

FERNANDA APARECIDA ALVES DORIGUETTO SOUZA

**A COMISSÃO DE CORRETAGEM EM *STAND* DE VENDAS DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS**

PUC/ SÃO PAULO

2015

FERNANDA APARECIDA ALVES DORIGUETTO SOUZA

**A COMISSÃO DE CORRETAGEM EM *STAND* DE VENDAS DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS**

Monografia apresentada no curso de Especialização em Direito Contratual, como requisito para obtenção do título de especialista, pela Coordenadoria Geral de Especialização, Aperfeiçoamento e Extensão – COGEAE - da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, coordenado pelo Prof^o Dr Nelson Nery Junior e Prof^a Dra Clarissa Ferreira Macedo D'Isep e sob orientação da Prof^a Luciana Chiavoloni de Andrade Jardim

PUC/ SÃO PAULO

2015

PUC/ SÃO PAULO

2015

Dedico esse trabalho ao nosso grandioso DEUS
por ter me dado a oportunidade de fazê-lo,
e, também, aos presentes mais preciosos que Dele ganhei:
meus filhos.

RESUMO

O Contrato tem como um de seus fundamentos a vontade humana atuando na conformidade da ordem jurídica. Ou seja, é um acordo de vontades, obedecendo aos ditames da lei, e com a finalidade de adquirir; resguardar; transferir; conservar; modificar ou extinguir direitos. Com efeito, o acordo de vontades cuja finalidade produzirá efeitos deve ser livre, claro, sem obrigação ou vinculação a outro objeto. O presente estudo pretende analisar se a obrigação no pagamento da comissão de corretagem inserida nos contratos de compra e venda de unidades habitacionais em *stand* de vendas (plantão de vendas) tem a vontade manifestada de forma clara pelo comprador do imóvel na formalização do contrato de corretagem.

PALAVRAS-CHAVE: Contratos; Corretagem; Comissão de corretagem; Incorporação Imobiliária; Consumidor.

ABSTRACT

The Agreement has as one of its foundations the human will acting in accordance of law. That is, is a concurrence of wills, following the dictates of the law, and in order to acquire; protect; to transfer; save; modify or extinguish rights. Indeed, the agreement of wills whose purpose shall take effect should be free, of course, without obligation or binding to another object. This study aims to examine whether the obligation to pay the brokerage commission inserted in the purchase and sale of housing units in sales stand (sales call) has the willingness clearly the property buyer in the formalization of the brokerage contract and obedience to the principle of consensual.

KEY WORDS: Contracts; brokerage; Brokerage commission; Real Estate Development; Consumer.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
1. TEORIA GERAL DOS CONTRATOS	9
1.1 Noção geral de contrato	9
1.2 Princípios fundamentais que norteiam o Direito Contratual	11
1.2.1. Princípio da Autonomia da Vontade	11
1.2.2. Princípio da Supremacia da Ordem Pública – Função Social do Contrato	13
1.2.3. Princípio do Consensualismo	14
1.2.4. Princípio da Boa-Fé e da Probidade	16
2. DO CONTRATO DE CORRETAGEM	18
2.1 Conceito e Natureza Jurídica	18
2.2 Tipologia, Direitos e Deveres	23
2.2.1 Habilitação profissional e direito a remuneração na corretagem de imóveis	26
2.3 Corretagem, Mediação, Mandato e Prestação de Serviços - Diferenças	29
3. DA FORMALIZAÇÃO DOS CONTRATOS ENTRE INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS E OS ADQUIRENTES E A OBRIGAÇÃO NO PAGAMENTO DO CONTRATO DE CORRETAGEM	31
3.1 Do contrato de Incorporação Imobiliária	31
3.2 Da aproximação das partes no contrato de corretagem	33
3.3 Do pagamento da comissão de corretagem – aplicação do Código de Defesa do Consumidor.	37
3.3.1 Do Serviço de Assessoria Técnico Imobiliária – cobrança indevida.	41
4. A INTERPRETAÇÃO DOS NOSSOS TRIBUNAIS	45
CONCLUSÃO	54
BIBLIOGRAFIA	57

INTRODUÇÃO

O presente estudo tem o propósito de analisar o contrato de corretagem e seus requisitos de formação constatando sua existência quando formalizados em *stand* de vendas.

Será analisada a manifestação de vontade no contrato de corretagem que é típico e nominado no Código Civil, bem como, a obrigação no pagamento da comissão devida quando se tratar de aquisição de unidades habitacionais em vendas realizadas por incorporadoras imobiliárias.

Para tanto, discorreremos sobre a independência e autonomia do corretor na aproximação das partes e a necessidade da previsão expressa de sua contratação.

O debate versará, também, sobre a obrigação no pagamento da comissão de corretagem observando a disponibilização de corretores escolhidos pela incorporadora e que fazem a comercialização de seus bens.

Ao final apresentaremos as diferentes posições dos tribunais de justiça brasileiro no tocante a obrigação ou não do pagamento da comissão de corretagem em *stand* de vendas de incorporadoras imobiliárias.

1. TEORIA GERAL DOS CONTRATOS

1.1 Noção geral de contrato

A convergência de duas ou mais pessoas acerca de um mesmo objeto ou para se conseguir um determinado fim ou resultado definem a ideia de contrato.

Do conceito genérico de negócio jurídico (representado pela declaração de vontade de duas ou mais pessoas capazes com objetivos comuns, visando a produção de efeitos jurídicos (lícitos) perante terceiros, respeitando a vontade assim declarada e o ordenamento jurídico) é que advém o contrato.

Os negócios jurídicos podem ser unilaterais ou bilaterais. Os primeiros aperfeiçoam-se com a manifestação de vontade de apenas uma das partes, e os segundos resultam de uma composição de interesses.

Na definição de Ulpiano contrato *“est pactio duorum pluriumve in idem placitum consensus”*, que em vernáculo significa “o mútuo consenso de duas ou mais pessoas sobre o mesmo objeto”, conforme referência feita por Arnaldo Rizzardo¹.

Assevera Caio Mario da Silva Pereira² que o contrato é:

(...) um negócio jurídico bilateral, e de conseguinte exige o *consentimento*; pressupõe, de outro lado, a conformidade com a

¹ RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*, p.5

² PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*, p. 7

ordem legal, sem o que não teria o condão de criar direitos para o agente; e, sendo ato negocial, tem por escopo aqueles objetivos específicos.

