

**PUCSP – Pontifícia Universidade Católica de São
Paulo**

RAFAEL MORAES FONTES

**DO CONTRATO DE AUTORIZAÇÃO DE CORRETAGEM
ENTRE IMOBILIÁRIAS E INCORPORADORAS APÓS O
ADVENTO DA LEI Nº 13.097/15: NATUREZA JURÍDICA E
RESPONSABILIDADE CIVIL**

São Paulo

2022

RAFAEL MORAES FONTES

**DO CONTRATO DE AUTORIZAÇÃO DE CORRETAGEM
ENTRE IMOBILIÁRIAS E INCORPORADORAS APÓS O
ADVENTO DA LEI Nº 13.097/15: NATUREZA JURÍDICA
E RESPONSABILIDADE CIVIL**

**Artigo apresentado como requisito
parcial para obtenção do título de
Especialista no Curso de Direito
Contratual da Pontifícia Universidade
Católica de São Paulo, sob orientação
do Professor Filipe Antônio Marchi
Levada.**

São Paulo

2022

*Dedico este trabalho, especialmente, ao meu avô
Alcindo Rodrigues de Moraes, in memoriam,
exemplo de homem íntegro, bondoso e que tanto
me inspira em levar a vida com alegria e
determinação.*

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, Hélio Fontes Junior e Tânia Maria de Moraes, por serem meus apoiadores incondicionais e a razão de todas as minhas alegrias e conquistas fazerem sentido.

Aos meus irmãos, Alexandre Moraes Fontes e Taimara Moraes Fontes, por todo o incentivo, amor incondicional e parceria.

À minha noiva e grande amor, Monique Segawa, por irradiar a minha vida e me impulsionar mesmo nos momentos mais difíceis.

Aos amigos Fernando Cesar Pessoa Caetano, Claudia Brito Marzagão, Aline Santos Silva, Ana Caroline Cezar Falbo e João Afonso Robles Junior por toda a inspiração e aprendizado.

Ao Orientador e Professor Filipe Antônio Marchi Levada pelo apoio, oportunidade, orientação e confiança.

**DO CONTRATO DE AUTORIZAÇÃO DE
CORRETAGEM ENTRE IMOBILIÁRIAS E
INCORPORADORAS APÓS O ADVENTO DA LEI Nº
13.097/15: NATUREZA JURÍDICA E
RESPONSABILIDADE CIVIL**

Rafael Moraes Fontes

Resumo: O presente trabalho pretende trazer uma abordagem, teórica e prática, sobre as principais questões inerentes à natureza jurídica e responsabilidade civil atreladas à contratação da atividade de corretagem imobiliária celebrada entre Imobiliárias e Incorporadoras no mercado de lançamento imobiliário, atentando-se aos cuidados contratuais relevantes frente à atuação dos corretores de imóveis associados e aos preceitos legais disciplinados nas legislações aplicáveis, especialmente após o advento da Lei nº 13.097/15 que alterou significativamente a Lei nº 6.530/78, bem como exemplificar os possíveis impactos jurídicos e econômicos com base em estudos jurisprudenciais sobre o tema. Primeiramente, será abordado um panorama geral sobre a corretagem imobiliária inserida no contexto da incorporação e lançamento de imóveis. Posteriormente, buscará demonstrar a importância de se estipular em contrato a correta classificação de sua natureza jurídica, desvinculando-se, precipuamente, da ideia de que corretagem seria prestação de serviços. Em outro momento, discorrerá sobre a responsabilidade civil das partes contratantes com enfoque às recentes jurisprudências envolvendo pagamento e devolução da comissão de corretagem, bem como à decisão do STJ no AgInt do REsp 1.779.271/SP que afastou a responsabilidade solidária da Imobiliária por danos decorrentes da entrega atrasada de imóvel. Por fim, conclui-se com uma visão crítica quanto aos principais pontos controvertidos abordados.

Palavras-chave: Contrato de corretagem – lançamento imobiliário – natureza jurídica – responsabilidade civil – cláusulas contratuais.

Abstract: This paper intends to bring a theoretical and practical approach on the main issues inherent to the legal nature and civil liability related to the contracting of real estate brokerage activity entered into between real estate agents and developers in the market for real estate launching, paying attention to the relevant

contractual precautions in the face of the performance of associated real estate brokers and the legal precepts disciplined in the applicable legislations, especially after the advent of Law No. 13.097/15, which significantly amended Law No. 6.530/78, as well as exemplifying the possible legal and economic impacts based on case law studies on the subject. First, a general overview of real estate brokerage inserted in the context of real estate development and launching will be addressed. Subsequently, it will seek to demonstrate the importance of stipulating in a contract the correct classification of its legal nature, dissociating itself, primarily, from the idea that brokerage would be the provision of services. At another point, it will discuss the civil liability of the contracting parties with a focus on recent case law involving the payment and return of brokerage commission, as well as the STJ's decision in REsp 1.779.271/SP, which ruled out the joint and several liability of the real estate company for damages arising from the late delivery of a property. Finally, it concludes with a critical view of the main controversial points addressed.

Keywords: brokerage agreement – real estate launch – legal nature – civil liability – contractual terms.

Sumário:

1 Introdução – 2 Da Corretagem Imobiliária no Mercado de Lançamento - 3 Da Natureza Jurídica – 3.1 Aspectos Gerais – 3.2 Distinção entre Corretagem Imobiliária e Prestação de Serviços – 3.3 Cláusulas Contratuais e Impactos Econômicos – 4 Da Responsabilidade Civil – 4.1 Noções Gerais e Delimitação – 4.2 Do Pagamento da Comissão de Corretagem Imobiliária – 4.3 Da Devolução de Comissão de Corretagem – 4.4 Afastamento da Responsabilidade Solidária por Descumprimento do Contrato de Compra e Venda – 5 Conclusão – 6 Referências Bibliográficas.

1 INTRODUÇÃO

Entendemos a relevância do contrato de autorização de corretagem quando passamos a interpretar o modelo de negócio praticado no mercado de lançamento imobiliário, não só pela parte operacional intrinsecamente ligada, mas também na atuação e relevância de cada parte envolvida.

Mesmo com disposições legais específicas ao tema, ainda nos deparamos com decisões e entendimentos controvertidos que ressaltam a importância de examinar as suas peculiaridades mais a fundo, com o objetivo de procurar demonstrar a real necessidade do cuidado que se deve ter com a estipulação de suas cláusulas.

Questões relacionadas ao segmento que o contrato se insere, bem como à natureza jurídica desse contrato e do relacionamento de Imobiliárias e Corretores Associados, além da responsabilidade civil e previsões inerentes ao pagamento e devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem serão abordadas no presente estudo.

