomador dos serviços; e) prestação do trabalho efetuada com onerosidade.⁷⁸

Estando nítido o vínculo, o Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região tem entendido pela configuração de relação empregatícia entre corretor e construtora, uma vez que cumpridos os requisitos acima mencionados. Quanto à existência de conexão entre as partes, o respectivo Tribunal, ao julgar um recurso ordinário, fez a seguinte ponderação:

1. RELAÇÃO EMPREGATÍCIA. REQUISITOS. EXISTÊNCIA. A relação empregatícia emerge desde que verificados os elementos jurídicos que a caracterizam, quais sejam, trabalho não-eventual, prestado por pessoa física, de forma pessoal, sob subordinação e onerosidade. **Conquanto necessária a ocorrência de todos os pressupostos, a subordinação é considerada o principal elemento a diferenciar a relação de emprego das demais formas de prestação de serviços, mormente aqueles realizados de maneira autônoma.** No caso dos autos, comprovada a existência dos

⁷⁷ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Embargos de Declaração. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM CONTRATADA PELA CONSTRUTORA. TRANSFERÊNCIA DA COBRANÇA PARA OS COMPRADORES. ABUSIVIDADE. CONTRADIÇÃO E OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. PRETENSÃO DE REEXAME DA CAUSA. EMBARGOS REJEITADOS. 20140111266239APC. Segunda Turma Cível. Embargante: Construtora Vilela e Carvalho LTDA; Embargado: Roberta de Melo Carvalho, Paulo Roberto de Aquino Mariani, os mesmos; Relator Desembargador João Egmont. Brasília, 30 de março de 2016. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

⁷⁸ DELGADO, Mauricio Godinho. **Curso de direito do trabalho**. 13 ed. São Paulo: LTr, 2014.

elementos caracterizadores do vínculo empregatício, seu reconhecimento é medida que se impõe.⁷⁹ – grifos nossos.

A partir do seguinte julgado, extrai-se que, apesar de os demais pressupostos serem necessários à caracterização da relação de emprego, a subordinação é o elemento que irá definir e distinguir o modo pelo qual a prestação de serviço é efetuada.

2.7 Da relação de consumo

Além da possibilidade de reconhecimento da relação empregatícia, a ligação entre corretor e construtora pode configurar relação de consumo. Nessa vertente, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios já se manifestou nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E CONSUMIDOR. INOVAÇÃO RECURSAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CORRETOR CONTRATADO PELA CONSTRUTORA E COLOCADO À DISPOSIÇÃO EM STAND DE VENDAS. ABUSIVIDADE DA TRANSFERÊNCIA DO ENCARGO. RESTITUIÇÃO DEVIDA.

1. Configura inovação recursal a apresentação, em sede de apelação, de matérias não debatidas na primeira instância.
2. A pretensão de ressarcimento de comissão de corretagem, sob o argumento de enriquecimento sem causa do promissário vendedor, está sujeito ao prazo prescricional trienal, previsto no artigo 206, §3º, inciso IV, do Código Civil.
3. O prazo prescricional se inicia na data da assinatura do contrato de compromisso de compra e venda e não em período pré-contratual, de tratativas e de reserva do imóvel.
4. A relação jurídica estabelecida por contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel entre as empresas construtoras/incorporadoras/imobiliárias do empreendimento e o futuro

⁷⁹ BRASIL. Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região. Recurso Ordinário. 00623-2013-002-10-00-3 RO. Segunda Turma. Recorrente: Saulo Rezende Amaral; Capital Invest DtvM LTDA; Imob Investimentos Imobiliários LTDA; Recorrido: Os mesmos; Relator Juiz Gilberto Augusto Leitão Martins. Brasília, 27 de Janeiro de 2016. Disponível em: <http://www.trt10.jus.br/consweb_gsa/gsa_segunda_instancia.php?tip_processo_trt=RO&ano_processo_trt=2015&num_processo_trt=3679&num_processo_voto=414709&dta_publicacao=12/02/2016&dta_julgamento=27/01/2016&embargo=&tipo_publicacao=DEJT&termos=corretagem%20rela%E7%E3o%20emprego> Acesso em 17 abril. 2016.

proprietário do imóvel é de consumo, pois se amolda aos requisitos qualificadores de tal relação, expostos nos arts. 1º a 3º da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor).

5. Os Arts. 7º, parágrafo único, 18, 25, §1º, e o art. 34, todos do Código de Defesa do Consumidor, consagram a responsabilidade solidária daqueles que, de alguma forma, participaram da cadeia de consumo, na melhor expressão da teoria da aparência e à luz da boa-fé objetiva. Legitimidade passiva da 1ª Demandada reconhecida.

6. Configura-se abusiva a imposição do pagamento da corretagem ao consumidor por meio de contrato de adesão, suprimindo-lhe a opção de escolha do profissional, mormente se o comprador (consumidor) dirige-se ao stand de vendas da construtora e adquire de forma direta o imóvel em construção, sem se utilizar, efetivamente, dos serviços de um corretor.

7. A prática abusiva, igualmente, se fortifica pela distorção do valor efetivamente pago pelo imóvel no ato da proposta e aquele unilateralmente atribuído pela construtora no contrato, revelando-se conduta incompatível com a boa-fé e a equidade, devendo, pois, o consumidor ser restituído pelo excesso pago.

8. Reconhecido o desvirtuamento do instituto da corretagem, impõe-se a devolução do valor ao consumidor no importe efetivamente pago, repelindo-se a devolução em dobro, nos termos do art.42, parágrafo único, do CDC, se não demonstrada a patente má-fé.

9. Conheceu-se parcialmente do recurso e, na parte conhecida, negou-se provimento ao apelo do Réu.⁸⁰

A respeito da verificação da relação consumerista, assevera Rizzatto Nunes que “haverá relação jurídica de consumo sempre que se puder identificar num dos pólos da relação o consumidor, no outro, o fornecedor, ambos transacionando produtos e serviços”.⁸¹ Desse modo, para que a referida relação jurídica se configure, é necessário que estejam presentes as figuras do consumidor e fornecedor, reguladas, respectivamente, nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Ao tratar sobre o conceito de consumidor, Bruno Miragem aduz que

A definição jurídica de consumidor é estabelecida pelo CDC por intermédio do seu artigo 2º, que estabelece o conceito de consumidor padrão, standard, o qual vai ser complementado por outras três definições, a que a doutrina majoritária qualifica como espécies de consumidores equiparados, uma vez que, independentemente de se caracterizarem como tal pela realização de um

⁸⁰ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação. 20140110417205APC. Terceira Turma Cível. Apelante: Boulevard Empreendimentos Imobiliários LTDA; Apelado: Lazaro Londe de Melo Neto; Relator Desembargador Flavio Rostirola. Brasília, 04 de fevereiro de 2016. Disponível em: <<http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>> Acesso em 10 abril. 2016.

⁸¹ NUNES, Luiz Antonio Rizzatto. **Curso de direito do consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2004.

ato material de consumo, são referidos deste modo para permitir a aplicação da tutela protetiva do CDC em favor da coletividade, das vítimas de um acidente de consumo, ou mesmo de um contratante vulnerável, exposto ao poder e à atuação abusiva do parceiro negocial mais forte.⁸²

Logo, percebe-se que o Código de Defesa do Consumidor, ao conceituar o sujeito hipossuficiente da relação consumerista, o define de forma abrangente, para abarcar o maior número de indivíduos que possam estar envolvidos em uma relação de consumo. Para tanto, a legislação prevê o significado de consumidor, bem como aduzindo sobre consumidor equiparado.

Como a pesquisa está fazendo referências à compra e venda de imóveis com a intermediação do corretor, o conceito que nos importa é aquele referendado no *caput* do artigo 2º da legislação consumerista, uma vez que o comprador do imóvel será o destinatário final do produto e serviço. Para Cláudia Lima Marques, destinatário final é aquele que retira o bem do mercado.⁸³

Ao explicar sobre o mencionado dispositivo, Bruno Miragem leciona que

A aparentemente simples definição legal, na verdade permite desde uma rápida interpretação concluir que: a) consumidores serão pessoas naturais ou jurídicas. Logo, tanto uma, quanto outra poderá estar sob a égide das normas de proteção do CDC; b) será consumidor tanto quem adquirir, ou seja, contratar a aquisição de um produto ou serviço, quanto quem apenas utilize este produto ou serviço.⁸⁴

Extrai-se, com isso, que tanto a pessoa física ou jurídica podem ser consumidores, desde que adquiram ou utilizem determinado produto ou serviço como destinatário final. Quanto ao verbo “adquirir”, Rizzatto Nunes afirma que a sua acepção deve ser apreendida em sentido lato, podendo ser na modalidade onerosa ou gratuita.⁸⁵

De outra banda, quanto ao conceito de fornecedor, previsto no artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor, Bruno Miragem afirma que

Como já referimos a título introdutório, os conceitos de consumidor e fornecedor são dependentes, relacionais, uma vez que só haverá relação de

⁸² MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

⁸³ BENJAMIN, Antonio Herman; MARQUES, Cláudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de direito do consumidor**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

⁸⁴ MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

⁸⁵ NUNES, Luiz Antonio Rizzatto. **Curso de direito do consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2004.

consumo com a presença destes dois sujeitos. Neste sentido, se por consumidor tem-se aquele que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final, como fornecedor observa-se quem oferece os produtos e serviços no mercado de consumo.⁸⁶

Trata-se, assim, de conceito amplo, uma vez que o legislador estipula que o fornecedor é aquele que coloca em circulação determinado produto ou serviço. O doutrinador acima mencionado pontua o seguinte

Destaca-se a amplitude da definição legal. O legislador não distingue a natureza, regime jurídico, ou nacionalidade do fornecedor. São abrangidos, pelo conceito, tanto empresas estrangeiras ou multinacionais, quanto o próprio Estado, diretamente ou por intermédio de seus Órgãos e Entidades, quando realizando atividade de fornecimento de produto ou serviço no mercado de consumo. Da mesma forma, com relação ao elemento dinâmico da definição (desenvolvimento de atividade), o CDC buscou relacionar ampla gama de ações, com relação ao fornecimento de produtos e à prestação de serviços. Neste sentido é correto indicar que são fornecedores, para os efeitos do CDC, todos os membros da cadeia de fornecimento, o que será relevante definir-se a extensão de seus deveres jurídicos, sobretudo em matéria de responsabilidade civil.⁸⁷

Além disso, da mesma forma que a legislação aborda sobre consumidor equiparado, também há previsão a respeito do fornecedor equiparado. Desse modo, considera-se fornecedor equiparado àquele que participa da cadeia de fornecimento de produtos e cadeia de fornecimento de serviços. Ou seja, aquele que contribuiu para a produção do produto ou concessão do serviço será enquadrado como fornecedor equiparado.