Para Maria Helena Diniz³ contrato “é o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial”.

Nos ensinamentos de Orlando Gomes⁴ “contrato é, assim, o negócio jurídico bilateral, ou plurilateral, que sujeita as partes à observância de conduta idônea à satisfação dos interesses que regularam”.

Assim, podemos dizer que o contrato é uma espécie do qual o negócio jurídico é gênero, se distinguindo especificamente deste pela exigência do encontro das vontades de duas ou mais pessoas.

É, efetivamente, um negócio jurídico bilateral que gera obrigações para ambas as partes, que pactuam, em consentimento recíproco, a dar, fazer ou não fazer alguma coisa, donde se constituirá, modificará ou extinguirá o vínculo patrimonial.

³ DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. vol. 3, p. 32.

⁴ GOMES, Orlando. *Contratos*. p. 10

1.2 Princípios fundamentais que norteiam o Direito Contratual

Os princípios básicos e fundamentais do direito contratual, segundo a maioria da doutrina, são: a autonomia da vontade; supremacia da ordem pública; obrigatoriedade dos contratos; consensualismo e boa-fé.

1.2.1. Princípio da Autonomia da Vontade

O princípio da autonomia da vontade tem como base a liberdade contratual, ou seja, os contratantes têm o poder de regular os seus interesses sem a intervenção do estado.

Arnoldo Wald⁵ argumenta que:

A autonomia da vontade se apresenta sob duas formas distintas, na lição dos dogmatistas modernos, podemos revestir o aspecto de liberdade de contratar e da liberdade contratual. *Liberdade de contratar* é a faculdade de realizar ou não determinado contrato, enquanto a *liberdade contratual* é a possibilidade de estabelecer o conteúdo do contrato. A primeira se refere à possibilidade de realizar ou não um negócio, enquanto a segunda importa na fixação de modalidades de sua realização.

É a autonomia da vontade que possibilita a elaboração dos contratos nominados e a criação de contratos inominados ou atípicos.

⁵ WALD, Arnoldo. *Curso de Direito Civil Brasileiro – Vol II - Obrigações e Contratos*, p. 197

Carlos Roberto Gonçalves⁶ ensina que:

O princípio da autonomia de vontade se alicerça na ampla liberdade contratual, no poder dos contratantes de disciplinar os seus interesses mediante acordo de vontades, suscitando efeitos tutelados pela ordem jurídica. Têm as partes a faculdade de celebrar ou não contratos, sem qualquer interferência do Estado. Podem celebrar contratos nominados ou fazer combinações, dando origem a contratos inominados.

Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery comentando o artigo 421 do CC⁷ diferenciam a autonomia da vontade da autonomia privada. Ensinam que a autonomia da vontade é princípio geral de direito esclarecendo que todos temos autonomia para declarar a nossa vontade, cuja expressão é fruto da dignidade humana⁸.

Advertem, porém que não se confunde com a autonomia privada, pois esta corresponde ao poder do sujeito de criar e submeter-se a regras particulares (própria dos contratos) enquanto aquela é uma manifestação do querer e a sua manifestação exterior (declaração, ato)⁹.

O poder de contratar, entretanto, encontra limitação na obediência à ordem pública e à função social do contrato.

⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto Gonçalves, *Direito Civil Brasileiro*, p. 41

⁷ Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.

⁸ NERY, Nelson Nery e NERY, Rosa Maria de Andrade, *Código Civil Comentado*, p. 538

⁹ Idem 8.

1.2.2. Princípio da Supremacia da Ordem Pública – Função Social do Contrato

A ordem pública deve prevalecer quando colidir com o interesse individual. Assim, a liberdade contratual encontrará limitação quando confrontar com a ordem pública.

Alfred Rieg¹⁰ *apud* Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, apresenta a conceituação:

“O conceito de ordem pública exprime hoje a ideia de um monopólio que o legislador entende se reservar, é assim formado pelas matérias que escapam à vontade dos indivíduos, porque só o legislador as pode regulamentar. É o caso emblemático do *regime* político de um país, quer dizer, da organização e das atribuições dos diferentes poderes e dos seus agentes”.

Com efeito, as partes poderão contratar tudo quanto não contravenha nenhuma lei ou ofenda os direitos de outrem, pois para Savatier¹¹,

“Se as partes escolhessem livremente a lei aplicável às matérias que produzem de acordo com sua vontade, estariam, ao contrário, sendo tornadas soberanas para determinar a lei aplicável às matérias de ordem pública. Isto seria ilusório, se as partes pudessem escapar ao comando da lei que elas devem obedecer, substituindo voluntariamente o contrato ao império de uma outra legislação”.

¹⁰ Alfred Rieg. *Le role de la volonté dans l'ace juridique em droit civil français et allemand*, Paris, LGDJ, 1961, p. 423, *apud*, NERY, Nelson Nery e NERY, Rosa Maria de Andrade, *Código Civil Comentado*, 8ª ed., São Paulo:RT, 2011. p. 165

¹¹ Savatier. *Droit international*, p. 202, *apud*, NERY, Nelson Nery e NERY, Rosa Maria de Andrade, *Código Civil Comentado*, 8ª ed., São Paulo:RT, 2011. p. 165

O contrato formalizado entre os particulares e respeitando os limites da ordem pública terá, também, sua função social quando as partes se pautarem pelos valores da solidariedade, da justiça social, da livre iniciativa, da dignidade humana, ou não ferirem valores ambientais, por exemplo.

Nesse sentido, Caio Mario da Silva Pereira¹² afirma:

A função social do contrato é um princípio moderno que vem a se agregar aos princípios clássicos do contrato, que são os da autonomia da vontade, da força obrigatória, da intangibilidade do seu conteúdo e da relatividade dos seus efeitos. Como princípio novo ele não se limita a se justapor aos demais, antes pelo contrário vem desafiá-los e em certas situações impedir que prevaleçam, diante o interesse social maior.

Vale dizer, “o contrato não é mais visto sob o prisma individualista de utilidade para os contratantes, mas no sentido social de utilidade para a comunidade; assim, pode ser vedado o contrato que não busca esse fim” como ensina Washington de Barros Monteiro¹³.