2 DA CORRETAGEM IMOBILIÁRIA NO MERCADO DE LANÇAMENTO

A corretagem imobiliária no mercado de lançamento de imóveis pode ser inserida em dois contextos distintos. Em um deles temos a comercialização de determinados lotes imobiliários oriundos de loteamento e com regramento disciplinado na Lei nº 6.766/79. Já no outro, objeto do presente artigo, será relacionado com a intermediação de compra e venda de unidades autônomas de determinado empreendimento incorporado nos termos da Lei nº 4.591/64, cuja construção e entrega das respectivas unidades se dará futuramente. Por isso, classifica-se no segmento de mercado primário de imóveis, ou popularmente conhecido como compra e venda de imóvel na planta.

Na definição de Claudia Brito Marzagão¹:

“A corretagem imobiliária no segmento primário de imóveis, ou seja, a que ocorre no contexto da chamada compra e venda de imóveis na planta, é atividade bem organizada e intrinsecamente relacionada ao setor da habitação, envolvendo uma série de imobiliárias e milhares de corretores autônomos, tendo acompanhado a par e passo o desenvolvimento do

¹ MARZAGÃO, Claudia Francisco Brito. “**Corretagem Imobiliária, uma visão contemporânea**”. In AUREO DE CASTRO, Daniel. (Coord.). **Direito Imobiliário Atual**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014, p. 415 e 416.

lançamento, ainda antes da construção, de unidades imobiliárias em prédios verticais nas grandes capitais do País, que ganhou força no início dos anos 1980”.

Neste sentido, além do cliente comprador como destinatário final da aquisição de determinado imóvel, teremos a participação de três *players* de mercado fundamentais para este tipo de transação imobiliária: As Incorporadoras, as Imobiliárias e os Corretores de Imóveis Associados.

De antemão, importante já destacar que a presença de imobiliárias terceiras para a comercialização de determinadas unidades autônomas no segmento de lançamento não é imprescindível, mas fundamental na maioria dos casos. Isto porque é possível que a incorporadora resolva intermediar seus próprios imóveis por meio de imobiliária própria de seu grupo econômico, o que é conhecido no mercado como *intermediação in house*.

Ocorre que, diferente de imobiliárias terceiras que oferecem uma variedade de produtos de diversos incorporadores, a intermediação exclusiva pela *house* do incorporador, obviamente, ficará restrita aos seus próprios imóveis.

Neste ponto, Araken de Assis² observa alguns fatores que podem tornar esse tipo de intermediação prejudicial, tanto ao próprio incorporador e/ou construtora, como para o cliente comprador, quais sejam: o encarecimento do imóvel, uma vez que o custo do negócio para a incorporadora seria maior se comparado com uma intermediação realizada por imobiliárias terceiras, considerando o gasto que haveria para a manutenção de sua própria equipe; e também pela ausência de expertise da incorporadora na atividade de intermediação, diferente do que acontece com imobiliárias terceiras especializadas em consultoria e intermediação no segmento do mercado primário.

Válido acrescentar também o fato de que, em muitas vezes, o consumidor

² ASSIS, Araken de. “**Corretagem Imobiliária**”. In BORGES, Marcus Vinícius Motter (Coord.). **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. 1ª ed. São Paulo: RT, 2021, p. 241.

terá maior segurança em adquirir um imóvel com o intermédio de um terceiro mais imparcial e preocupado em encontrar e disponibilizar imóveis que atendam à demanda de seus clientes. Por isto, a praxe comumente adotada no mercado é pela atuação de imobiliárias e corretores de imóveis terceiros, ainda que, em alguns casos, a Incorporadora também realize a intermediação pela sua própria *house*.

Outro ponto relevante sobre a corretagem praticada no mercado de lançamento imobiliário é que até se chegar ao resultado útil da intermediação – qual seja a aproximação frutífera para a celebração da compra e venda de determinado imóvel, há todo um processo preparatório e organizacional, de modo que as incorporadoras, muitas vezes, demandam do auxílio de imobiliárias especializadas em consultoria no segmento primário para o desenvolvimento de estudos de viabilidade de mercado referentes a preço, demanda regional, público-alvo e outras séries de levantamentos de dados, visando maior sucesso no lançamento de determinado empreendimento³.

Ato contínuo à consultoria mencionada acima, a Incorporadora titular detentora de direitos do respectivo empreendimento precisa conceder uma autorização para que a Imobiliária possa realizar a intermediação das unidades imobiliárias (conforme determinação legal prevista no artigo 31 da Lei nº 4.591/64), o que se dará mediante um Contrato de Autorização de Corretagem que disciplinará sobre as condições comerciais e operacionais inerentes à atividade de intermediação.

Tendo este Contrato celebrado entre Imobiliária e Incorporadora, o qual será objeto do presente estudo, após a Incorporadora cumprir com todas as formalidades legais prévias ao lançamento do produto imobiliário exigidas pela Lei de Incorporação Imobiliária (Lei nº 4.591/64), tal qual o registro de incorporação na matrícula do empreendimento perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a Imobiliária autorizada e os corretores de imóveis a ela associados iniciarão as atividades de corretagem visando à captação de potenciais clientes

³ MARZAGÃO, Claudia Francisco Brito. “**Corretagem Imobiliária, uma visão contemporânea**”. In AUREO DE CASTRO, Daniel. (Coord.). **Direito Imobiliário Atual**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014, p. 418.

interessados pela aquisição das respectivas unidades imobiliárias.

Tão logo, destaca-se que a estrutura de associação entre Imobiliária e Corretores se evidencia pela própria forma com a qual a corretagem é praticada. Isto porque, enquanto que a Imobiliária cuidará de realizar a consultoria às Incorporadoras e em prospectar e disponibilizar produtos variados em seu site e demais canais de divulgação, os Corretores de Imóveis autônomos associados à respectiva Imobiliária atuarão no negócio de modo a captar os clientes interessados, utilizando-se do catálogo de produtos ofertados pela Imobiliária.

De forma elucidativa, Claudia Brito Marzagão⁴ ensina que a corretagem realizada pelas Imobiliárias se apresenta com um alcance em “atacado”, haja vista a divulgação dos imóveis ao mercado de forma ampliada, conquanto que a corretagem praticada pelos corretores associados possui um alcance em “varejo”, considerando que estes atuam em campo na captação direta dos potenciais compradores. Desta forma, observa-se uma nítida relação de *simbiose* entre Imobiliária e Corretores, sem que haja, entretanto, qualquer diminuição de autonomia e independência entre si.