Em se tratando de corretagem, em que o corretor, por meio de intermediação, sem vinculação com o comitente ou terceiro, busca atingir resultado pretendido pelo comitente, a relação jurídica poderá ser considerada de consumo quando houver vínculo entre corretor e construtora.

Entretanto, não é qualquer vínculo que pode caracterizá-la. Essa conexão deve denotar que o corretor, atendendo aos interesses da construtora, contribui na cadeia de fornecimento do serviço. Não é suficiente a assertiva de que o corretor esteja auxiliando na cadeia de consumo, é indispensável que a sua atuação seja parcial, o que desvirtuaria o instituto da corretagem.

⁸⁶ MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

⁸⁷ Idem, p. 164.

Desse modo, no caso em que a construtora, por meio do stand de vendas, disponibiliza a atividade do corretor para captar clientes com o intuito de vender imóveis, a relação consumerista é notória, seja porque o corretor auxilia a construtora na cadeia de fornecimento do produto, seja porque sua atuação profissional é parcial. Nessa vertente, o Tribunal de Justiça Distrital se pronunciou:

[...] 1. A relação de direito material subjacente à lide configura típica relação consumerista – nos exatos termos dos artigos 2.º e 3.º do Código de Defesa do Consumidor –, na medida em que a parte demandada comercializa, no mercado de consumo, bem imóvel, adquirido pelo Autor como destinatário final.

2. A corretagem é regulada pelo Código Civil, em seus artigos 722 a 729, e pela Lei nº 6.530/1978, cujas disposições deverão ser aplicadas em conformidade com os princípios de proteção ao consumidor instituído pelo Código de Defesa do Consumidor, por se tratar de típica relação de consumo.

3. Com a imposição do dever de informação e transparência, o CDC inaugurou nova regra de conduta no mercado, invertendo a ultrapassada ideia do *caveat emptor*, - segundo a qual era dever do consumidor buscar todas as informações sobre o produto ou serviço -, para a regra do *caveat venditor*, - que preconiza exatamente o oposto, a dizer, compete ao fornecedor informar todos os aspectos relevantes do produto.

4. Configura-se abusiva a imposição do pagamento da corretagem ao consumidor por meio de contrato de adesão, suprimindo-lhe a opção de escolha do profissional, mormente se o comprador (consumidor) dirige-se ao stand de vendas da construtora e adquire de forma direta o imóvel em construção, sem se utilizar, efetivamente, dos serviços de um corretor. [...] ⁸⁸

Verificando-se, assim, a existência da relação de consumo envolvendo corretor, construtora e comprador, emergem-se inúmeras consequências, como, por exemplo, o reconhecimento da abusividade da transferência do adimplemento da comissão ao corretor e a possibilidade de pleitear a repetição de indébito em desfavor da construtora, sendo tais matérias apreciadas no capítulo subsequente.

⁸⁸ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CORRETOR CONTRATADO PELA CONSTRUTORA E COLOCADO À DISPOSIÇÃO NO STAND DE VENDAS. ABUSIVIDADE DA TRANSFERÊNCIA DO ENCARGO. RESTITUIÇÃO DEVIDA. 20130710186595APC. Terceira Turma Cível. Apelante: Alexandre Antonio de Oliveira Correa; Apelado: MB Engenharia SPE 040 SA, Alvorada Empreendimentos e Participações LTDA, MGARZON Empreendimentos Imobiliários LTDA; Relator Desembargador Flavio Rostirola. Brasília, 15 de abril de 2015. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

3 DA RELAÇÃO DE CONSUMO E DAS SANÇÕES CONSUMERISTAS APLICADAS NO CONTRATO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM

No módulo em questão, o tema a ser tratado diz respeito à aplicação de sanções consumeristas na hipótese em que o contrato de corretagem está atrelado ao contrato de compra e venda de imóveis. Reconhecida a relação de dependência entre corretor e construtora, por intermédio de stand de vendas, a cláusula que impôs ao comprador o pagamento da comissão de corretagem torna-se abusiva, porque, como se vê, há um vínculo entre corretor e construtora, o que é vedado na legislação civil.

3.1 Da abusividade da transmissão do encargo da corretagem ao consumidor

Como aludido no capítulo 1 do presente trabalho, o Código Civil não definiu a responsabilidade do pagamento da comissão de corretagem, deixando a critério dos envolvidos a estipulação acerca de tal ônus. Logo, a legislação civil optou pela liberdade de negociação entre os contratantes.

Entretanto, ainda que a intenção do legislador seja a de resguardar a manifestação de vontade das partes, algumas construtoras, aproveitando-se dessa lacuna, acabam transmitindo o ônus da corretagem ao comprador de imóvel.

Em alguns casos⁸⁹, tal qual a hipótese levantada por essa pesquisa, o corretor une-se com a construtora com o fito de vender determinados imóveis, antes mesmo de coloca-los à

⁸⁹ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM ABUSIVA. REPETIÇÃO DO DÉBITO. DOBRO RELATIVA AO ART. 42 DO CPC AFASTADA.SENTENÇA MANTIDA. 1. Ao montar o stand de vendas a construtora disponibilizou o atendimento dos clientes por corretores de empresa por ela contratada para a comercialização das unidades, depreendendo-se que a corretora exerceu mera intermediação da venda. 2. A obrigação de pagar os serviços de corretagem é de quem os contratou ou os impôs compulsoriamente. Tampouco pode o comprador ser compelido a arcar com os custos de serviços da suposta corretora que só se presta a assegurar os interesses das empreendedoras. 3. A venda casada constitui prática abusiva, por ser uma imposição feita pelo fornecedor ao consumidor, o que atrai a incidência do art. 51, inciso IV, do Código de Defesa de Consumidor.[...] Unânime. 20140110832159APC. Terceira Turma Cível. Apelante: Gabriel Rezende Souza; Apelado: JFE 10 Empreendimentos Imobiliários LTDA; Relatora

venda. Em consequência disso, percebe-se que o vínculo daí decorrente originou-se antes de qualquer contato com o comprador do imóvel.

Após a união de corretores e construtora, cria-se stand de vendas, em que o corretor de imóveis anuncia os imóveis oferecidos pela construtora e, assim, tenta captar clientes para a concretização do negócio almejado.

Ao atrair interessado na compra do respectivo bem, o corretor, que desempenha a atividade juntamente com a construtora, prontifica-se a entregar o contrato ao cliente, embutindo-lhe o ônus da corretagem.

Logo, vê-se que há uma relação preexistente à relação com o comprador do imóvel que o deslegitima a cobrar qualquer encargo decorrente daquela relação jurídica. Isto porque o instituto da corretagem zela pela manifestação da vontade dos interessados, o que não ocorre na hipótese em exame.

O artigo 722 do Código Civil, ao conceituar o instituto do contrato de corretagem, aduz que não pode haver vínculos entre corretor e comitente. Ao reconhecer o vínculo entre as partes, desvirtua-se, assim, o instituto da corretagem, vez que a sua criação destina-se à disposição da vontade entre as partes.

Nessa vertente, ao julgar uma apelação, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios consignou que “a exigência de comissão de corretagem apenas se mostra correta quando tenha havido intermediação no negócio. Sendo o corretor mero preposto da construtora não há que se falar em sua cobrança.”⁹⁰

Desse modo, ao inserir no contrato a transferência do pagamento da corretagem ao consumidor, em que não há manifestação de vontade e se tratando de hipótese em que o

Desembargadora Fátima Rafael. Brasília, 11 de novembro de 2015. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

⁹⁰ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. CIVIL. CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. INCOMPETÊNCIA ABSOLUTA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. CULPA DA CONTRUTORA. RESPONSABILIDADE CONFIGURADA. TAXA DE CORRETAGEM. JUROS DE OBRA. CLÁUSULA PENAL. ANALOGIA EM FAVOR DO CONSUMIDOR. LUCROS CESSANTES. MULTA MORATÓRIA. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 20151010030124APC. Terceira Turma Cível. Apelante: Direcional Taguatinga Engenharia LTDA; Apelado: Francisco de Oliveira Lopes Filho; Relator Desembargador Gilberto Pereira de Oliveira. Brasília, 03 de fevereiro de 2016. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

corretor e construtora possuem um vínculo em comum, evidencia-se a abusividade da cláusula ora pactuada.