1.2.3. Princípio do Consensualismo.

Esse princípio trata da não exigência de nada além da manifestação de vontade dos contratantes para que o contrato seja válido e, embora a lei exija forma específica para alguns contratos, a regra é que as partes são livres para pactuarem da forma que desejarem.

¹² Ibidem 1, p. 13

¹³ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil – Direito das Obrigações*, p. 10

Nos dizeres de Carlos Roberto Gonçalves¹⁴:

De acordo com o princípio do consensualismo, basta, para o aperfeiçoamento do contrato, o acordo de vontades, contrapondo-se ao formalismo e ao simbolismo que vigoravam em tempos primitivos. Decorre ele da moderna concepção de que o contrato resulta do consenso, do acordo de vontades, independentemente da entrega da coisa.

Esse princípio trata de um dos requisitos subjetivos para que o contrato seja válido, qual seja, o consentimento das partes contratantes sem máculas.

Nesse diapasão Maria Helena Diniz¹⁵, assevera que:

(...) o contrato é originário do acordo de duas ou mais vontades isentas de vícios de vontade (erro, dolo, coação, lesão e estado de perigo) e sociais (simulação e fraude) sobre a existência e natureza do contrato, o seu objeto e as cláusulas que o compõem.

Henri de Page¹⁶, *apud* Arnaldo Rizzardo, ensina que “il faut qu'il y ait concours de volontés sur toutes ses conditions, sur la convention telle qu'elle a été envisagée *in concreto*”¹⁷.

¹⁴ Ibidem 6, p. 46

¹⁵ Ibidem 3, p. 35

¹⁶ *Traité Elementaire de Droit Civil Belge*, Bruxelas, Établissements Émile Bruylant, 1951, tomo IV, p. 82.

¹⁷ É preciso que haja convergência de vontades de todas as condições do acordo, uma vez que estava previsto *in concreto*.

Adverte ainda, Arnaldo Rizzardo¹⁸, a distinção acerca do consentimento expresso e tácito. O expresso é externado verbalmente ou por escrito e o tácito quando decorre de certos fatos que autorizam o seu reconhecimento.

1.2.4. Princípio da Boa-Fé e da Probidade

O princípio da boa-fé exige que as partes sejam honestas, leais e corretas durante as tratativas iniciais do contrato, bem como durante sua formalização e no seu cumprimento.

É assim que explicita Maria Helena Diniz¹⁹,

As partes deverão agir com lealdade, honestidade, honradez, denodo e confiança recíprocas, isto é, proceder com boa-fé, esclarecendo os fatos e conteúdo das cláusulas, procurando o equilíbrio nas prestações, evitando o enriquecimento indevido, não divulgando informações sigilosas, etc.

Com efeito, o artigo 422 do Código Civil dispõe *in verbis*:

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios da probidade e boa-fé.

Ensina-nos Nelson Nery e Rosa Maria de Andrade Nery²⁰ que a boa-fé pode ser objetiva ou subjetiva, assim:

¹⁸ Ibidem 1, p. 17

¹⁹ Ibidem 3, p. 53

²⁰ Ibidem 8, p. 543

Pode ser dividida de acordo com seus elementos em: a) *objetiva*, também chamada de concepção *ética* de boa-fé; b) *subjetiva*, também denominada de concepção *psicológica* da boa-fé. Em língua francesa (*bonne foi*), ou em língua italiana (*buonna fede*), os mesmos termos são, por vezes, utilizados indistintamente para ambas situações. Em língua alemã, contudo, a boa-fé subjetiva é identificada como *guter Glaube* e a boa-fé objetiva como *Treu und Glauben*. Assim: a) a cláusula geral de boa-fé (boa-fé objetiva *Treu und Glauben*) impõe-se como condicionadora do poder de autonomia privada do sujeito de direito, no sentido de sua potencialidade jurígena e do substancial exercício desse poder (um agir conforme a lealdade), como o prescreve o ZGB 2 1; b) de outra sorte, pode-se dizer que a pessoa terá agido com boa-fé subjetiva (*guter Glaube*) quando, apesar da antijuridicidade existente, não a tenha compreendido, conforme prescreve o ZGB 3 (Furrer-Middendorf-Grob. *Handkommentar*, coments, 3 e 7 ZGB 2, pp.6/7; comente 2 ZGB 3, p.11). A boa-fé se presume; a má-fé não se presume.

A boa-fé objetiva está relacionada com o descumprimento total do contrato acarretando a violação da obrigação contratual. Logo se não houver o cumprimento do contrato por uma das partes a boa-fé restará prejudicada.

Enfim, conforme esse princípio é mister que a interpretação do contrato seja realizada atendendo o interesse social da segurança das relações jurídicas, fazendo com que as partes sejam leais e probas.

2.DO CONTRATO DE CORRETAGEM

2.1 Conceito e Natureza Jurídica

O Código Civil de 1916 não tratou do instituto da corretagem, assim não há correspondência legislativa com o Código Civil atual. O Código Comercial de 1850, nos seus arts. 36 a 67, tratava da profissão de corretor; entretanto, sua disciplina era limitada aos atos do comércio.

O contrato de corretagem foi então disciplinado no Código Civil de 2002, e Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho²¹ quanto a evolução histórica ensinam que:

(...) passou a ser uma modalidade contratual codificada, o que se justifica, sem sombra de dúvida, pela evolução das novas relações contratuais em regime onde prepondera a liberdade do comércio

O objetivo do Código Civil é, assim, o de disciplinar o contrato de corretagem tendo abrangência sobre todas as modalidades de corretagem.

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, conforme conceito extraído do art. 722 do Código Civil, *in verbis*:

²¹ GAGLIANO, Pablo Stolze e PAMPLONA FILHO, Rodolfo, *Novo Curso de Direito Civil – Contratos em Espécie*, p. 437

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.

O traço principal do contrato de corretagem é a aproximação de pessoas que desejam contratar, ou seja, a providência de união de pessoas que serão colocadas numa relação negocial.

Caio Mario da Silva Pereira²² disciplina que o contrato de corretagem seja:

É a intermediação que o corretor realiza, pondo o outro contratante em contato com pessoas, conhecidas ou desconhecidas, para a celebração de algum contrato, ou obtendo informações, ou conseguindo o de que aquele necessita.