Entretanto, ainda que a sistemática acima apresente uma forma bastante lógica e de simples compreensão, com o aumento progressivo dos lançamentos imobiliários ao longo dos últimos anos, muitas Imobiliárias foram surpreendidas com diversas autuações fiscais com entendimentos controvertidos quanto à natureza jurídica da atividade de corretagem e relação entre as Imobiliárias e Corretores de Imóveis, o que culminou no advento da Lei nº 13.097/15 a fim de alterar consideravelmente a Lei dos Corretores Associados (Lei nº 6.580/78).

3 DA NATUREZA JURÍDICA

3.1 ASPECTOS GERAIS

O Contrato de Corretagem passou a ser tipificado no Código Civil de 2002 em

⁴ MARZAGÃO, Claudia Francisco Brito. “**Corretagem Imobiliária, uma visão contemporânea**”. In AUREO DE CASTRO, Daniel. (Coord.). **Direito Imobiliário Atual**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014, p. 420.

seus artigos 722 a 729, sendo que a sua conceituação legal segue disciplinada conforme a redação abaixo:

“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”. Grifos nossos.

Ademais, oportuno destacar o conceito clássico de Caio Mário da Silva Pereira⁵ de que:

“Contrato de corretagem é aquele pelo qual uma pessoa, **não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência**, se obriga, mediante remuneração a agenciar negócios para outra, ou fornecer-lhe informações para celebração de contrato. É intermediação que o corretor realiza, pondo o outro contratante em contato com pessoas, conhecidas ou desconhecidas, para celebração de algum contrato, ou obtendo informes, ou conseguindo o de que aquele necessita”. Grifos nossos.

Trata-se, portanto, de uma atividade de colaboração e aproximação na qual o corretor envidará seus esforços a fim de aproximar as partes interessadas – vendedor e potencial comprador, visando à conclusão de determinado negócio e que, em contrapartida ao resultado útil de sua atividade, fará jus ao respectivo pagamento de comissão de corretagem.

Pontes de Miranda também ensina a figura do corretor como “intermediário independente”, distinguindo-se intermediação de mediação, haja vista que enquanto o mediador permanecerá no mundo dos fatos até a conclusão de determinado negócio jurídico, o corretor praticará os atos de corretagem, já inserido

⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil** - Vol. III - Contratos. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 349. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990534/>.

no mundo jurídico⁶. De forma didática, podemos compreender melhor essa diferença atribuindo, ao intermediador, a obrigação de envidar seus esforços para a conclusão de determinados negócios, conquanto que na mediação inexistente qualquer vinculação específica neste sentido⁷.

É importante que não haja qualquer confusão na incumbência referida acima, uma vez que a atuação do corretor deverá se dar sempre com imparcialidade, autonomia e sem qualquer relação de subordinação ou dependência com as demais partes interessadas, sendo que o seu objetivo será pelo alcance no resultado útil do negócio intermediado, mas não pela prevalência do interesse de uma parte sobre a outra⁸.

Além de típico, o contrato de autorização de corretagem pode ser classificado como: Consensual, observada a declaração de vontade das partes para a prática da corretagem; Bilateral e oneroso, uma vez que implicará em obrigações e sacrifícios econômicos a ambas as partes; e aleatório e não comutativo, pois que a remuneração, qual seja o pagamento de comissão de corretagem, apenas será devida se alcançado o resultado útil da intermediação, de modo que o risco para a atividade do corretor implica na possibilidade dele não lograr êxito com a respectiva aproximação das partes, hipótese na qual nenhum pagamento será devido, ainda que ele tenha arcado com determinadas despesas visando à conclusão do negócio⁹.

Há uma parte da doutrina¹⁰ que também classifica o contrato de corretagem como acessório, uma vez que ele serviria de meio para a celebração do negócio

⁶ PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado**. T. XLIII. Rio de Janeiro: Borsoi, 1963, p. 335.

⁷ ASSIS, Araken de. **“Corretagem Imobiliária”**. In BORGES, Marcus Vinícius Motter (Coord.). **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. 1ª ed. São Paulo: RT, 2021, p. 237.

⁸ NERY, Rosa Maria de Andrade; NERY JUNIOR, Nelson. **Instituições de Direito Civil – Vol. 2**. 2ª ed. São Paulo: RT, 2019, p. 857 e 858.

⁹ TEPEDINO, GUSTAVO; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do Direito Civil - Contratos - Vol. 3**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 400. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530989941/>.

¹⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil - Contratos - Vol. 3**. 21ª ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 553. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024692/>.

principal, que no objeto do tema aqui abordado seria o contrato de compra e venda de determinado imóvel.

Entretanto, o entendimento adotado no presente artigo é o mesmo sustentado por Gustavo Tepedino¹¹, no sentido de não se considerar o contrato de corretagem acessório ao possível negócio futuro a ser celebrado posteriormente. Isto porque há a possibilidade do corretor concluir com êxito a aproximação das partes para a celebração de determinado negócio, mas este não se efetivar por arrependimento posterior de quaisquer das partes, o que não anula a corretagem praticada, tampouco a comissão devida – neste sentido o artigo 725 do Código Civil, reforçando a sua função autônoma e não acessória.

Mesmo entendimento apresenta Antonio Carlos Mathias¹² que assim conclui:

“(...) tem-se que a colocação feita pelo douto Prof. Da Universidade Estadual do Rio de Janeiro convence de 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”.

3.2 DISTINÇÃO ENTRE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Passados alguns aspectos gerais do contrato de corretagem, é importante discorrer especificamente sobre a necessária distinção que se deve ter entre

¹¹ TEPEDINO, GUSTAVO; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do Direito Civil - Contratos** - Vol. 3. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 400. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530989941/>.

¹² COLTRO, Antonio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária: doutrina, jurisprudência e regulamentação**. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 33. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522483938/>.

prestação de serviços e a atividade de corretagem em dois principais aspectos. O primeiro se trata da diferença quanto à natureza jurídica da atividade em si contratada, para depois também evidenciar essa diferenciação na relação jurídica firmada entre Imobiliária e corretores de imóveis autônomos.

Conforme já destacado no tópico anterior, o artigo 722 do Código Civil é expresso em afastar a natureza jurídica de prestação de serviços no contrato de corretagem.

Isto se deve em razão da característica de aleatoriedade aplicada nesta relação contratual, uma vez que, se assim não fosse, a remuneração do corretor independeria do resultado útil da intermediação e seria devida pelo simples ato de se praticar a atividade contratada.