Ao tratar sobre o conceito de cláusula abusiva, Bruno Miragem assim aduz:

A noção de cláusulas abusivas é ampla. Seus elementos principais, contudo, verificam-se na definição simples e rica de Jean Calais-Auloy ao afirmar que “é abusiva a cláusula que, pré-redigida pela parte mais forte, cria um desequilíbrio significativo em detrimento da parte mais fraca”.⁹¹

Flávio Tartuce, ao fazer alusão acerca do tema, afirma que:

As cláusulas são consideradas ilícitas pela presença de um abuso de direito contratual. Além da nulidade absoluta, é possível reconhecer que, presente o dano, as cláusulas abusivas podem gerar o dever de reparar, ou seja, a responsabilidade civil do fornecedor ou prestador.⁹²

Assim, podemos extrair dos conceitos acima mencionados que a cláusula abusiva é o meio pelo qual, quando instituídas, o hipossuficiente – aquele tido como a parte mais vulnerável na relação consumerista – ocupa uma posição discrepante em relação ao fornecedor. Por consequência, em razão dessa disparidade, a instituição das referidas cláusulas poderão trazer prejuízos ao consumidor.

A cláusula abusiva é regulada no artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor. Trata-se de um rol exemplificativo, em que as hipóteses de incidência não se esgotam nos incisos ali elencados, podendo o juiz reconhecer, de acordo com o caso concreto, outras possibilidades de incidência.

Acerca do tema, Bruno Miragem leciona que:

Como já referimos, a enumeração das espécies de cláusulas abusivas feita pelo artigo 51 do CDC é meramente exemplificativa (*numerus apertus*), incumbindo ao juiz, tanto a subsunção das espécies normativas do artigo 51 ao caso concreto, quanto a identificação, na dinâmica dos contratos, de outras estipulações que violem de modo antijurídico o interesse dos consumidores.

O exame destas cláusulas em espécie observa tanto a desproporção de direitos e deveres entre as partes, a violação do equilíbrio entre as prestações do contrato, quanto aquelas que diminuam ou exonerem a responsabilidade do fornecedor, dentre outras.⁹³

⁹¹ MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

⁹² TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense. São Paulo: Método, 2014. V. único.

⁹³ MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

Além disso, Rizzato Nunes assevera que “a exigência da boa-fé objetiva como princípio (art. 4º, III) e como norma (inciso IV, que a seguir examinaremos) é verdadeira cláusula ou condição geral a ser observada nos contratos, de sorte que outras cláusulas abusivas podem ser identificadas.”⁹⁴.

Outra característica mencionada no caput do supracitado artigo é que a cláusula abusiva é nula de pleno direito. Isto porque o artigo 1º do Código de Defesa do Consumidor aduz que as normas de defesa do consumidor possuem caráter público e interesse social. Logo, a violação de normas protetivas do consumidor ocasionará sua nulidade absoluta.

Acerca da nulidade absoluta da cláusula abusiva, Rizzato Nunes assevera que

Diferentemente do Código Civil, que dispõe sobre dois tipos de nulidade: a absoluta (nulidades de pleno direito do art. 166) e a relativa (anulabilidades do art. 171), a Lei n. 8.078 apenas reconhece as nulidades absolutas de pleno direito, fundadas no seu art. 1º, que estabelece que as normas que regulam as relações de consumo são de ordem pública e interesse social.

Por isso, não há que falar em cláusula abusiva que se possa validar: ela sempre nasce nula, ou, melhor dizendo, foi escrita e posta no contrato, mas é nula desde sempre.

Em função, então, desse caráter, não está obrigado o consumidor a cumprir qualquer obrigação que se lhe imponham mediante cláusula abusiva.⁹⁵

Logo, caso o fornecedor estipule contratualmente cláusulas que onerem excessivamente o consumidor, tais como aquelas hipóteses delineada no artigo 51 do CDC, estas serão consideradas nulas de pleno direito, ante o caráter abusivo da cláusula ora pactuada.

Ao explicar sobre o advento da cláusula abusiva, Bruno Miragem afirma que

As cláusulas abusivas têm lugar, em geral, como parte de contratos de adesão ou das condições gerais dos contratos, formulados pelos fornecedores e aos quais os consumidores deverão apenas consentir com os termos do contrato pré-elaborado. Neste sentido, a forma pela qual se estabelece o contrato de consumo pode determinar o caráter abusivo de uma determinada estipulação contratual.⁹⁶

⁹⁴ NUNES, Luiz Antonio Rizzato. **Curso de direito do consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2004.

⁹⁵ Idem, p. 620.

⁹⁶ MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

Na hipótese em análise, ao incluir o ônus de quitação da corretagem no contrato de compra e venda de imóveis, a construtora malfez o princípio da boa-fé objetiva, pregado tanto pelo Código Civil quanto pelo Código de Defesa do Consumidor, uma vez que não foi dada a oportunidade de o comprador se manifestar sobre a assunção do encargo ou até mesmo aferir se o profissional e o respectivo serviço foram por ele solicitados.

3.2 Da venda casada

Conforme mencionado anteriormente, as cláusulas abusivas estão regulamentadas no artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor, e, via de regra, seu surgimento está ligado a um contrato de adesão. Tal instituto distingue-se da prática abusiva, em que sua regulamentação está prevista no artigo 39 daquele mesmo diploma legal.

Ao lecionar sobre prática abusiva, Rizzatto Nunes assevera que

A ideia de abusividade tem relação com a doutrina do abuso do direito. A constatação de que o titular de um direito subjetivo pode dele abusar no seu exercício acabou levando o legislador a tipificar certas ações como abusivas.

Conforme já explicado no Capítulo 6, item 6.13, a prática real do exercício dos vários direitos subjetivos acabou demonstrando que, em alguns casos, não havia ato ilícito, mas era o próprio exercício do direito em si que se caracterizava como abusivo. A teoria do abuso do direito, então, ganhou força e acabou preponderando.

Pode-se definir o abuso do direito como o resultado do excesso de exercício de um direito, capaz de causar dano a outrem. Ou, em outras palavras, o abuso de direito se caracteriza pelo uso irregular e desviante do direito em seu exercício, por parte do titular.⁹⁷

Sobre a matéria, Rizzatto Nunes aduz que

As chamadas “práticas abusivas” são ações e/ou condutas que, uma vez existentes, caracterizam-se como ilícitas, independentemente de se encontrar

⁹⁷ NUNES, Luiz Antonio Rizzatto. **Curso de direito do consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2004.

ou não algum consumidor lesado ou que se sinta lesado. São ilícitas em si, apenas por existirem de fato no mundo fenomênico.⁹⁸

Segundo Herman Benjamin, há vários critérios para se classificar a prática abusiva, tais como o econômico e o aspecto jurídico contratual. Quanto ao segundo critério, a prática abusiva é considerada a partir de um negócio jurídico consumerista, podendo ser contratual (aparecem no interior do contrato), pré-contratual (ocorre na fase das tratativas) ou pós-contratual (verifica-se após a contratação)⁹⁹.

Diferentemente da prática abusiva, em que sua existência pode ou não advir de determinado negócio jurídico, a cláusula abusiva está vinculada ao contrato firmado pelo consumidor e, em consequência disso, incide nas hipóteses em que se constata a pactuação entre fornecedor e consumidor.

Diante disso, verifica-se que a prática abusiva abarca situações que vão além da cláusula inserta no contrato de adesão, podendo fazer alusão tanto aos casos que não decorram da existência da relação contratual como também aqueles em que há vínculo jurídico, mas a irregularidade é verificada durante a sua execução.

No tocante à comissão de corretagem, quando inserida cláusula contratual, no contrato de compra e venda de imóvel, que verse sobre a assunção do encargo do pagamento da comissão de corretagem pelo comprador do respectivo bem, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios entende que a hipótese se enquadra como prática abusiva e, em razão disso, qualifica-a como sendo venda casada. É o que se depreende do seguinte excerto:

[...] Tendo em vista que a parte autora fundamenta a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem no fato de que se trata de venda casada, por lhe ter sido repassa da obrigação referente a serviço de intermediação não solicitado, tem-se por configurada a pertinência subjetiva da promitente vendedora para figurar no polo passivo da demanda. [...]¹⁰⁰

⁹⁸ NUNES, Luiz Antonio Rizzatto. **Curso de direito do consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 510.

⁹⁹ BENJAMIN, Antonio Herman; MARQUES, Cláudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de direito do consumidor**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

¹⁰⁰ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REVSÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM REJEITADA. PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL. APLICAÇÃO. PRESCRIÇÃO RECONHECIDA. MANUTENÇÃO. 20140110706826APC. Primeira Turma Cível. Apelante: NUTRIFORTE Nutrição Animal LTDA; Apelado: MB Engenharia SPE 047 S/A, Mirante Planejamento e Venda SA; Relatora Desembargadora Nídia Corrêa Lima. Brasília, 27 de janeiro de 2016. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdf.tj.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

Ao explicar sobre venda casada, Bruno Miragem aduz que

O artigo 39, I, do CDC, estabelece de modo claro, que é prática abusiva “condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos”. Ou seja, existindo a decisão do consumidor pela aquisição de determinado produto ou serviço, esta não pode ser subordinada, por ato do fornecedor, à aquisição de outro produto ou serviço que, a princípio, não são de interesse do consumidor.¹⁰¹

Desse modo, para que se aplique o instituto da venda casada na hipótese de pagamento da comissão de corretagem, é mister a comprovação de que a construtora, ora fornecedora, condicionou a venda do imóvel ao pagamento da comissão pelo respectivo comprador, não tendo ele se manifestado acerca da assunção do mencionado encargo.