Segundo Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery²³ assim é conceituado o contrato de corretagem:

É o negócio jurídico bilateral, consensual, pelo qual o corretor instruído pelo comitente, em favor de quem atua, para a realização de determinada incumbência não habitual e sem nenhum vínculo de mandato, locação ou dependência, dirige em favor desse a sua obra, prudentemente, para que seja obtido um efeito útil, qual seja o de tornar possível a conclusão de um ou mais negócios jurídicos, e, para tanto, age para buscar aproximar as partes que desejam realiza-lo, ensejando-lhes a oportunidade de conhecer as pretensões negociais de cada qual, informando, esclarecendo, aconselhando, prevenindo, superando dificuldades que surjam nas tratativas preliminares e esforçando-se para que as partes superem divergências, até que

²² Ibidem 2, p. 367

²³ Ibidem 8, p. 709

consigam, efetivamente, realizar o negócio almejado, negócio esse de que, por fim, o corretor não participa.

Ensina-nos Arnaldo Rizzardo²⁴ que:

Define-se a corretagem como o contrato através 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.

E continua²⁵:

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

A natureza jurídica apresenta-se definida pelo primeiro dos oito artigos (art. 722 a 729 do Código Civil) que oferecem a esse contrato uma disciplina normativa adequada, como diz Washington de Barros Monteiro²⁶.

O contrato gera obrigação para ambos contratantes por isso ele é *bilateral*, veja-se que o corretor se obriga-se a obter um ou mais negócios para o comitente e

²⁴ Ibidem 1, p. 763

²⁵ Ibidem 1, *apud* Antonio Carvalho Neto, Contrato de Mediação, São Paulo, Editora Saraiva, 1956, p. 18.

²⁶ Ibidem 13, p. 336

este, por sua vez, obriga-se a pagar a remuneração ajustada ou arbitrada, conforme arts. 722 e 725 do Código Civil, ora transcritos:

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.

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.

É também *consensual*, pois depende unicamente do consentimento, sem outro procedimento e via de regra não depende de forma (não solene), podendo ser verbal ou escrito. É contrato *oneroso*, uma vez que ambos os contratantes obtêm proveito o comitente para a comissão e o corretor recebe a contraprestação do seu trabalho.

A corretagem é ainda considerada contrato *aleatório*, porque depende da concretização do negócio principal que envolve as partes que foram aproximadas pelo corretor e, é contrato *acessório* pois serve de instrumento para a conclusão de outro negócio (contrato principal).

Arnoldo Wald²⁷ assim classifica o contrato de corretagem:

O contrato classifica-se como *bilateral*, porque acarreta obrigações para ambas as partes; *acessório*, porque depende do fator sorte (realização do negócio), já tendo, inclusive o Superior Tribunal de

²⁷ Ibidem 5, p.278 – 1. STJ, REsp 317.503-SP; 2. STJ, REsp 75.687-SP

Justiça, se pronunciado pela sua caracterização como obrigação de resultado¹; *oneroso*, porque implica remuneração; e *consensual*, porque basta o acordo de vontades, não sendo exigida necessariamente a sua formalização por escrito, conforme decidido pelos nossos tribunais².

Com relação ao objeto do contrato Silvio de Salvo Venosa²⁸ diz que “Na corretagem um agente comete a outrem a obtenção de um *resultado útil* de certo negócio. A conduta esperada é no sentido de que o corretor faça a aproximação entre um terceiro e o comitente”.

Orlando Gomes²⁹ *apud* Maria Helena Diniz ensina que “O corretor terá a função de aproximar pessoas que pretendam contratar, aconselhando a conclusão do negócio, informando as condições de sua celebração, procurando conciliar seus interesses”.

Cuida o contrato de corretagem de obrigação de resultado, uma vez que o corretor obriga-se perante o comitente a obter para este um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.

Trata-se de contrato típico e nominado, não se confundindo com outros contratos nos quais se estabeleçam vínculo de subordinação.

²⁸ VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil: Contratos em Espécie*, p. 358

²⁹ *Ibidem* 3, p. 472

2.2 Tipologia, Direitos e Deveres

Sobre a atividade do corretor podem ser eles *livres* ou *oficiais*. A corretagem livre é aquela que pode ser praticada por qualquer pessoa, com ou sem exclusividade, em caráter contínuo ou intermitente e sem a nomeação oficial.

Carlos Roberto Gonçalves³⁰.explica-nos quanto aos corretores oficiais que:

Os corretores oficiais são os investidos mediante nomeação governamental, gozando de vantagens inerentes ao exercício da função. “Os corretores oficiais são os de valores públicos, de mercadorias, de navios, de seguros e de operações de câmbio, que tem a sua profissão legalmente disciplinada e são investidos em cargo público, cujos atos por esta razão gozam de fé pública, estando sujeitos a requisitos especiais para exercê-la, tais como idade, idoneidade e cidadania (Lei n. 6.530/78, regulamentada pelo Dec. 81.871/78)

Segundo Silvio de Salvo Venosa³¹: Qualquer pessoa civilmente capaz pode praticar a corretagem livre, ficando eventualmente sujeita a punições administrativas, salvo se a lei cominar com nulidade o ato, suprimindo a legitimidade para mediar quem não seja corretor profissional regular.

Quanto aos corretores de imóveis autores como Maria Helena Diniz e Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho³² entendem que ainda que o exercício da atividade de corretagem de imóveis seja disciplinada na lei n. 6.530/78 a modalidade de seu ofício é livre, pois a atividade não se enquadra como ofício público.

³⁰ Ibidem 6, p. 470

³¹ Ibidem 28, p. 361

³² Op cit 3 e 21

As partes no contrato de corretagem são o interessado ou comitente e o corretor (este pode ser pessoa física ou jurídica).

O principal direito do corretor é o de perceber a comissão, como dispõe o artigo 724 do Código Civil, *in verbis*:

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.

Usualmente quem paga a comissão do corretor é quem solicita os seus serviços, encarregando-o de procurar determinado negócio.

Na posição de Arnaldo Rizzardo³³ a comissão de corretagem constitui

(...) obrigação a cargo de quem incumbe a realização da corretagem. Se o vendedor autoriza promover a mediação, só a ele presta serviço o corretor. Cumpre-lhe atender e seguir a determinação recebida. Para desincumbir-se do encargo, é natural que gestione perante interessados, até encontrar o comprador ao qual não se acha ligado por qualquer liame contratual.