Neste sentido, Orlando Gomes¹³ ensina que, no caso de retribuição pela prestação de serviços *stricto sensu* “(...) o próprio resultado do serviço não é decisivo na sua fixação.” diferenciando-se, portanto, claramente da atividade da corretagem, conforme simples inteligência do artigo 725 do Código Civil:

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.

Ademais, também não há que se confundir quanto à natureza jurídica configurada na relação entre corretores de imóveis e imobiliárias, posto que, além da característica da álea se manter para o recebimento da comissão de corretagem, o vínculo estabelecido entre os respectivos *players* é de mera associação de modo a não interferir na autonomia profissional do corretor autônomo, podendo ele se associar a uma ou mais imobiliárias, bem como em não implicar em qualquer troca de serviços, pagamentos ou remuneração entre si.

Haverá entre eles um contrato de associação estipulando o interesse mútuo pela prática da atividade de corretagem, de forma que a imobiliária disponibilizará ao

¹³ ORLANDO, GOMES, **Contratos** – 27ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 293. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986735/>.

corretor os produtos imobiliários por ela captados, mediante contratos de autorização de corretagem firmados com incorporadoras, para que o corretor, então associado, possa ofertar os respectivos produtos aos potenciais compradores.

Em relação à forma de pagamento, tópico este que será aprofundado mais à frente, haverá o instituto da co-corretagem de modo que cada corretor, sendo ele pessoa física ou jurídica (no caso das imobiliárias), receberá a partilha correspondente pela intermediação realizada no negócio que se concluir, conforme regramento legal disciplinado no artigo 728 do Código Civil:

“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”.

Sendo assim, haverá um rateio pelo resultado útil obtido, o que não se confunde em qualquer repasse de pagamento entre as partes, uma vez que a comissão deverá ser paga diretamente pelo adquirente da unidade intermediada ou pelo comitente vendedor, que no caso do negócio tratado no presente artigo seriam as incorporadoras, ainda que a praxe mais comum de mercado seja do pagamento se dar diretamente pelo cliente adquirente, observando-se algumas regras a serem detalhadas no próximo capítulo.

Cumprido esclarecer que este relacionamento entre imobiliárias e corretores autônomos já era praticado desta forma no mercado de lançamentos, porém, após o advento da Lei de nº 13.097/15, passamos a ter a natureza jurídica de associação disciplinada na própria Lei dos Corretores Associados (Lei nº 6.530/78), conforme disposto, respectivamente, no artigo 6º e seus parágrafos abaixo:

“Art 6º As pessoas jurídicas inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas.

(...).

§ 2º O corretor de imóveis pode associar-se a uma ou mais imobiliárias, mantendo sua **autonomia profissional, sem qualquer outro vínculo, inclusive empregatício e previdenciário, mediante contrato de**

associação específico, registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis ou, onde não houver sindicato instalado, registrado nas delegacias da Federação Nacional de Corretores de Imóveis.

§ 3º **Pelo contrato de que trata o § 2º deste artigo**, o corretor de imóveis **associado** e a imobiliária **coordenam, entre si, o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária e ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem**, mediante obrigatória assistência da entidade sindical.

§ 4º **O contrato de associação não implica troca de serviços, pagamentos ou remunerações entre a imobiliária e o corretor de imóveis associado**, desde que não configurados os elementos caracterizadores do vínculo empregatício previstos no art. 3º da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo [Decreto-Lei nº 5.452, de 1o de maio de 1943](#)". Grifos nossos.

Desta forma, resta claro a inexistência de qualquer vínculo relacionado a mandato ou prestação de serviços decorrentes do caráter de associação estipulado entre imobiliárias e corretores, não havendo que se falar em terceirização da atividade fim e tomada de serviços de uma parte à outra, uma vez que a referida associação possui como escopo uma atividade coordenada e de colaboração com a somatória mútua de esforços visando à obtenção do resultado útil, assumindo cada parte o risco pela não conclusão do negócio sem qualquer subordinação entre si¹⁴.

3.3 CLÁUSULAS CONTRATUAIS E IMPACTOS ECONÔMICOS

Apesar da nítida distinção da natureza jurídica mencionada anteriormente decorrer expressamente de lei, há que se ter muito cuidado na nomenclatura e cláusulas contratuais do contrato de autorização de corretagem firmado entre imobiliárias e incorporadoras, bem como no contrato de corretagem estabelecido com o cliente comprador visando ao recebimento da comissão devida diretamente pelo respectivo adquirente.

¹⁴ MARZAGÃO, Claudia Francisco Brito. "**Corretagem Imobiliária, uma visão contemporânea**". In AUREO DE CASTRO, Daniel. (Coord.). **Direito Imobiliário Atual**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014, p. 423.

Isto porque, muitas imobiliárias passaram a sofrer autuações fiscais nas quais o fisco reconheceu a natureza jurídica de prestação de serviços na relação atribuída entre corretores autônomos e imobiliárias, atribuindo a estas últimas a obrigação de recolher tributação incidente (IRPJ em autuações do CARF e ISS em autuações de órgãos municipais), mesmo nas hipóteses dos pagamentos das comissões de corretagem terem sido realizados diretamente entre o adquirente e corretores autônomos, o que representou grande passivo e impacto econômico para as imobiliárias, além de representar enorme insegurança jurídica na relação firmada entre as respectivas partes. Neste sentido:

“Ementa: SERVIÇO DE INTERMEDIÇÃO DE VENDA DE IMÓVEIS. CORRETOR QUE ATUA EM NOME DA IMOBILIÁRIA. COMPROVAÇÃO DE VÍNCULO. RESPONSABILIDADE. **O pagamento de comissão efetuado diretamente pelo cliente ao corretor de imóveis não tem o condão de descaracterizar a prestação, à imobiliária, de serviços de intermediação junto a terceiros. Comprovada a ocorrência da prestação de serviços, é da imobiliária a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações tributárias, principais e acessórias**”.

(CARF. 2ª Turma da Câmara Superior de Recursos Fiscais. Acórdão 9202-005.455. Processo Administrativo nº 10166.722561/2011-95. Brasília, 24 de maio de 2017). Grifos nossos.

Outrossim, em contratos que haviam nomenclatura e cláusulas mencionando a prestação de serviços de corretagem, o mesmo Órgão Fiscal e Administrativo se utiliza deste fato para afastar inexistência de vínculo neste sentido às imobiliárias e corretores de imóveis. Senão vejamos, como exemplo, um trecho do Acórdão abaixo:

*“(…) Localiza-se às fls. 182 a 191 o **Contrato de Prestação de Serviços de Corretagem Imobiliária e Outras Avenças**, firmado entre a Recorrente (contratada) e empresa proprietária de imóveis a serem vendidos (contratante).*

*Uma primeira estipulação presente nesse ajuste que nos chama atenção é aquela que menciona a disposição da **contratante em prestar serviços à contratada**, bem como aos interessados na aquisição das unidades, os clientes.*

Confira-se os ‘considerando’:

CONTRATANTE e **CONTRATADA** em conjunto denominadas simplesmente “Partes”, e, isoladamente, “Parte”; Considerando que:

(...)