Logo, depreende-se que a cláusula abusiva e a prática abusiva são institutos diferentes, podendo a incidência dar-se conjuntamente. De outra banda, a prática abusiva, na modalidade venda casada, pode ser aplicada na situação de compra e venda de imóveis, desde que haja constatação de que a construtora condicionou a venda do bem ao adimplemento do ônus da corretagem. Em consequência, sua incidência dependerá do caso concreto, não sendo aplicável a todos os cenários que envolvam a questão ora tratada.

3.3 Da repetição de indébito

Estando configurada a relação de consumo entre o comprador e a construtora, bem como a abusividade da cláusula pactuada entre o comprador e o vendedor, porquanto inobservadas as normas referentes ao instituto da corretagem, pode o consumidor pleitear a restituição do valor indevidamente pago a título de comissão de corretagem.

O instituto da repetição de indébito é regulado no artigo 42, parágrafo único,¹⁰² do Código de Defesa do Consumidor e consiste na devolução do valor pago indevidamente, seja

¹⁰¹ MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

¹⁰² “Art. 42. Na cobrança de débitos, o consumidor inadimplente não será exposto a ridículo, nem será submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça. Parágrafo único. O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável.” Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm > **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Acesso em: 13 abril 2016.

na modalidade simples ou na modalidade dobrada, acrescida dos juros legais e seus consectários, excetuando-se a hipótese de engano justificável.

Ao fazer alusão ao seu cabimento, Bruno Miragem aduz que “[...] conforme já se referiu, o cabimento da repetição de indébito se observa sempre quando inexistente ou deixou de existir o *an debeatur*, a dívida mesma, em certo montante que foi objeto de pagamento indevido do consumidor.”¹⁰³.

Segundo Herman Benjamin, a cobrança indevida pode ocorrer de várias formas, tal como acontece na hipótese em que há a adoção de cláusulas financeiras em desconformidade com o sistema de proteção ao consumidor. Logo, conforme o seu entendimento, o caráter indevido da cobrança não cinge exclusivamente ao erro de cálculo *stricto sensu*.¹⁰⁴

Em se tratando da comissão de corretagem, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios tem entendido que a cobrança indevida é evidenciada nos casos em que não há manifestação do consumidor acerca da assunção do ônus do adimplemento da referida comissão ou até mesmo quando este não influenciou na escolha do corretor de imóveis. Quanto ao ponto, colacionam-se os seguintes excertos de julgados dessa Egrégia Corte:

[...] II - Tratando-se de cobrança indevida de comissão de corretagem, a pretensão à repetição do indébito prescreve em dez anos, conforme art. 205 do Código Civil.

III - A transferência ao consumidor da obrigação de pagar a comissão de corretagem somente é possível quando comprovado que participou da escolha do corretor, bem como concordou em pagar a remuneração de forma livre e espontânea, o que não se verifica nos contratos de adesão. Nesses termos, incumbe à construtora arcar com o pagamento do serviço que contratou. [...] ¹⁰⁵

¹⁰³ MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

¹⁰⁴ BENJAMIN, Antonio Herman; MARQUES, Cláudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de direito do consumidor**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

¹⁰⁵ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. LEGITIMIDADE PASSIVA. CONSTRUTORA. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. CONTRATO DE ADESÃO. AUSÊNCIA DE ESCOLHA DO CORRETOR. TRANSFERÊNCIA DO PAGAMENTO AO COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. RESTITUIÇÃO DEVIDA. FORMA SIMPLES. 20140111360945APC. Sexta Turma Cível. Apelante: Reinaldo Araujo Barreto, Maria Dinaura Felix Aires Barreto, MB Engenharia SPE 030 S/A, Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S/A; Apelado: Reinaldo Araujo Barreto, Maria Dinaura Felix Aires Barreto, Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S/A, MB Engenharia SPE 030 S/A, M GARZON Empreendimentos Imobiliários LTDA; Relatora Desembargadora Ana Maria Duarte Amarante Brito. Brasília, 16 de dezembro de 2015. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

[...]2 - O prazo prescricional que fulmina a pretensão de ressarcimento de cobrança a título de comissão de corretagem é o trienal, nos termos do artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil.

3 - Havendo demonstração nos autos de que houve contratação clara e específica dos corretores imobiliários pelos promitentes compradores, para que promovessem a concretização do negócio jurídico firmado com a Ré, com pagamento autônomo de honorários, independentes do preço do próprio bem imóvel, não há que se falar em restituição dos valores pagos a tal título.[...] ¹⁰⁶

Salienta-se, ainda, que, acerca da matéria, o Superior Tribunal de Justiça não se manifestou em razão da incidência do enunciado de súmula número 7 daquele Sodalício, como se apreende do seguinte trecho:

3. Não se mostra possível modificar os fundamentos do acórdão recorrido que, analisando o contexto fático-probatório dos autos, bem como interpretando o contrato celebrado pelas partes, concluiu ser indevida a comissão de corretagem à agravante, tendo em vista o óbice contido nas Súmulas 5 e 7 do STJ. [...] ¹⁰⁷

Desse modo, para que a restituição ocorra é imprescindível a verificação do caráter indevido da cobrança em face do consumidor, independente da responsabilidade do fornecedor. Ao lecionar sobre a responsabilidade civil do fornecedor na hipótese inculpada no mencionado artigo, Bruno Miragem afirma que

É de perceber que não se exige na norma em destaque, a existência de culpa do fornecedor pelo equívoco da cobrança. Trata-se, pois, de espécie de imputação objetiva, pela qual o fornecedor responde independente de ter agido ou não com culpa ou dolo. Em última análise, terá seu fundamento na

¹⁰⁶ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. CONSUMIDOR E CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO. REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM.. PRELIMINAR. REJEIÇÃO. PRESCRIÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO POR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. PRESCRIÇÃO TRIENAL. CONTRATAÇÃO ESPECÍFICA. TRANSPARÊNCIA NO CONTRATO. 'REPETIÇÃO DE INDÉBITO INDEVIDA. INEXISTÊNCIA ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO INDEVIDA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. Apelação Cível dos Autores desprovida. 20130710262934APC. Quinta Turma Cível. Apelante: Sociedade Incorporadora Residencial Real Garden S/A, Clovis Alberto de Oliveira, Sandra Aparecida Rosa de Oliveira; Apelado: Os mesmos; Relator Desembargador Angelo Canducci Passareli. Brasília, 07 de outubro de 2015. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

¹⁰⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no AREsp 580.854/ES. Terceira Turma. Agravante: Vitória Negócios Imobiliários LTDA; Agravado: Sonia Alves Diniz, Veronica Balieiro Diniz Romano, Cristina Alves Balieiro Diniz, Maria Guilhermina Alves Balieiro Diniz; Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze. Brasília, 03 de março de 2015. Disponível em: < https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201402342838&dt_publicacao=10/03/2015 > Acesso em 10 abril. 2016.

responsabilidade pelos riscos do negócio, no qual se inclui a eventualidade de cobrança de quantias incorretas e indevidas do consumidor.¹⁰⁸

Logo, para o consumidor fazer jus ao direito à repetição de indébito, devem estar presentes os seguintes requisitos: 1) o montante ser cobrado indevidamente; 2) o consumidor ter adimplido o valor ali estipulado; e 3) na hipótese de restituição em dobro, não se verificar a existência de engano justificável.

Como mencionado inicialmente, a repetição do indébito poderá ocorrer na modalidade simples ou dobrada. Para que ocorra na modalidade simples, é necessária a demonstração do engano justificável na cobrança do débito indevido.

Sobre o que vem a ser engano justificável, Herman Benjamin preleciona que “o engano é justificável exatamente quando não decorre de dolo ou de culpa. É aquele que, não obstante todas as cautelas razoáveis exercidas pelo fornecedor-credor, manifesta-se.”¹⁰⁹.

De acordo com Bruno Miragem

A expressão ‘salvo engano justificável’, referida no artigo 42, parágrafo único, do CDC, a rigor imputa ao fornecedor o ônus de demonstrar que o equívoco da cobrança tem sua origem em conduta justificável (não dolosa e não culposa), para efeito de não fazer incidir a regra que determina a devolução em dobro.¹¹⁰

A respeito da existência de engano justificável, Rizzato Nunes assevera que incumbe ao credor corroborar a assertiva de motivação plausível do engano para que a restituição se dê na modalidade simples¹¹¹.

No tocante à restituição na modalidade dobrada, a cobrança indevida será restituída em dobro caso o engano não seja justificado. A doutrina não traz o conceito do que vem a ser engano injustificado e, em consequência disso, deve o magistrado verificar, com base nas provas produzidas durante o processo, sua ocorrência quando da percepção indevida.

Além disso, para a incidência da sanção consumerista, em sua modalidade dobrada, não basta apenas a existência de engano injustificado. A jurisprudência tem-se orientado no

¹⁰⁸ MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

¹⁰⁹ BENJAMIN, Antonio Herman; MARQUES, Cláudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de direito do consumidor**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

¹¹⁰ MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

¹¹¹ NUNES, Luiz Antonio Rizzato. **Curso de direito do consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2004.

sentido de que também deve haver comprovação da má-fé do fornecedor na cobrança da dívida tida como indevida.