Porém as partes podem definir sobre que recairá a obrigação de remunerar a atividade de corretagem, desde que pactuem de modo formal.

A remuneração do corretor é denominada comissão ou corretagem e representa a aproximação das partes tornando possível a conclusão do negócio

³³ *Ibidem* 1, p. 774

almejado por ambas. O pagamento do preço representa o resultado útil do trabalho do corretor.

Com efeito, como já se disse cuida o contrato de corretagem de obrigação de resultado, uma vez que o corretor obriga-se perante o comitente a obter para este um ou mais negócios, conforme instruções recebidas. A remuneração ao corretor só será devida uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato.

O artigo 723 do Código Civil disciplina a obrigação do corretor, bem como em seu parágrafo trata da responsabilização em caso de descumprimento do caput, como vemos *in verbis*:

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.

O ilustre doutrinador Silvio de Salvo Venosa ressalta o dever de lealdade, assim asseverando:

Na verdade, a lei sintetiza que existe um dever de lealdade do corretor para com o dono do negócio ou comitente que o contrata. Mais do que lealdade, uma obrigação, com todas as consequências de seu descumprimento, pois a lei fala em informações com espontaneidade. Afastando-se dessa lealdade, a responsabilidade do corretor “decola” do dever de indenizar até a transgressão de normas criminais. A

posição do corretor, em virtude do sensível papel social que desempenha no mundo negocial, exige permanente clareza e transparência de conduta. Esse sentido ético deve estar presente em qualquer ramo a que se dedique a corretagem.

Assim, vemos que o corretor tem o dever de agir com total presteza, diligência e prudência fornecendo toda a sorte de informações acerca do negócio jurídico que será formalizado. Há, outrossim, que ter por escopo o resguardo do negócio, relatando todos os riscos quanto sua segurança transmitindo todos os esclarecimentos que lhe forem possíveis.

2.2.1 Habilitação profissional e direito a remuneração na corretagem de imóveis

Os corretores de imóveis têm sua profissão disciplinada pela Lei 6.530/78, regulamentada pelo Decreto 81.871/78, que limita o seu exercício, no território nacional, àquele que possuir o título de técnico em transações imobiliárias, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) da circunscrição.

A profissão de corretor de imóveis foi inicialmente regulamentada pela Lei nº 4.116/62 que exigia para o exercício do mister o registro no Conselho Regional juntamente com a apresentação de documentos de identificação civil, de idoneidade e de capacidade civil, por exemplo, como descrevia o artigo 2º da referida Lei, inobstante a sua revogação foram ressalvados o direito adquirido àqueles que já exerciam a profissão mediante a revalidação da inscrição.

O artigo 3º da Lei 6.530/78 define a competência do corretor de imóveis dispondo assim, *in verbis*:

Art. 3º. Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

A definição da lei especial se coaduna as obrigações gerais dos contratos e ao artigo 723 do Código Civil donde estabelece *in verbis*:

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.

Assim, a atividade de corretagem (livre, oficial e de imóveis) deve ser desenvolvida com prudência e diligência na obtenção do resultado esperado, não se esquivando de prestar todos os esclarecimentos sobre a segurança ou risco do negócio sob pena de responder por perdas e danos (CC, parágrafo único, art. 723).

Daí concluir-se que só haverá responsabilidade caso o corretor seja negligente, deixando de verificar os aspectos normais do negócio e, também, por evidente, se deixar de esclarecer fatos relevantes que possam influir negativamente na venda ou no compromisso de compra e venda.

Trata-se de exigência legal que leva o corretor obedecer o princípio da boa-fé.

O corretor de imóveis terá direito a remuneração no momento em que se estabelecer o negócio jurídico, ou seja, na conclusão do negócio principal. Não caberá a corretagem se a mediação não alcançou resultado útil.

Vale dizer, o direito à percepção da comissão depende da conclusão de outros negócios jurídicos (resultado obtido pelo corretor), quais sejam, a celebração do contrato de compra e venda ou do compromisso de compra e venda.

Certo é, como explica Arnaldo Rizzardo³⁴ tratar-se de obrigação de resultado e não de meio, como vemos:

(...) Não aparece o princípio da comutatividade por se comprometer o corretor a satisfazer sua obrigação, sabendo que a contraprestação está na dependência de uma condição suspensiva, que é a concretização do contrato pelo qual labutou.

Assim, a remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de corretagem, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.

Nesse sentido o artigo 725 do Código Civil determina que:

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.

Em caso de nulidade do negócio que ensejou o pagamento será nula, também, a comissão devida.

³⁴ Ibidem 1, p. 770

2.3 Corretagem, Mediação, Mandato e Prestação de Serviços - Diferenças

A mediação tem por finalidade conduzir as partes envolvidas numa composição de seus interesses, porém o mediador atua com imparcialidade. Vale dizer, o mediador aproxima, estimula, esclarece dúvidas, propõe soluções, sem, contudo, estar vinculado a um dos interessados no negócio jurídico.

A corretagem, por seu turno, é mais intensa e comprometida do que a do mediador pois implica na formalização de um contrato, enquanto que na mediação as partes por si mesmas é quem tem a obrigação de concluir o negócio.

Arnaldo Rizzardo³⁵ explica que “o mediador contata com a pessoas, examina o bem objeto do negócio, anota as características, transmite condições, mas quem resolve, ao final, é a parte interessada”.

No mandato o mandatário recebe poderes do mandante para prática de atos ou administrar interesses em seu nome (CC, art. 653), tendo por base a fidúcia, no contrato de corretagem o corretor não tem poder decisório ou de representação, sua função é apenas a aproximação das partes.

A Representação legal é instituto de direito civil, cujo objetivo é suprir a incapacidade absoluta do representado para a prática dos atos da vida civil. Mas, a representação também pode decorrer da manifestação de vontade, hipótese em que se configura a representação convencional, ou, contrato de representação.

³⁵ Ibidem 1, p. 765

Da representação legal difere o contrato de corretagem porquanto o corretor não está investido de poderes para suprir a incapacidade absoluta do comitente. A causa contratual da corretagem é a intermediação de negócios em prol do comitente.

Da representação convencional a distinção reside na outorga de poderes do representante para o representado. Na corretagem o corretor não é investido de qualquer poder.