(e) a **CONTRATADA** deseja prestar serviços à **CONTRATANTE** e também a potenciais interessados em adquirir uma ou mais Unidades (doravante denominados simplesmente “CLIENTES”), de modo a aproximar a **CONTRATANTE** e os **CLIENTES** com o objetivo de que estes celebrem a competente promessa de compra e venda da Unidade. (grifamos)

Essa parte do contrato, à toda evidência, deixa muito frágil a alegação da inexistência de relação entre a Imobiliária atuada e os compradores dos imóveis. Se havia o encargo de aproximar os clientes da empresa que a contratou, essa aproximação somente poderia se dar mediante o consurso de pessoas que representassem a Recorrente, no caso os corretores”.

(CARF. 2ª Turma da Câmara Superior de Recursos Fiscais. Acórdão 9202-008.612. Processo Administrativo nº 10166.720565/2010-58. Brasília, 18 de fevereiro de 2020). Grifos nossos.

Válido mencionar que, após as inclusões trazidas pela Lei nº 13.097/15, houve uma maior segurança jurídica e diminuição considerável no número de autuações relacionadas à natureza jurídica do contrato em questão, porém a referida Lei deixou uma lacuna relevante quanto à retroatividade de sua disposição geral, fato este que é questionado nas autuações realizadas anteriormente ao advento da Lei.

Desta forma, como um resguardo probatório frente às matérias de questionamentos discriminadas acima, é altamente recomendável que no instrumento particular a ser firmado entre imobiliárias e incorporadoras conste de um Contrato de Autorização de Corretagem Imobiliária, dispondo em seu objeto que a imobiliária e corretores a ela associados realizarão a intermediação imobiliária na forma dos artigos 722 a 729 do Código Civil que tratam da corretagem imobiliária e da Lei 6.530/78, com as alterações trazidas pela Lei nº 13.097/15, sem que haja qualquer menção no Contrato sobre prestação de serviços, tampouco classificando os respectivos corretores de imóveis como se prestadores de serviços fossem.

4 DA RESPONSABILIDADE CIVIL

4.1 NOÇÕES GERAIS E DELIMITAÇÃO

No que tange à responsabilidade civil atrelada à contratação da atividade de corretagem a ser realizada no âmbito do lançamento de imóveis, primeiramente, há que se estabelecer que, cada parte deverá ser responsável naquilo que incorrer de sua culpa ou dolo e no que se referir às suas obrigações legais disciplinadas nas legislações pertinentes.

Destarte, recorda-se o que prevê o artigo 927 do Código Civil:

“Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem”.

Importante destacar, neste ponto, a obrigação dos corretores de realizar a intermediação com diligência e prudência, bem como em prestar as informações pertinentes sobre o negócio por eles intermediado como um dever de cuidado que se deve ter na orientação do cliente¹⁵, conforme assim disciplinado no artigo 723 do Código Civil:

“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. ([Redação dada pela Lei nº 12.236, de 2010](#))

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.

Em contrapartida, as incorporadoras serão plenamente responsáveis pela incorporação e realização do empreendimento nos termos da legislação específica

¹⁵ COLTRO, Antonio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária: doutrina, jurisprudência e regulamentação**. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 52. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522483938/>.

inerente, que no caso do contrato tratado neste artigo seria a própria Lei de Incorporação Imobiliária de nº 4.591/64.

4.2 DO PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA

Em relação ao pagamento da comissão de corretagem, após o corretor aproximar as partes e obter o resultado útil, ainda que haja arrependimento posterior nos termos do artigo 725 do Código Civil, a comissão será devida. Ainda, por entendimento do que dispõe o artigo 724 do mesmo diploma legal, há a possibilidade do pagamento da comissão ser ajustada diretamente pelas partes:

“Art. 724. A remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, **nem ajustada entre as partes**, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais”. Grifos nossos.

Em sequência, os artigos 726 e 727 do Código Civil disciplinam sobre a proteção que o corretor deve ter quanto à incumbência do pagamento quando estipulada a sua exclusividade, bem como na conclusão posterior do negócio:

“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.

Art. 727. Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o corretor, e **o negócio se realizar posteriormente**, como fruto da sua mediação, **a corretagem lhe será devida**; igual solução se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeito dos trabalhos do corretor”.

Ainda, em razão da forma com a qual a corretagem era praticada no mercado, muito começou a se questionar quanto à validade do pagamento ser realizado diretamente pelo cliente comprador de determinada unidade imobiliária, ao invés do recebimento ter que se dar, necessariamente, pelo vendedor – no caso a incorporadora.

Neste sentido é que tivemos a decisão de Resp nº 1.599.511 permitindo a transferência da obrigação de pagar a comissão para o adquirente comprador, desde que haja previsão contratual estipulando esta incumbência e informando o preço da aquisição do Imóvel em questão e comissão correspondente:

“Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com destaque do valor da comissão de corretagem”. Grifos nossos.

(STJ, 2ª Turma, REsp n. 1.599.511/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJE 06.09.2016).

Após o respectivo julgado, a matéria foi consolidada gerando precedentes e sendo objeto de Tema 938 do STJ¹⁶.

Com isso, há uma preferência na prática, por parte das imobiliárias, em dispor contratualmente essa opção de recebimento da comissão devida, tanto no contrato de autorização de corretagem firmado com as incorporadoras quanto no contrato de corretagem celebrado diretamente com os clientes compradores, observando-se o regramento jurisprudencial esclarecido acima.

Isto porque, quando o pagamento é estipulado por obrigação da incorporadora, há uma tendência viciada desta querer estipular em Contrato sobre repasse do pagamento de comissão entre a imobiliária e corretores associados, o que é vedado por lei e descaracteriza a relação de associação entre esses *players*,

¹⁶ **Tema 938 – STJ:** (i) Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (artigo 206, § 3º, IV, CC). (vide REsp n. 1.551.956/SP) (ii) Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem; (vide REsp n. 1.599.511/SP) (ii, parte final) Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. (vide REsp n. 1.599.511/SP);

conforme o que estipula expressamente o §4º do artigo 6º da Lei dos Corretores Associados, desvirtuando a operação e impactando as Imobiliárias em futuras autuações e processos fiscais e/ou trabalhistas neste sentido.