Quanto ao posicionamento jurisprudencial no Tribunal de Justiça do Distrito Federal, há divergência quanto à presença da má-fé para a efetivação da restituição em dobro. Nesse sentido, para demonstrar que a questão não está pacificada, trazem-se à colação os seguintes trechos dos julgados da mencionada Corte:

[...] 7. A prática abusiva, igualmente, se fortifica pela distorção do valor efetivamente pago pelo imóvel no ato da proposta e aquele unilateralmente atribuído pela construtora no contrato, revelando-se conduta incompatível com a boa-fé e a equidade, devendo, pois, o consumidor ser restituído pelo excesso pago.

8. Reconhecido o desvirtuamento do instituto da corretagem, impõe-se a devolução do valor ao consumidor no importe efetivamente pago, repelindo-se a devolução em dobro, nos termos do art.42, parágrafo único, do CDC, se não demonstrada a patente má-fé. [...] ¹¹²

[...] O art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, possui natureza sancionatória. A devolução em dobro não requer prova da má-fé do fornecedor, o consumidor deve comprovar apenas a cobrança indevida e o pagamento. Ao fornecedor cabe o ônus de demonstrar o engano justificável, para impedir a aplicação da sanção. [...] ¹¹³

Apesar de não haver harmonia na jurisprudência do Tribunal Distrital, o Colendo Superior Tribunal de Justiça tem se posicionado no sentido de que não basta o engano injustificado para a aplicação da sanção consumerista, na modalidade dobrada. É forçosa a comprovação da má-fé do fornecedor para sua incidência. Vejamos:

[...] 5. Repetição do Indébito em Dobro: Jurisprudência desta Corte no sentido de que apenas quando da comprovação da má-fé do credor na cobrança de dívida indevida há de se reconhecer a incidência da dobra do valor indevidamente exigido. Caso concreto em que houve o pagamento de

¹¹² BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E CONSUMIDOR. INOVAÇÃO RECURSAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CORRETOR CONTRATADO PELA CONSTRUTORA E COLOCADO À DISPOSIÇÃO EM STAND DE VENDAS. ABUSIVIDADE DA TRANSFERÊNCIA DO ENCARGO. RESTITUIÇÃO DEVIDA. 20140110417205APC. Terceira Turma Cível. Apelante: Boulevard Empreendimentos Imobiliários LTDA; Apelado: Lazaro Londe de Melo Neto; Relator Desembargador Flávio Rostirola. Brasília, 04 de fevereiro de 2016. Disponível em: <<http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>> Acesso em 10 abril. 2016.

¹¹³ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. 20120410083246APC. Sexta Turma Cível. Relator Desembargador Hector Valverde Santanna. Brasília, 14 de outubro de 2015. Disponível em: <<http://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/245623792/apelacao-civel-apc-20120410083246>> Acesso em 17 abril. 2016.

serviço que, ou fora prestado defeituosamente, ou não fora prestado, não se tendo, todavia, reconhecido má-fé apta a fazer incidente o art. 42 do CDC. Reconhecimento da repetição simples do indébito apenas. [...] ¹¹⁴

[...] 3. A jurisprudência desta Corte firmou posicionamento no sentido de que "A aplicação do art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor somente é justificável quando ficarem configuradas tanto a cobrança indevida quanto a má-fé do credor fornecedor do serviço" (AgRg no REsp 1200821/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10.2.2015, DJe 13.2.2015). [...] ¹¹⁵

Logo, para que a devolução seja dobrada, não basta que o engano seja injustificado, devendo, também, demonstrar a má-fé do fornecedor comprador na cobrança indevida da dívida.

Diante disso, quando presentes os pressupostos para a repetição do indébito, e em se tratando de comissão de corretagem cobrada indevidamente, poderá o comprador pleitear a referida sanção consumerista em face da construtora, seja na modalidade simples ou dobrada, com a ressalva de que, para que a segunda opção seja concedida, a má-fé deve estar comprovada.

¹¹⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. RECURSO ESPECIAL. CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. TURISMO E LAZER. CARTÃO VIAGEM. PACOTES TURÍSTICOS. HOSPEDAGEM EM HOTÉIS NO BRASIL E NO EXTERIOR. TÉCNICAS ABUSIVAS DE VENDA. PUBLICIDADE ENGANOSA. SERVIÇOS DEFEITUOSOS. REsp 1537890/RJ. Terceira Turma. Recorrente: Horácio Paulo Gomes de Araújo, GESTRAVEL Gestão Comercialização e Planejamento de Férias LDA; Recorrido: Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro; Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 08 de março de 2016. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201300659255&dt_publicacao=14/03/2016> Acesso em 10 abril. 2016.

¹¹⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NÃO OPOSTOS. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. ART. 42, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CDC. COBRANÇA INDEVIDA E MÁ-FÉ DO CREDOR. NECESSIDADE DE CONFIGURAÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO NÃO PROVIDO. AgRg no AREsp 756.384/RS. Quarta Turma. Agravante: Luiz Valmir Bauer; Agravado: OI S/A; Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti. Brasília, 16 de fevereiro de 2016. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201501911288&dt_publicacao=19/02/2016> Acesso em 10 abril. 2016.

3.4 Da legitimidade na ação de cobrança

Verificando o comprador que, no momento da aquisição do imóvel, pagou valor cobrado indevidamente de comissão de corretagem, poderá ele pleitear a restituição do montante pago, seja na modalidade simples ou dobrada.

Acerca do exercício do direito de ação, Humberto Theodoro Júnior assevera que

A parte, frente ao Estado-juiz, dispõe de um poder jurídico, que consiste na faculdade de obter a tutela para os próprios direitos ou interesses, quando lesados ou ameaçados, ou para obter a definição das situações jurídicas controvertidas. É o direito de ação, de natureza pública, por referir-se a uma atividade pública, oficial, do Estado.¹¹⁶

Entretanto, para que o direito de ação seja exercido, é indispensável que observe alguns pressupostos, seja de validade ou de eficácia. A ausência de qualquer dos requisitos obsta o prosseguimento da demanda almejada pela parte. Nessa vertente, Humberto Theodoro Júnior preleciona o seguinte

Mas, para que o processo seja eficaz para atingir o fim buscado pela parte, não basta, ainda, a simples validade jurídica da relação processual regularmente estabelecida entre os interessados e o juiz. Para atingir-se a prestação jurisdicional, ou seja, a solução do mérito, é necessário que a lide seja deduzida em juízo com observância de alguns requisitos básicos, sem cuja presença o órgão jurisdicional não estará em situação de enfrentar o litígio e dar às partes uma solução que componha definitivamente o conflito de interesses.

É que, embora abstrata, a ação não é genérica, de modo que, para obter a tutela jurídica, é indispensável que o autor demonstre uma pretensão idônea a ser objeto da atividade jurisdicional do Estado. Vale dizer: a existência da ação depende de alguns requisitos constitutivos que se chamam “condições da ação”, cuja ausência, de qualquer um deles, leva à “carência de ação”, e cujo exame deve ser feito, em cada caso concreto, preliminarmente à apreciação do mérito, em caráter prejudicial.¹¹⁷

¹¹⁶THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**: Teoria Geral do direito processual civil e processo de conhecimento. Volume I. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

¹¹⁷ Idem, p.77.

Desse modo, é inequívoca a legitimidade do comprador do imóvel para a propositura da ação de cobrança, uma vez que foi ele quem efetivou o negócio jurídico que ensejou a percepção da quantia paga considerada indevida, causando-lhe lesão patrimonial.

No que diz respeito à legitimidade passiva, a jurisprudência tem se norteado no sentido de que a ação pode ser proposta exclusivamente em face da construtora bem como ser ajuizada em desfavor desta com a corretora de imóveis.

Quanto à segunda hipótese, em que tanto a construtora como a imobiliária são demandadas, para que sejam legitimadas passivas, deve-se ter alguma comprovação no sentido de que ambas participaram na cadeia do consumo. Esse é o entendimento sufragado pela Corte de Justiça Estadual:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA. CONSTRUTORA. FORNECEDORA INTEGRANTE DA CADEIA NEGOCIAL. SOLIDARIEDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OBRIGAÇÃO DO VENDEDOR. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. IMPOSSIBILIDADE. MÁ-FÉ NÃO COMPROVADA. Tanto a construtora quanto a imobiliária possuem legitimidade para responder perante o consumidor, pelo pedido de devolução da comissão de corretagem, se ambas formam a cadeia comercial de fornecimento de produtos e prestação de serviços. Há ilegalidade no repasse dos custos referentes à comissão de corretagem ao consumidor, notadamente quando inexistente cláusula no instrumento do contrato que preveja a clara transferência desse encargo ao consumidor e o valor pago a tal título. Os encargos de corretagem devem ser suportados por quem contratou o profissional, porquanto não seria razoável responsabilizar terceiro que não estabeleceu nenhuma relação jurídica com o agente de corretagem a pagar honorários deste último. Não se pode presumir a má-fé nas hipóteses de cobrança indevida, exigindo-se prova dessa intenção para que seja autorizada a repetição em dobro.¹¹⁸

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEITADA. CLÁUSULA TOLERÂNCIA. REGULAR. ATRASO DA OBRA. CONFIGURADO. TERMO FINAL DA MORA. ENTREGA DAS CHAVES. LUCROS CESSANTES. DEVIDOS. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. IMPOSSIBILIDADE. DESPESAS CONDOMINIAIS.