Na prestação de serviços é exercida atividade lícita, em caráter eventual e autônomo, sem subordinação do prestador e mediante remuneração³⁶, o prestador age em nome próprio e sua obrigação é de meio.

Na corretagem, ao contrário, a obrigação é de resultado, pois se obriga a aproximar as pessoas interessadas na realização de um negócio tendo direito a ser remunerado somente se o negócio se concretizar por ter atendido os objetivos da pessoa que lhe transmitiu as instruções.

Poder-se-ia achar que o contrato de corretagem tem como característica a mediação, contudo, ele possui características próprias que o diferencia dos institutos da mediação e da intermediação, ainda que se utilize um termo pelo outro, como se verifica no artigo 723³⁷ do Código Civil. Assim, necessárias as distinções.

³⁶ Ibidem 16, p. 203

³⁷ 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.

3. DA FORMALIZAÇÃO DOS CONTRATOS ENTRE INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS E OS ADQUIRENTES E A OBRIGAÇÃO NO PAGAMENTO DO CONTRATO DE CORRETAGEM

3.1 Do contrato de Incorporação Imobiliária

O contrato de incorporação imobiliária é regido pela Lei nº 4.591/64, Lei de Condomínios e Incorporações e pela Lei nº 10.931/04, que cria o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias.

A incorporação imobiliária é caracterizada quando a iniciativa do empreendimento é operacionalizada pelo incorporador ao realizar a venda das unidades autônomas.

Arnoldo Wald³⁸ conceitua o contrato de incorporação assim:

Chama-se incorporação imobiliária, incorporação edilícia ou simplesmente incorporação o contrato pelo qual uma parte (o incorporador) obriga-se a fazer construir um edifício composto de unidades autônomas, alienando-as a outras partes (os adquirentes), em regime de condomínio, com frações ideais do terreno.

O artigo 29 da Lei nº 4.591/64 dá-nos, também, o conceito de incorporador dizendo:

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção,

³⁸ Ibidem 5, p. 211

compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Os sujeitos da incorporação imobiliária são, em regra, o incorporador e os adquirentes das unidades imobiliárias a serem construídas, podendo, ser formalizado, também, com o proprietário do terreno se ele não se confundir na pessoa do incorporador.

O incorporador coloca as unidades imobiliárias a venda usando seus meios de divulgação, quais sejam, disponibilização de maquetes, panfletos, disponibilização da unidade decorada no local onde haverá a construção e, também, a equipe de corretores que atenderão os interessados.

Os elementos de promessa de venda, prestação de serviços e de empreitada, assumindo o incorporador uma obrigação de resultado compõe o contrato formalizado entre o incorporador e os adquirentes.

O contrato com o adquirente desenvolve-se, segundo Arnaldo Rizzardo³⁹, “em duas etapas: a primeira durante o prazo de carência, ou enquanto não formalizada a incorporação, e a segunda após o vencimento do prazo de carência, se não houver ocorrido a denúncia”.

³⁹ Ibidem 1, p. 1357

Durante o prazo de carência são formalizados contratos preliminares ou promessas de venda e compra (instrumentos que devem conter os dados essenciais dos contratos definitivos).

O corretor de imóveis terá direito a remuneração no momento em que se estabelecer o negócio jurídico (formalização dos contratos preliminares ou promessas de venda e compra), ou seja, na conclusão do negócio principal, alcançando, como já se disse, o resultado útil.

Assim, questiona-se: alcançado o resultado útil o corretor tem o direito de receber pelos serviços que prestou, mas quem tem o dever de pagá-lo? A incorporadora que montou o *stand* de vendas e escolheu o prestador de serviços que oferecerá a venda das unidades habitacionais que serão construídas por ela ou o adquirente que espontaneamente se dirigiu ao local da venda para obter informações sobre o empreendimento? Cremos ser dever da incorporadora ou construtora.

3.2 Da aproximação das partes no contrato de corretagem

O contrato, repete-se, é um negócio jurídico bilateral que exige o consentimento, na forma da lei, produzindo efeitos jurídicos. E, além da função econômica (proporcionar a subsistência dos contratantes), tem sua função social que se concretiza por meio da boa-fé objetiva, e, outrossim, na busca das obrigações assumidas pelas partes contratuais.

É a interpretação extraída do Código Civil nos artigos 421 e 422, como vemos:

Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Importante repetir os dizeres de Caio Mario da Silva Pereira⁴⁰:

Dois indivíduos que contratam, mesmo que não se estimem, respeitam-se. E enquanto as cláusulas são guardadas, vivem em harmonia satisfatória, ainda que pessoalmente não se conheçam. Mas, para tanto, antes, concordaram com o objeto do contrato.

No tema em análise o contratante inicia sua relação com a incorporadora quando se dirige a um empreendimento imobiliário, o qual tomou conhecimento por meio de publicidade impressa, veiculada via internet ou outros, possuindo, assim, prévias informações como: localização do imóvel, tamanho, opções de serviços, nome da construtora responsável pela obra, preço e condições de pagamento e é, também, convidado a visitar o *stand* de vendas (local organizado com maquete do empreendimento, simulação do imóvel com decoração e pessoas disponíveis para informar sobre o imóvel).

Veja-se de início, e aqui fala-se do contratante que se dirige ao plantão de vendas sem a prévia indicação de outrem (corretor), que o cliente/interessado/comitente não foi aproximado por ninguém. Ou seja, aproximou-se da incorporadora sem a ligação do corretor antes por ele contratado.

⁴⁰ Ibidem 2, p. 11

A liberdade de contratar é uma faculdade, nos dizeres de Caio Mario da Silva Pereira⁴¹ “é, o arbítrio de decidir, segundo os interesses e conveniências de cada um, se e quando estabelecerá com outrem um negócio jurídico-contratual”.

Ora, o interessado que vai até um *stand* de vendas não deseja contratar um profissional que irá aproximá-lo de negócios, mas constatar se pode adquirir o imóvel anunciado pela incorporadora.

Assim, entende-se que faltam elementos que caracterizam o contrato de corretagem, como a consensualidade na aproximação de partes conforme as instruções recebidas por quem contrata nos termos do artigo 722 do Código Civil.