Uma possibilidade operacional prática para que o pagamento se dê por incumbência da incorporadora, sem que haja qualquer repasse entre imobiliária e corretores associados, é que se tenha o intermédio de um sistema de pagadoria no qual irá distribuir as comissões devidas para todos os corretores que tiverem atuado em determinada intermediação, em estrita observância ao instituto da co-corretagem estabelecido no artigo 728 do Código Civil.

Ocorre que nem todas as incorporadoras possuem estrutura operacional para se utilizarem deste último recurso, por isso que o recomendável na corretagem praticada no mercado de lançamentos é que o pagamento se dê diretamente pelo adquirente do Imóvel.

4.3 DA DEVOLUÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM

Outro ponto sensível que em algumas vezes é estipulado no contrato aqui tratado, insere-se em cláusulas de responsabilidade em que a incorporadora procura estipular obrigações das imobiliárias em compensar ou devolver pagamentos de comissões recebidas, quando do advento de eventuais irregularidades e/ou suposto descumprimento contratual por parte da imobiliária e corretores a ela associados.

Entretanto, há que se ter muito cuidado nesse tipo de previsão contratual, uma vez que o único recurso financeiro proveniente pela atividade desempenhada na respectiva relação contratual é justamente o recebimento da comissão, sem contar o risco de negócio intrínseco atrelado à respectiva contratação, de modo que em muitas vezes a imobiliária e corretores podem, nem mesmo, receber qualquer pecúnia pela atividade desempenhada na tentativa de fechar negócio.

Legalmente, a única hipótese que obriga a devolução do pagamento de comissão de corretagem, trata-se do direito de arrependimento pelo prazo de 07 (sete) dias contados da compra e venda realizada em estandes de vendas e fora da

sede da incorporadora, conforme redação legal instituída pela Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), equiparando-se ao direito de arrependimento previsto no artigo 49 do CDC, assim disposto no §10º do artigo 67-A da Lei nº 4.591/64:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

.
.

§ 10. Os contratos firmados em **estandes de vendas e fora da sede do incorporador** permitem ao adquirente o **exercício do direito de arrependimento**, durante o prazo improrrogável de **7 (sete) dias**, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, **inclusive a comissão de corretagem**”. Grifos nossos.

Importante ressaltar que há uma diferença no direito de desistência em relação ao instituto do arrependimento posterior disciplinado no artigo 725 do Código Civil, uma vez que o respectivo dispositivo legal assegura o direito do corretor de receber a comissão quando qualquer das partes não fechar negócio depois de concluído o resultado útil da intermediação de forma geral, enquanto que a Lei de Distrato trata única e exclusivamente da possibilidade de desistência pelo adquirente, desde que preenchidos os requisitos discriminados acima.

Noutro aspecto, levando-se em conta a única obrigação disposta na Lei, recomenda-se um cuidado na possibilidade irrestrita quanto à devolução e/ou compensação da comissão por disposição do contrato, recomendando-se cláusulas que prevejam o dever recíproco de indenização pelos danos que vierem a dar causa e no que se referir às suas obrigações legais e contratuais, sendo que eventual devolução ou compensação de comissão, se não for pela hipótese prevista em Lei, apenas deve ser arbitrada através de processo judicial transitado em julgado neste sentido.

A garantia contratual estabelecida acima não se confunde com quaisquer das

modalidades das cláusulas limitativas do dever de indenizar lecionadas por Gustavo Tepedino¹⁷, tais como a exclusão do dever indenizatório, a limitação de espécie de dano, a fixação de montante máximo de indenização, a restrição do próprio fundamento da responsabilidade civil, a restrição de sua aplicação no tempo e a limitação do patrimônio do devedor.

De outro modo, esse tipo de cláusula serve como uma proteção contratual a fim de se evitar arbitrariedades e desequilíbrio no cumprimento do contrato e no setor imobiliário, sem comprometer qualquer indenização por eventuais danos que vierem a ser comprovados em juízo, após a devida apuração dos fatos e se adequando à natureza do negócio.

4.4 AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA POR DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Ainda que as obrigações da incorporadora decorram de legislação específica (Lei nº 4.591/64), há um entendimento doutrinário e jurisprudencial pacificado de que as regras tuteladas pelo CDC também terão aplicação complementar quando estivermos diante de uma relação de consumo a fim de combater eventuais abusos praticados pelos fornecedores, tanto em relação às cláusulas abusivas como na execução do contrato inerente a defeitos do produto¹⁸.

Entretanto, a configuração automática e indistinta das imobiliárias na cadeia de consumo não nos parece justa e adequada, principalmente no tocante às responsabilidades que a incorporadora e/ou construtora, na condição de vendedora, assume diretamente com o cliente comprador no instrumento particular de compra e venda de imóvel, destacando-se que a imobiliária não é parte deste contrato.

Como defesa deste ponto, trataremos neste tópico, especificamente, sobre a

¹⁷ TEPEDINO, GUSTAVO; TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. **Fundamentos do Direito Civil** - Responsabilidade Civil - Vol. 4. 1ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 270. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530989941/>.

¹⁸ JR., Humberto T. **Direitos do Consumidor**. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 427. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992941/>.

matéria decidida recentemente na decisão do Agravo Interno no REsp 1.779.271/SP que afastou a responsabilidade solidária da imobiliária quanto à obrigação da devolução dos valores decorrentes da comissão de corretagem, em razão do atraso da entrega do Imóvel, e que tem gerado precedentes favoráveis neste sentido.

Em relação à obrigação de cumprimento da entrega do imóvel, observado o prazo suplementar disposto no artigo 43-A da Lei nº 4.591/64, o atraso injustificado da obra que acarretar atraso da entrega de determinada unidade autônoma, por expressa determinação legal estipulada no inciso II do artigo 43 do mesmo diploma legal, acarretará à incorporadora responsabilidade civil quanto à indenização dos prejuízos causados aos adquirentes:

“Art. 43. Quando o **incorporador** contratar a entrega da unidade a **prazo e preços certos**, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

II - **responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes** ou compromissários, dos **prejuízos** que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se fôr o caso e se a este couber a culpa;”. Grifos nossos.

Ainda, como consequência do respectivo atraso, complementa Melhim Chalhub¹⁹:

“Em caso de descumprimento da obrigação de entregar o imóvel após o prazo da prorrogação, fica assegurada ao adquirente a opção entre promover a resolução do contrato, hipótese em que faz jus à restituição integral das quantias pagas, atualizadas pelo índice do contrato, e à multa estipulada no contrato, ou conservar o contrato, hipótese em que fará jus à indenização correspondente a 1% por mês ou fração de mês sobre o montante das quantias pagas, calculada desde a expiração do prazo de prorrogação até a data da disponibilização do imóvel”.