¹¹⁸ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. 20140110538852APC. Sexta Turma Cível. Apelante: PREMIER Empreendimentos Imobiliários S/A, Thais de Aguiar Eduão, Igor do Amaral Almeida Madruga; Apelado: Os mesmos; Relator Desembargador Esdras Neves. Brasília, 13 de maio de 2015. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

DEVIDAS. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. IMPOSSIBILIDADE. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. MANTIDOS. RECURSO DA REQUERIDA CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DOS AUTORES CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Em decorrência da aplicação da teoria da asserção, a legitimidade não deve ser caracterizada com fundamento no direito material discutido em juízo, mas sim nos elementos da lide, de forma que a legitimidade ativa cabe ao titular do interesse sustentado na pretensão, bem como a passiva, àqueles que resistem ou se opõem à pretensão.

[...] 10. Recurso da requerida conhecido e parcialmente provido. Recurso dos autores conhecido e não provido. Sentença parcialmente reformada.¹¹⁹

Para verificar a existência de cadeia de consumo, deve-se apurar se, no fornecimento do produto ou serviço, outras pessoas concorreram para o desenvolvimento daquela atividade. Se no caso concreto houver colaboração na produção de determinado produto ou serviço, notória é a cadeia de consumo.

Além disso, quando verificada a cadeia de consumo, há o reconhecimento de fornecedor por equiparação, conforme descreve o Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 3º, e, em consequência disso, eventual responsabilização daí decorrente será solidária, conforme delineado no artigo 7º¹²⁰, parágrafo único, da referida legislação.

Nessa linha, assim preceitua Cláudia Lima Marques

O art. 3º do CDC bem especifica que o sistema de proteção do consumidor considera como fornecedores todos os que participam da cadeia de fornecimento de produtos e da cadeia de fornecimento de serviços [...], não importando sua relação direta ou indireta, contratual ou extracontratual com o consumidor.

Em outras palavras, o CDC menciona fornecedores, pensando em todos os profissionais da cadeia de fornecimento (de fabricação, produção, transporte e distribuição de produtos e da criação e execução de serviços) da sociedade

¹¹⁹ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. 20130110743614APC. Primeira Turma Cível. Apelante: Direcional Taguatinga Engenharia LTDA, Otavio Alves de Figueiredo Melo, Juliana Santiago de Paiva; Apelado: Os mesmos; Relator Desembargador Romulo de Araujo Mendes. Brasília, 06 de maio de 2015. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

¹²⁰ “Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade. Parágrafo único. Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.” BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm > Acesso em: 13 abril 2016.

de consumo. O parágrafo único do art. 7º do CDC bem especifica que há mesmo solidariedade nesta cadeia [...] ¹²¹

Em sendo assim, ao ajuizar a ação de cobrança, na hipótese em que a construtora disponibiliza stand de vendas, o comprador irá indicar a construtora como ré, no polo passivo da demanda, sendo, pois legitimada passiva. Contudo, há casos em que a imobiliária pode ser indicada na ação judicial, concorrendo de forma solidária com a construtora, desde que evidenciada a cadeia consumerista.

3.5 Da prescrição

Conforme anteriormente visto, o comprador do imóvel poderá pleitear repetição de indébito em desfavor da construtora quando a comissão de corretagem for cobrada indevidamente. Logo, visualiza-se que o comprador possui legitimidade ativa para demandar em face da construtora e, assim, reaver o montante indevidamente adimplido.

Contudo, para que seja eficaz, a ação de cobrança deve ser intentada dentro do prazo estipulado em lei. Se a demanda for proposta fora do lapso temporal, cabe ao Judiciário reconhecer a prescrição do litígio, julgando o processo extinto, com resolução do mérito.

Entretanto, no que diz respeito ao prazo para ajuizar a ação de cobrança, com alicerce no artigo 42 do CDC, não é uníssona a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Vejamos os seguintes julgados:

DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO. PRESCRIÇÃO. CONTRATO DE ADESÃO. ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO.

I. Tratando-se de cobrança indevida de comissão de corretagem, a pretensão à repetição do indébito prescreve em dez anos, conforme art. 205 do Código Civil.

II. O atraso injustificado na entrega do imóvel enseja a rescisão contratual por culpa do vendedor, tornando devida a restituição integral dos valores pagos, inclusive comissão de corretagem, e a multa compensatória

¹²¹ BENJAMIN, Antonio Herman; MARQUES, Cláudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de direito do consumidor**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

contratualmente ajustada, a qual, contudo, deve ser reduzida quando se mostrar excessiva, nos termos do art. 413 do Código Civil.

III. Deu-se parcial provimento ao recurso.¹²²

CIVIL E PROCESSO CIVIL. CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESSARCIMENTO. PRAZO TRIENAL (ART. 206 § 3º INCISO IV CC). PRESCRIÇÃO. SENTENÇA MANTIDA.

I. No pertinente à comissão de corretagem, esta Egrégia Corte firmou entendimento no sentido de que o Código Civil estabeleceu prazo prescricional específico, previsto no inciso IV do § 3º do art. 206 do referido diploma legal, fixando prazo prescricional de 3 (três) anos para manejo de pretensão de repetição de indébito, a fim de evitar o locupletamento ilícito do vendedor.

II. Recurso conhecido e desprovido.¹²³

Diante dos julgados acima transcritos, percebe-se que a divergência jurisprudencial cinge-se à aplicação do prazo prescricional descrito no artigo 205¹²⁴ do Código Civil, qual seja, de dez anos, ou à aplicação do lapso temporal previsto no artigo 206, §3º, IV¹²⁵, do aludido *Codex*, que faz alusão ao instituto enriquecimento sem causa. Para entender qual prazo prescricional aplicar ao caso concreto, faz-se necessária a conceituação do que vem a ser enriquecimento sem causa.

Ao distinguir responsabilidade civil e locupletamento injustificado, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald aduzem que “[...] diferentemente da responsabilidade civil tradicional, o locupletamento injustificado à custa de outrem não requer os elementos do

¹²² BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. 20130111348018APC. Sexta Turma Cível. Apelante: Incorporação Garden LTDA; Apelado: Lucas Rodrigues da Cunha, Priscila de Brito Rodovalho Cunha; Relator Desembargador José Divino de Oliveira. Brasília, 09 de março de 2016. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

¹²³ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. 20151410027607APC. Segunda Turma Cível. Apelante: Melina Spindola Tiussi, Julio Evangelista de Souza Junior; Apelado: LOPES ROYAL LPS Brasilia Consultoria de Imóveis LTDA, NS Empreendimento Imobiliário Noroeste I LTDA; Relatora Desembargadora Leila Arlanch. Brasília, 16 de dezembro de 2015. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

¹²⁴ “Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.” Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm > BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Acesso em: 10 abril. 2016.

¹²⁵ “Art. 206. Prescreve: [...] §3o Em três anos: [...]IV - a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa;” **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm > Acesso em: 10 abril. 2016.

ilícito e do dano para sua configuração, sendo suficiente a obtenção de uma vantagem sem contraprestação.”¹²⁶

Além disso, os citados doutrinadores pontuam a seguinte diferenciação:

Enquanto as obrigações negociais têm como causa a prática do ato de autonomia privada e a finalidade de seu adimplemento, a causa da obrigação de indenizar é o dano causado, com a finalidade reparatória. Já na obrigação decorrente do enriquecimento ilícito, a causa reside no acréscimo patrimonial injustificado e a finalidade é a restituição ao patrimônio de quem empobreceu.¹²⁷

Observando os conceitos acima transcritos, vê-se que o enriquecimento sem causa independe de ato ilícito e é consubstanciado na percepção de vantagem patrimonial sem contraprestação.

No caso da corretagem, verifica-se a existência da contraprestação a partir do momento em que o comitente busca o serviço do corretor e este auferir lucro quando atinge o objetivo delineado por aquele.

Em se tratando de corretagem cobrada em desfavor do comprador de imóvel, pela construtora, não se vislumbra qualquer enriquecimento sem causa, uma vez que o Código Civil consignou a liberalidade na assunção do ônus do adimplemento da comissão de corretagem ao corretor, bastando ao comprador a manifestação de vontade quanto ao seu pagamento.

Logo, em consonância ao disposto no artigo 725 do Código Civil, não há aqui um acréscimo patrimonial injustificado, vez que, quando o comprador se dirige ao stand de vendas da construtora, o serviço de corretagem fora fornecido, cabendo a ele se manifestar acerca do encargo transferido. Diante disso, percebe-se que não é hipótese de enriquecimento sem causa.

Ademais, a respeito do caso em questão, de cobrança de corretagem, não há, no Código Civil prazo, prescricional específico para que a ação seja ajuizada. Em consequência disso, o entendimento mais acertado é aquele que aplica o prazo prescricional estipulado no

¹²⁶ ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil: Obrigações**. 7ª edição. Salvador: JusPODIVM, 2013.

¹²⁷ Idem, p. 127.

artigo 205 do Código Civil, uma vez que a lei não estipulou lapso temporal específico para tal situação.

Desse modo, o comprador que adimpliu a comissão do corretor, cujo ônus não assumiu, pode demandar em desfavor da construtora, bem como da imobiliária (se evidenciada a cadeia de consumo), a repetição do valor indevidamente cobrado, seja na modalidade simples ou dobrada, respeitado o lapso temporal estipulado no artigo 205 do Código Civil.

CONCLUSÃO

Diante do tema desenvolvido na presente pesquisa, percebe-se o caráter autônomo do contrato de corretagem, uma vez que sua existência independe da concretização do negócio solicitado pelo comitente. A efetivação do objetivo almejado pelo corretor influirá no seu direito à percepção de remuneração e, em consequência disso, trará reflexos na obrigação assumida pelo corretor, uma vez que ele fará jus à remuneração pactuada, desde que alcançado o resultado pretendido, assumindo, assim, eventual insucesso do negócio.