Um dos princípios fundamentais do direito contratual é o do consensualismo, assim conceituado por Maria Helena Diniz⁴²:

(...) segundo o qual o simples acordo de duas ou mais vontades basta para gerar o contrato válido, pois, como apontamos alhures, não se exige, em regra, qualquer forma especial para a formação do vínculo contratual. Embora alguns contratos, por serem solenes, tenham sua validade condicionada à observância de certas formalidades estabelecidas em lei, a maioria deles é consensual, já que o mero consentimento tem o condão de criá-los, sendo suficiente para sua perfeição e validade.

⁴¹ Ibidem 2, p. 21

⁴² Ibidem 3, p. 47

O professor Renato Seixas⁴³ em sua publicação sobre a teoria geral dos contratos ensina sobre o princípio do consensualismo e sobre a vontade de contratar, assim:

O princípio do consensualismo contratual significa que, como regra geral, o contrato nasce do simples acordo de vontades dos contratantes. Forma-se o contrato apenas com as declarações de vontade das partes sempre que a lei não exigir formalidade especial, ou quando o contrato não tiver natureza real.

(...)

Os requisitos subjetivos do contrato são os que dizem respeito aos sujeitos do contrato, ou seja, as pessoas contratantes. De modo geral, os requisitos subjetivos em análise são: (I) a capacidade das partes para contratar; e (II) a declaração de vontade de contratar. A declaração de vontade de contratar deve ser feita pelas partes ou por seus representantes legais. A vontade de contratar abrange o acordo das partes sobre: (a) a existência e natureza do contrato; (b) o objeto do contrato; e (c) as cláusulas substanciais do contrato. Por exemplo, num contrato de venda e compra, o vendedor precisa declarar que quer vender determinado bem; o comprador precisa declarar que quer comprar aquele mesmo bem; as partes precisam fixar o preço da venda e compra e também as demais cláusulas inerentes a esse contrato, tais como o local de entrega do bem, o termo dessa entrega; as despesas com o pagamento; etc.

O consensualismo e a vontade de contratar o serviço de corretagem na situação ora em exame não se apresentam vez que os contratos de corretagem firmados em *stand* de vendas são na verdade impostos aos adquirentes das unidades habitacionais disponibilizadas à venda.

⁴³ <https://renatoseixas.files.wordpress.com/2009/06/teoria-geral-dos-contratos-e28093-v-11.pdf>, consulta em 08_12_2014

Certo é que o adquirente não tem a opção de discordar da contratação, vez que obrigados pelo vendedor (incorporador/construtora).

Os contratos confeccionados pelas construtoras tratam-se de contratos de adesão, não permitindo ao consumidor a opção de pagamento, ou, caso quisesse, a escolha do corretor de sua confiança.

3.3 Do pagamento da comissão de corretagem – aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Na corretagem o corretor não tem imparcialidade, uma vez que exerce sua função atendendo um dos futuros contratantes, como afirma Carlos Roberto Gonçalves⁴⁴.

Considerando, como já se disse, que os corretores disponibilizados no plantão de vendas foram escolhidos pela vendedora (incorporadora/construtora), e não pelo interessado/comprador, há o contrato de corretagem?

Poderíamos até entender pela possibilidade do deslocamento da obrigação no pagamento da comissão de corretagem, ou seja, que ao invés do vendedor arcar com a remuneração do profissional quem o pagaria seria o comprador. Mas o negócio jurídico em debate é o formalizado por pessoa física ou jurídica (que não possui, como finalidade, compra e venda de imóvel) que espontaneamente quer comprar uma unidade imobiliária, e a venda, na hipótese, é oferecida por pessoa física e/ou jurídica considerada fornecedora, nos termos do Código de Defesa do Consumidor.

⁴⁴ Ibidem 6, p. 471

É que de acordo com o Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078/90, toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final é consumidor (art. 2º), e é fornecedor toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços (art. 3º).

O ilustre professor Rizzatto Nunes⁴⁵ no ensina que:

O CDC regula situações em que haja destinatário final que adquire produto ou serviço para uso próprio sem finalidade de produção de outros produtos e serviços, e, se houver a finalidade de produção de outros produtos ou serviços também poderão ser regidos pelo CDC desde que estes, uma vez adquiridos, sejam oferecidos regularmente no mercado de consumo independentemente do uso e destino que o adquirente lhes vai dar, no entanto ressalta que não será regulado pelo CDC as situações nas quais, apesar de se poder identificar um destinatário final, o produto ou serviço é entregue com a finalidade específica de servir de bem de produção para outro produto ou serviço e via de regra não está colocado no mercado de consumo como bem de consumo, mas como de produção, o consumidor comum não o adquire.

Sabemos que com o surgimento da produção em massa, veio a necessidade de se elaborar um contrato modelo para todos os consumidores adquirentes de

⁴⁵ RIZZATTO Nunes, *Curso de Direito do Consumidor*, p.132

determinados produtos ou serviços, evitando a negociação de cláusulas contratuais com cada consumidor/contratante, viabilizando a rápida produção.

O contrato modelo, conhecido como contrato de adesão, surgiu, como nos ensina Rizzatto Nunes⁴⁶, no momento em

que o direito acompanhou tal movimento industrial e criou o modelo próprio de contratação, adequado ao processo industrial que surgia. Passou-se a criar fórmula padronizadas, autênticas cláusulas contratuais em série, verdadeiros contratos de consumo.

O artigo 54, caput, da Lei nº 8.078/90, Código de Defesa do Consumidor, conceitua o contrato de adesão, como vemos, *in verbis*:

Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente o conteúdo.

Ainda sobre a definição sobre contrato de adesão, Marco Aurélio Ventura Peixoto⁴⁷ assim :

Define-se o contrato de adesão como o negócio jurídico no qual a participação de um dos sujeitos da relação sucede pela aceitação em bloco de uma série de cláusulas formuladas antecipadamente, de modo geral e abstrato, pela outra parte, para construir o conteúdo normativo e obrigacional de futuras relações concretas. O contrato de

⁴⁶ Ibidem 44, p. 574

⁴⁷ PEIXOTO, Marco Aurélio Ventura. *Cláusulas abusivas nos contratos de adesão*. Jus Navigandi, Teresina, ano 5, n.47, nov. 2000. Disponível em: <http://jus.com.br/artigos/708>. Acesso em 08_12_2014.

adesão caracteriza-se por permitir que seu conteúdo seja pré-construído por uma das partes, eliminada a livre discussão que procede normalmente à formação dos contratos.