Até então, as decisões do Superior Tribunal de Justiça vinham firmando entendimento de que as imobiliárias responsáveis pela intermediação das unidades

¹⁹ NAMEM, CHALHUB, M. **Incorporação Imobiliária**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 485.. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530987053/>.

imobiliárias objeto de compra e venda, por integrar a cadeia de consumo, responderiam solidariamente pelos danos causados ao consumidor (neste sentido o AgInt no AREsp 1.473.474/SP, AgInt no AREsp 1.540.126/BA e AgInt no Resp n. 1.815.033/SP).

Entretanto, em 01 de junho de 2021, tivemos a sessão de julgamento do AgInt do REsp nº 1.779.271/SP da Quarta Turma do STJ, tendo como Relatora para o Acórdão a Ministra Maria Isabel Galloti, que por maioria dos votos afastou a responsabilidade solidária da imobiliária por não restar demonstrada qualquer falha na atividade de corretagem prestada, tampouco envolvimento da intermediadora na cadeia de fornecimento do produto, pelos danos causados ao adquirente em decorrência do descumprimento do prazo da entrega do imóvel:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. TERMO FINAL. ENTREGA DO IMÓVEL AO ADQUIRENTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83/STJ. CORRETORA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. ARTS. 722 E 723 DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE CORRETAGEM AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. 1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, DJe de 27.9.2019). 2. **Em vista da natureza do serviço de corretagem, não há, em princípio, liame jurídico do corretor com as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato, a ensejar sua responsabilização por descumprimento de obrigação da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária. Incidência dos arts. 722 e 723 do Código Civil.** 3. **Não sendo imputada falha alguma na prestação do serviço de corretagem e nem se cogitando do envolvimento da intermediadora na cadeia de fornecimento do produto, vale dizer, nas atividades de incorporação e construção do imóvel** ou mesmo se tratar a corretora de empresa do mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra, hipótese em que se poderia cogitar de confusão patrimonial, **não é possível seu enquadramento como integrante da cadeia de fornecimento a justificar sua condenação, de forma solidária, pelos danos causados ao autor adquirente.** 4. Agravo interno parcialmente provido para dar parcial provimento ao recurso especial”.

(STJ - AgInt no REsp: 1779271 SP 2018/0297009-0, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 01/06/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/06/2021). Grifos nossos.

Após o respectivo julgado, a jurisprudência vem se consolidando com o

entendimento quanto ao necessário afastamento da responsabilidade solidária das imobiliárias quando do descumprimento do prazo da entrega de imóvel, não sendo a elas devida qualquer devolução dos valores pagos a título de comissão.

Neste sentido, exemplificadamente, colecionam-se abaixo os seguintes julgados:

Órgão Julgador - Identificação	Decisão
STJ – REsp nº 1.943.717/SP.	Reconhecida a ilegitimidade passiva.
STJ – REsp nº 1.924.754/SP.	Afastada a responsabilidade pela devolução de valores pagos a título de comissão de corretagem.
STJ – REsp nº 1.782.098/SP.	Afastada a responsabilidade solidária.
STJ – REsp nº 1.483.509/DF.	Afastada a responsabilidade solidária.
STJ – REsp nº 1.852.447/SP.	Reconhecida a ilegitimidade passiva.
TJ/RJ – Recurso Inominado Proc. N. 0000909-65.2018.8.19.0209 (Incidente de Uniformização).	Fixada a tese de que a imobiliária é mera intermediadora do negócio, não respondendo solidariamente.
TJ/SP – 6ª Câmara, Ap. Cível nº 1005613-68.2016.8.26.0019.	Afastada a responsabilidade solidária.
TJ/DF – Recurso Inominado Proc. N. 0728435-64.2016.8.07.0016.	Reconhecida a ilegitimidade passiva.

5 CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, concluímos o presente trabalho fazendo uma breve síntese dos principais pontos inerentes ao tema e aqui dispostos:

1. Importância do papel das imobiliárias e corretores e ela associados no setor de lançamento de Imóveis, a fim de trazer maior segurança aos clientes e

facilitar o trabalho das incorporadoras, através de um processo organizado e especializado;

2. Necessário entendimento legal e prático da atuação dos corretores de imóveis como associados das imobiliárias, desempenhando em somatória de esforços um papel fundamental para a divulgação dos imóveis, captação de clientes e giro na economia, sem perder a relação autônoma e independente de cada *player*;
3. Demonstrada a distinção legal e operacional de prestação de serviços e corretagem imobiliária, ressaltada a esta última atividade sua característica da aleatoriedade, tanto na relação Imobiliária-Incorporadora como no relacionamento Imobiliária-Corretores Associados, distinguindo-se, ainda, mediação de intermediação e evidenciando o contrato de autorização de corretagem como principal e não acessório;
4. Necessidade de se estipular no contrato a nomenclatura e cláusulas quanto ao objeto de forma correta com base nas legislações pertinentes e com atenção aos pontos controvertidos objeto de autuações, destacando-se a segurança jurídica trazida com o advento da Lei de nº 13.097/15;
5. Atentar-se às cláusulas de responsabilidades, evitando obrigações descabíveis que inviabilizem o negócio contratado, em especial previsões disciplinando quanto à possibilidade irrestrita sobre eventual devolução ou compensação de valores relativos às comissões de corretagem, mantendo ambas as partes responsáveis em manter, uma à outra, indene naquilo que incorrer de sua culpa ou dolo e no que se referir às suas obrigações legais e contratuais;
6. Responsabilidade da Imobiliária e corretores associados em realizar a intermediação com observância ao dever de cuidado e, em contrapartida, da incorporadora em cumprir com as suas obrigações legais inerentes ao lançamento de determinado produto imobiliário;
7. Validade no pagamento da comissão de corretagem pelos adquirentes, observados os requisitos legais e jurisprudenciais;
8. Rateio da Comissão entre Corretores Associados e Imobiliária pelo instituto

da co-corretagem, não podendo ocorrer e nem ser estipulado em contrato qualquer repasse de pagamento, por expressa vedação legal e risco de desvirtuar a natureza jurídica do negócio;

9. Distinção entre arrependimento posterior previsto no Código Civil e direito de desistência instituído pela Lei do Distrato; e
10. Acertadas as recentes decisões que têm sido consolidadas com o fito de afastar a responsabilidade solidária das imobiliárias quanto à obrigação de devolução de valores pagos a título de comissão de corretagem em decorrência do atraso da obra.

6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BORGES, Marcus Vinícius Motter (Coord.). **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. 1ª ed. São Paulo: RT, 2021.