O corretor a qual a pesquisa faz referências é aquele cuja função é regulada pela Lei nº 6.530/1978. Desse modo, conforme os pressupostos delineados na mencionada legislação, para que o indivíduo possa trabalhar como corretor de imóveis é indispensável que este realize curso técnico e, após, faça a sua inscrição junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI do Estado em que deseja atuar.

Diante disso, extrai-se que a questão debatida do presente trabalho cinge-se à responsabilidade do pagamento da comissão de corretagem ao corretor de imóveis quando do momento da venda de um bem imóvel.

Acerca do pagamento da comissão de corretagem, o Código Civil não previu quem deverá adimplir o referido ônus. Logo, se analisado de maneira sistêmica, percebe-se que o legislador optou pela liberalidade das partes para negociarem tal encargo, até porque a Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XIII, assegura à pessoa o desempenho de determinado trabalho, desde que atendidos os requisitos definidos em lei. O conceito de trabalho ali expresso significa dizer que pode o indivíduo exercer o seu labor seja como autônomo ou como empregado, devendo, assim, a acepção ser apreendida em sua forma ampla.

A respeito da responsabilidade da quitação da comissão ao corretor, a doutrina pontua que caberá àquele que buscou os serviços do corretor o pagamento da respectiva remuneração.

Ocorre que, em alguns casos, a jurisprudência orienta-se em sentido contrário ao posicionamento doutrinário, como ocorre naquelas hipóteses em que o comprador dirige-se ao

stand de vendas, aduzindo ser da responsabilidade da construtora o ônus do adimplemento da comissão de corretagem.

Contudo, para analisar a responsabilidade do pagamento da comissão de corretagem, deve-se atentar às características do negócio jurídico em tela, bem como na manifestação de vontade do agente.

Conforme abordado no primeiro capítulo, o contrato de corretagem é o negócio jurídico pela qual uma pessoa, não subordinada à outra por qualquer relação de dependência, busca para aquela determinada transação. Depreende-se, com isso, que entre comitente e corretor não poderá haver vínculo de subordinação, sob pena de desvirtuamento do referido instituto.

Em alguns casos, similares àqueles abordados no presente trabalho, as construtoras contratam corretores com o intuito de vender os imóveis construídos, o que tem gerado questionamentos judiciais. Isto porque, ao serem contratados pelas construtoras, os corretores de imóveis anunciam os respectivos imóveis por intermédio do stand de vendas e, no momento da quitação do imóvel, por meio de cláusula contratual, transfere-se o encargo da corretagem, o que comumente ocorre quando há incorporação imobiliária.

Nesse caso, percebe-se que há vínculo entre corretor e construtora, o que acaba deturpando o instituto da corretagem, em que se preza a ausência de subordinação entre os contratantes. Noutro giro, o comprador nada influenciou na escolha do corretor de imóveis, o que, se analisado conjuntamente com a outra situação descrita, evidencia a irregularidade na cobrança da comissão de corretagem.

Em consequência dessa cobrança irregular de corretagem, tendo em vista o vínculo existente entre construtora e corretora e não haver manifestação do comprador acerca da escolha do corretor, pode-se reconhecer a abusividade de sua exigência, uma vez que há cadeia de consumo. Salienta-se, inclusive, que a conexão existente no momento da concretização do negócio jurídico pode caracterizar relação de consumo.

Tendo sido reconhecida a abusividade da cobrança da corretagem, exsurge para o comprador a legitimidade para a propositura de ação de cobrança, com supedâneo no artigo 42, parágrafo único, do CDC, em que versa sobre a devolução de quantia indevidamente paga. Essa repetição de indébito pode ocorrer na modalidade simples ou dobrada, entendendo a

jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que, no tocante à segunda modalidade, não basta o engano injustificado, é necessário, ainda, a comprovação da má-fé.

Ademais, dependendo do caso concreto, pode-se reconhecer a prática abusiva da venda casada, desde que evidenciado que a construtora condicionou a venda do imóvel ao adimplemento da comissão ao respectivo corretor.

Por outro lado, se reconhecida a irregularidade na cobrança da comissão de corretagem, esta poderá repercutir para o corretor também, uma vez que, estando presente a subordinação entre corretor e construtora, poderá ser reconhecido vínculo trabalhista.

Logo, em se tratando de stand de vendas, caberá à construtora arcar com o adimplemento da taxa de corretagem, uma vez que esta procurou os serviços daquele para anunciar os respectivos imóveis. O tratamento será diverso quando o comprador do imóvel tiver influído na escolha daquele profissional, uma vez que houve deliberação de vontade no sentido de buscar os serviços prestados por ele.

Do exposto, com base nas peculiaridades do caso concreto, caberá ao julgador identificar quem deverá arcar com o ônus da corretagem, verificando se o instituto da corretagem está sendo respeitado, se houve manifestação de vontade do comprador no sentido de arcar com o encargo da comissão do corretor bem como se este influiu em sua escolha. Busca-se, com isso, resguardar o direito à percepção de remuneração daqueles corretores de imóveis que desempenham suas funções autonomamente.

REFERÊNCIAS

BENJAMIN, Antonio Herman; MARQUES, Cláudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de direito do consumidor**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 3.688, de 03 de outubro de 1941**. Lei das Contravenções Penais. Brasília, 1941. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del3688.htm> Acesso em: 10 out. 2015.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 08 ago. 2015.

_____. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Brasília, 1964. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/leis/L4591.htm> Acesso em: 17 abril 2016.

_____. **Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, 1973. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869compilada.htm> Acesso em: 10 out. 2015.

_____. **Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978**. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Brasília, 1978. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6530.htm > Acesso em: 10 out. 2015.

_____. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Brasília, 1990. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm > Acesso em: 17 abril 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental no Recurso Especial. **AgRg no REsp 1485788/MG**. Terceira Turma. Agravante: Multi Consultoria de Imóveis LTDA; Agravado: Luis Fernando Gonçalves Leão; Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 12 de fevereiro de 2015. Disponível em:<https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201201226279&dt_publicacao=24/02/2015 > Acesso em 10 nov. 2015;

_____. Superior Tribunal de Justiça. **AgRg no AREsp 580.854/ES**. Terceira Turma. Agravante: Vitória Negócios Imobiliários LTDA; Agravado: Sonia Alves Diniz, Veronica Balieiro Diniz Romano, Cristina Alves Balieiro Diniz, Maria Guilhermina Alves Balieiro Diniz; Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze. Brasília, 03 de março de 2015. Disponível em: < https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201402342838&dt_publicacao=10/03/2015> Acesso em 10 abril. 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. **REsp 1072397/RS**. Terceira Turma. Recorrente: Cláudia Maria Pereira Laydner e outro; Recorrido: Fernando Soares Lubisco; Relatora Ministra Nancy Andrighi. Brasília, 15 de setembro de 2009. Disponível em:<https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=200801490805&dt_publicacao=09/10/2009 > Acesso em 10 nov. 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. **REsp 1228180/RS**. Quarta Turma. Recorrente: Roberto Branchelli Júnior; Recorrido: Ângela Las Casas Duarte; Relator Ministro

Raul Araújo. Brasília, 17 de março de 2011. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201100021353&dt_publicacao=28/03/2011> Acesso em 10 nov. 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. **Resp nº 1266937/MG**. Quarta Turma. Recorrente: Julio Bogoricin Administradora Minas Gerais LTDA; Recorrido: Edivânia Teixeira Silva; Relator Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 06 de dezembro de 2012. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201101159327&dt_publicacao=01/02/2012> Acesso em 10 nov. 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. **Resp nº 1339642/RJ**. Terceira Turma. Recorrente: Base Sólida Empreendimentos Imobiliários LTDA; Recorrido: José Orlando Assis Toste; Relatora Ministra Nancy Andrichi. Brasília, 12 de março de 2013. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201201036831&dt_publicacao=18/03/2013> Acesso em 10 nov. 2015;

_____. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental em Recurso Especial. **AgRg no REsp 1101611/SP**. Quarta Turma. Agravante: Olavo Sacchi Júnior; Agravado: Esquema Imóveis Administração Comércio LTDA; Relator Ministro Raul Araújo. Brasília, 09 de agosto de 2011. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=200802515420&dt_publicacao=07/10/2011> Acesso em 10 nov. 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental no Recurso Especial. **AgRg no REsp 1194546/AM**. Terceira Turma. Agravante: Orlando Gualberto Cidade Filho; Agravado: Danilo Perez Administração Incorporação e Vendas LTDA e Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários LTDA; Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 23 de outubro de 2012. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201000889704&dt_publicacao=29/10/2012> Acesso em 10 nov. 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **AgRg no AREsp 756.384/RS**. Quarta Turma. Agravante: Luiz Valmir Bauer; Agravado: OI S/A; Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti. Brasília, 16 de fevereiro de 2016. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201501911288&dt_publicacao=19/02/2016> Acesso em 10 abril. 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. **REsp 1183324/SP**. Terceira Turma. Recorrente: Daniel Martins Cardoso e outro; Recorrido: Rogério Alves Pinatti e outro; Relatora Ministra Nancy Andrichi. Brasília, 18 de outubro de 2011. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201000358484&dt_publicacao=10/11/2011> Acesso em 10 nov. 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1537890/RJ**. Terceira Turma. Recorrente: Horácio Paulo Gomes de Araújo, GESTRAVEL Gestão Comercialização e Planejamento de Férias LDA; Recorrido: Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro; Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 08 de março de 2016. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201300659255&dt_publicacao=14/03/2016> Acesso em 10 abril. 2016.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação. **20140110417205APC**. Terceira Turma Cível. Apelante: Boulevard Empreendimentos Imobiliários LTDA; Apelado: Lazaro Londe de Melo Neto; Relator Desembargador Flavio Rostirola. Brasília, 04 de fevereiro de 2016. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>> Acesso em 10 abril. 2016.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. **20140110832159APC**. Terceira Turma Cível. Apelante: Gabriel Rezende Souza; Apelado: JFE 10 Empreendimentos Imobiliários LTDA; Relatora Desembargadora Fátima Rafael. Brasília, 11 de novembro de 2015. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. **20151010030124APC**. Terceira Turma Cível. Apelante: Direcional Taguatinga Engenharia LTDA; Apelado: Francisco de Oliveira Lopes Filho; Relator Desembargador Gilberto Pereira de Oliveira. Brasília, 03 de fevereiro de 2016. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. **20140110706826APC**. Primeira Turma Cível. Apelante: NUTRIFORTE Nutrição Animal LTDA; Apelado: MB Engenharia SPE 047 S/A, Mirante Planejamento e Venda SA; Relatora Desembargadora Nídia Corrêa Lima. Brasília, 27 de janeiro de 2016. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. **20140111360945APC**. Sexta Turma Cível. Apelante: Reinaldo Araujo Barreto, Maria Dinaura Felix Aires Barreto, MB Engenharia SPE 030 S/A, Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S/A; Apelado: Reinaldo Araujo Barreto, Maria Dinaura Felix Aires Barreto, Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários S/A, MB Engenharia SPE 030 S/A, M GARZON Empreendimentos Imobiliários LTDA; Relatora Desembargadora Ana Maria Duarte Amarante Brito. Brasília, 16 de dezembro de 2015. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. **20130710262934APC**. Quinta Turma Cível. Apelante: Sociedade Incorporadora Residencial Real Garden S/A, Clovis Alberto de Oliveira, Sandra Aparecida Rosa de Oliveira; Apelado: Os mesmos; Relator Desembargador Angelo Canducci Passareli. Brasília, 07 de outubro de 2015. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. **20140110538852APC**. Sexta Turma Cível. Apelante: PREMIER Empreendimentos Imobiliários S/A, Thais de Aguiar Eduão, Igor do Amaral Almeida Madruga; Apelado: Os mesmos; Relator Desembargador Esdras Neves. Brasília, 13 de maio de 2015. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. **20130110743614APC**. Primeira Turma Cível. Apelante: Direcional Taguatinga Engenharia LTDA, Otavio Alves de Figueiredo Melo, Juliana Santiago de Paiva; Apelado: Os mesmos; Relator Desembargador Romulo de Araujo Mendes. Brasília, 06 de maio de 2015. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. **20130111348018APC**. Sexta Turma Cível. Apelante: Incorporação Garden LTDA; Apelado: Lucas Rodrigues da Cunha, Priscila de Brito Rodovalho Cunha; Relator Desembargador José Divino de Oliveira. Brasília, 09 de março de 2016. Disponível em: <<http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>> Acesso em 10 abril. 2016.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. **20151410027607APC**. Segunda Turma Cível. Apelante: Melina Spindola Tiussi, Julio Evangelista de Souza Junior; Apelado: LOPES ROYAL LPS Brasilia Consultoria de Imóveis LTDA, NS Empreendimento Imobiliário Noroeste I LTDA; Relatora Desembargadora Leila Arlanch. Brasília, 16 de dezembro de 2015. Disponível em: <<http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>> Acesso em 10 abril. 2016.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. **20120410083246APC**. Sexta Turma Cível. Relator Desembargador Hector Valverde Santanna. Brasília, 14 de outubro de 2015. Disponível em: <<http://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/245623792/apelacao-civel-apc-20120410083246>> Acesso em 17 abril. 2016.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Criminal no Juizado Especial. 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. **20070111291396APJ**. Apelante: Rafael Luiz da Silva. Apelado: Ministério Público do Distrito Federal e Territórios. Relator: FLÁVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA. Brasília, 14 de dezembro de 2010. Disponível em <<http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>> Acesso em 10 out. 2015.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. **20120310221207APC**. Sexta Turma Cível. Apelante: Samara de Souza Rodrigues, Mestra Empreendimentos e Participações LTDA, CYGNUS Imóveis; Apelado: Os mesmos; Relatora Desembargadora Vera Andrighi. Brasília, 17 de fevereiro de 2016. Disponível em: <<http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>> Acesso em 10 abril. 2016.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. **20130110927252APC**. Terceira Turma Cível. Apelante: Araucaria Empreendimentos Imobiliários S/A; Apelado: William Simao da Rocha, Patricia Bouzada Barros; Relatora Desembargadora Fátima Rafael. Brasília, 17 de dezembro de 2014. Disponível em: <<http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>> Acesso em 10 abril. 2016.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível. **20130710186595APC**. Terceira Turma Cível. Apelante: Alexandre Antonio de Oliveira Correa; Apelado: MB Engenharia SPE 040 SA, Alvorada Empreendimentos e Participações LTDA, MGARZON Empreendimentos Imobiliários LTDA; Relator Desembargador Flavio Rostirola. Brasília, 15 de abril de 2015. Disponível em: <<http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>> Acesso em 10 abril. 2016.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Embargos Infringentes. 1ª Câmara Cível. **0140710087724EIC**. Embargante: Karla Honória Moura Santos; Sued Souza Santos. Embargado: MB Engenharia SPE 052 S.A. Relator: GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA; Revisor: FÁTIMA RAFAEL. Brasília, 03 de agosto de 2015. Disponível em <<http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>> Acesso em 10 out. 2015.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Embargos de Declaração. **20140111266239APC**. Segunda Turma Cível. Embargante: Construtora Vilela e Carvalho

LTDA; Embargado: Roberta de Melo Carvalho, Paulo Roberto de Aquino Mariani, os mesmos; Relator Desembargador João Egmont. Brasília, 30 de março de 2016. Disponível em: < <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em 10 abril. 2016.

_____. Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região. Recurso Ordinário. **00724-2014-011-10-00-6 RO**. Terceira Turma. Recorrente: Paulo Estevão de Oliveira; Recorrido: LPS Brasília – Consultoria de Imóveis LTDA; Relator Juiz Paulo Henrique Blair de Oliveira. Brasília, 26 de novembro de 2014. Disponível em: < http://www.trt10.jus.br/consweb_gsa/gsa_segunda_instancia.php?tip_processo_trt=RO&ano_processo_trt=2014&num_processo_trt=7597&num_processo_voto=394431&dta_publicacao=05/12/2014&dta_julgamento=26/11/2014&embargo=&tipo_publicacao=DEJT&termos=corretagem%20rela%E7%E3o%20emprego > Acesso em 10 abril. 2016.

_____. Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região. Recurso Ordinário. **00623-2013-002-10-00-3 RO**. Segunda Turma. Recorrente: Saulo Rezende Amaral; Capital Invest Dsvm LTDA; Imob Investimentos Imobiliários LTDA; Recorrido: Os mesmos; Relator Juiz Gilberto Augusto Leitão Martins. Brasília, 27 de Janeiro de 2016. Disponível em: < http://www.trt10.jus.br/consweb_gsa/gsa_segunda_instancia.php?tip_processo_trt=RO&ano_processo_trt=2015&num_processo_trt=3679&num_processo_voto=414709&dta_publicacao=12/02/2016&dta_julgamento=27/01/2016&embargo=&tipo_publicacao=DEJT&termos=corretagem%20rela%E7%E3o%20emprego > Acesso em 17 abril. 2016.

BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. **Incorporação imobiliária à luz do código de defesa do consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2002.

CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. 2 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária: doutrina, jurisprudência e regulamentação**. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais (CRECI-MG). **História**. Belo Horizonte/MG. Disponível em < http://www.crecimg.gov.br/O_CRECI/Titulo-Hist%C3%B3ria/id-23/ > Acesso em: 16 ago. 2015.

DELGADO, Mauricio Godinho. **Curso de direito do trabalho**. 13 ed. São Paulo: LTr, 2014.

DICIONÁRIO Priberam. Disponível em < <https://www.priberam.pt/DLPO/ades%C3%A3o> > Acesso em 10 nov. 2015.

GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2014. Volume 3.

GUERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo (Coord.). **Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo, Quartier Latin, 2011.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Contratos no novo código civil**. 2 ed. São Paulo: Método, 2004.

MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

NUNES, Luiz Antonio Rizzatto. **Curso de direito do consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2004.

O exercício irregular da profissão de corretor de imóveis. Disponível em <http://www.whsitesimobiliarias.com/exercicio_irregular_profissao_corretor_de_imoveis.html>. Acesso em: 10 out. 2015

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil.** 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. Volume 3.

Perguntas e Respostas. Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Espírito Santo/ES. Disponível em <<http://www.crecies.gov.br/perguntas-e-respostas/>> Acesso em: 10 out. 2015

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária.** 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos.** 13 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

ROQUE, Sebastião José. **Direito contratual civil-mercantil.** 2 ed. São Paulo: Ícone, 2003.

ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil: Contratos; Teoria Geral e Contratos em espécie.** 4 ed. Salvador: JusPODIVM, 2014.

ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil: Obrigações.** 7 ed. Salvador: JusPODIVM, 2013.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único.** 4 ed. Rio de Janeiro: Forense. São Paulo: Método, 2014.

TEPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil.** 3 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil: Teoria Geral do direito processual civil e processo de conhecimento. Volume I.** Rio de Janeiro: Forense, 2013.