CASTRO, Daniel Aureo de (Coord.). **Direito Imobiliário Atual**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014.

COLTRO, Antonio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária: doutrina, jurisprudência e regulamentação**. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 2013. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522483938/>.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 27ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com/#/books/9788530986735/>.

JR., Humberto T. **Direitos do Consumidor**. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992941/>.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado**. T. XLIII. Rio de Janeiro: Borsoi, 1963.

NAMEM, CHALHUB,. M. **Incorporação Imobiliária**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530987053/>.

NERY, Rosa Maria de Andrade; NERY JUNIOR, Nelson. **Instituições de Direito Civil** – Vol. 2. 2ª ed. São Paulo: RT, 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil** - Vol. III - Contratos. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990534/>.

TEPEDINO, GUSTAVO; TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. **Fundamentos do Direito Civil** - Responsabilidade Civil - Vol. 4. 1ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530989941/>.

TEPEDINO, GUSTAVO; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do Direito Civil - Contratos - Vol. 3.** 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530989941/>.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil - Contratos - Vol. 3.** 21ª ed. São Paulo: Atlas, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024692/>.

JURISPRUDÊNCIA

1. Superior Tribunal de Justiça

STJ, 2ª Turma, REsp n. 1.599.511/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJE 06.09.2016.

STJ, 4ª Turma, AgInt no REsp n. 1.779.271/SP, Rel. Min. Maria Isabel Galloti, DJE 25.06.2021.

STJ, REsp n. 1943717/SP, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, DJE 04.11.2021.

STJ, REsp n. 1.924.754/SP, Rel. Min. Maria Isabel Galloti, DJE 29/06/2021.

STJ, REsp n. 1.782.098/SP, Rel. Min. Maria Isabel Galloti, DJE 29/06/2021.

STJ, REsp n. 1.483.509/DF, Rel. Min. Maria Isabel Galloti, DJE 29/06/2021.

STJ, REsp n. 1.852.447/SP, Rel. Min. Raul Araújo, DJE 30/09/2021.

2. Tribunais de Justiça

TJ/RJ, Turma Recursal De Uniformização Cível, Recurso Inominado n. 0000909-65.2018.8.19.0209, Rel. Juliana Andrade Barichiello, DJE 16/12/2019.

TJ/SP, 6ª Cam. Dir. Priv., Ap. Cível n. 1005613-68.2016.8.26.0019, Rel. Des. Costa Neto, DJE 21/10/2019.

TJ/DF, Terceira Turma Recursal, Recurso Inominado n. 0728435-64.2016.8.07.0016, Rel. Asiel Henrique De Sousa, DJE 06/07/2021.

3. Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - CARF

CARF. 2ª Turma da Câmara Superior de Recursos Fiscais. Acórdão n. 9202-008.612. Proc. Adm. n. 10166.720565/2010-58, Rel. João Victor Ribeiro Aldinucci.

Brasília, 31/03/2020.

CARF. 2ª Turma da Câmara Superior de Recursos Fiscais. Acórdão n. 9202-005.455. Proc. Adm. n. 10166.722561/2011-95, Rel. Maria Helena Cotta Cardozo. Brasília, 05/07/2017.

4. Precedentes

Tema 938 – STJ: (i) Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (artigo 206, § 3º, IV, CC). (vide REsp n. 1.551.956/SP)

(ii) Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem; (vide REsp n. 1.599.511/SP)

(ii, parte final) Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. (vide REsp n. 1.599.511/SP);

-
- 1 MARZAGÃO, Claudia Francisco Brito. **“Corretagem Imobiliária, uma visão contemporânea”**. In AUREO DE CASTRO, Daniel. (Coord.). **Direito Imobiliário Atual**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014, p. 415 e 416.
 - 2 ASSIS, Araken de. **“Corretagem Imobiliária”**. In BORGES, Marcus Vinícius Motter (Coord.). **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. 1ª ed. São Paulo: RT, 2021, p. 241.
 - 3 MARZAGÃO, Claudia Francisco Brito. **“Corretagem Imobiliária, uma visão contemporânea”**. In AUREO DE CASTRO, Daniel. (Coord.). **Direito Imobiliário Atual**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014, p. 418.
 - 4 MARZAGÃO, Claudia Francisco Brito. **“Corretagem Imobiliária, uma visão contemporânea”**. In AUREO DE CASTRO, Daniel. (Coord.). **Direito Imobiliário Atual**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014, p. 420.

- 5 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil** - Vol. III - Contratos. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 349. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990534/>.
- 6 PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado**. T. XLIII. Rio de Janeiro: Borsoi, 1963, p. 335.]
- 7 ASSIS, Araken de. “**Corretagem Imobiliária**”. In BORGES, Marcus Vinícius Motter (Coord.). **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. 1ª ed. São Paulo: RT, 2021, p. 237.
- 8 NERY, Rosa Maria de Andrade; NERY JUNIOR, Nelson. **Instituições de Direito Civil** – Vol. 2. 2ª ed. São Paulo: RT, 2019, p. 857 e 858.
- 9 TEPEDINO, GUSTAVO; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do Direito Civil** - Contratos - Vol. 3. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 400. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530989941/>.
- 10 VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil** - Contratos - Vol. 3. 21ª ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 553. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024692/>.
- 11 TEPEDINO, GUSTAVO; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do Direito Civil** - Contratos - Vol. 3. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 400. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530989941/>.
- 12 COLTRO, Antonio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária: doutrina, jurisprudência e regulamentação**. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 33. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522483938/>.
- 13 ORLANDO, GOMES, **Contratos** – 27ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 293. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986735/>.
- 14 MARZAGÃO, Claudia Francisco Brito. “**Corretagem Imobiliária, uma visão contemporânea**”. In AUREO DE CASTRO, Daniel. (Coord.). **Direito Imobiliário Atual**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014, p. 423.
- 15 COLTRO, Antonio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária: doutrina, jurisprudência e regulamentação**. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 52. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522483938/>.
- 16 **Tema 938 – STJ**: (i) Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (artigo 206, § 3º, IV, CC). (vide REsp n. 1.551.956/SP) (ii) Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem; (vide REsp n. 1.599.511/SP)

(ii, parte final) Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. (vide REsp n. 1.599.511/SP).

- 17 TEPEDINO, GUSTAVO; TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. **Fundamentos do Direito Civil** - Responsabilidade Civil - Vol. 4. 1ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 270. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530989941/>.
- 18 JR., Humberto T. **Direitos do Consumidor**. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 427. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992941/>.
- 19 NAMEM, CHALHUB,. M. **Incorporação Imobiliária**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 485. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530987053/>.