Com efeito, também sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor não há se falar em obrigação no pagamento da comissão de corretagem, pois inexistente a livre contratação.

É que a aquisição do imóvel é condicionada à contratação formal (relativo a forma) do contrato de corretagem, inserida no contrato de adesão, caracteriza a conhecida 'operação casada'.

Referida operação é considerada prática abusiva e é vedada pelo Código de Defesa do Consumidor em seu artigo 39, como se transcreve, *in verbis*:

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:(Redação dada pela Lei nº 8.884, de 11.6.1994)
I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;

Desta forma, não é dever do consumidor arcar com os custos da corretagem, e repete-se na hipótese ora analisada, pois o comitente é abordado por um corretor presente, atuando em nome da corretora, porém a serviço da construtora do empreendimento.

Em verdade o corretor nesse caso, atua como fosse um mero vendedor da construtora que objetiva tão somente a venda de um produto e não a aproximação entre as partes contratantes.

3.3.1 Do Serviço de Assessoria Técnico Imobiliária – Cobrança indevida.

Ao lado da comissão de corretagem há também a cobrança do Serviço de Assessoria Técnico- Imobiliária – SATI om base em 0,8% sobre o preço do imóvel novo adquirido pelo consumidor e seria decorrente dos serviços de assessoria concernente a documentação (redação e análise de contratos). É também conhecida com as seguintes variações: "SAT", ou simplesmente "*Assessoria Imobiliária*."

É que as construtoras/incorporadoras transmitem ao comprador o pagamento da comissão de corretagem e taxa SATI sem clareza e precisão dos serviços que serão prestados.

E, com efeito, a cobrança irregular enseja a aplicação do parágrafo único do art. 42, da Lei 8.078/1990, tornando imperativa a devolução em dobro da quantia indevidamente cobrada do Consumidor, *in verbis*:

Art. 42, 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.

Ainda, não há a correta e indispensável informação e discriminação do serviço a ser prestado, autorizando a aplicação dos arts. 30 e 31 do Código de Defesa do Consumidor, assim:

Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores.

Nesse sentido, o Ministério Público do Estado de São Paulo, por sua Promotoria de Justiça do Consumidor da Capital, firmou o Termo de Ajustamento de Conduta nº 51.161.001390/09-8⁴⁸, em 01 de dezembro de 2009, com as LPS – Brasil Consultoria Imóveis S.A. e SATI Assessoria Imobiliária S.A., pessoas jurídicas de direito privado inscritas no CNPJ sob nº 08.078.847/0001-09 e 08.094.722/0001-64, donde na cláusula primeira firmou:

CLÁUSULA PRIMEIRA: com relação a qualquer empreendimento atual ou futuro, sempre que, de qualquer forma, oferecer ao consumidor o denominado Serviço de Assistência Técnico-jurídica ou Serviço de assistência Técnico-imobiliária, ou qualquer outro assemelhado, embora com denominação distinta, informará

⁴⁸http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/cao_consumidor/tac/tac_mp/tacmp_clausulas_contratuais/tacmp_cc_imoveis_compra_venda/tac.rtf, acesso em 08_12_2014.

claramente ao consumidor que sua aquisição é facultativa e que, caso não seja adquirido o mencionado serviço, não impedirá a aquisição do imóvel.

Entretanto, ainda que os contratos apresentem informações claras a respeito da assessoria denominada SATI os tribunais brasileiros não reconhecem sua cobrança, pois consideram a existência da 'operação casada'. Nesse sentido:

197000008002 – RELAÇÃO DE CONSUMO – VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS – CONTRATO DE ADESÃO FLAGRANTEMENTE DESPROPORCIONAL – Cobrança de SATI sem efetiva demonstração de serviço prestado não inerente a atividade típica. Cobrança injusta. Condenação na restituição do valor acertada. Sentença mantida. Recurso conhecido, mas não provido. (JESP – RIn 00011975920118260016 – 1ª T.Cív. – Rel. Alberto Gentil de Almeida Pedroso – J. 25.11.2011)

95450931 - RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS INDEVIDAMENTE. Compromisso de venda e compra. Corretagem. Ciência dos compradores. Pagamento devido. Valor abaixo dos praticados no mercado. Abusividade não vislumbrada. Cobrança em relação à assessoria técnico-imobiliária. Ausência de clara distinção em relação ao serviço de corretagem. Serviço que, de qualquer modo, não foi usufruído. Trabalhos de "cartório", com finalidade de elaboração do instrumento. Desmembramento do valor total do SATI. Cobranças indevidas. Venda casada. Restituição em dobro. Incidência do art. 42, § único, do Código de Defesa do Consumidor. Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido. (TJ-SP; APL 0014883-50.2012.8.26.0577; Ac. 6334708; São José dos Campos; Quarta Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Milton Carvalho; Julg. 08/11/2012; DJESP 03/12/2012)

Repetição de indébito Improcedência Cobrança de serviços de assessoria técnico-imobiliária Ausência de informação clara e precisa

sobre o serviço prestado Cobrança indevida Arts. 30 e 31 do Código de Defesa do Consumidor Restituição devida Devolução do valor em dobro Não cabimento Ação que deve ser julgada parcialmente procedente Recurso provido em parte. (TJSP, Apelação nº 9171332-43.2004.8.26.0000, 14ª Câmara de Direito Privado, Rel. Thiago de Siqueira, j. 31/08/2011)

Assim, também com relação a SATI – Serviço de Assessoria Técnico Imobiliária é dever da construtora/incorporadora arcar com tais custos não sendo legítima sua transferência ao comprador.

4 A INTERPRETAÇÃO DOS NOSSOS TRIBUNAIS.

A responsabilidade no pagamento da comissão do corretor foi analisada pelo Supremo Tribunal Federal em antigo *decisum* sumulado no Recurso Extraordinário nº 77.800, publicado em 17 de maio de 1974, que enfrentou a questão transferência da obrigação do pagamento da comissão do corretor do vendedor ao comprador.

Na ocasião o relator do acórdão, Min. Djaci Falcão, entendeu que a comissão de corretagem é devida pelo vendedor vez que contratou a prestação do serviço, permitindo-se seja ela operada pelo comprador quando expressamente prevista.

É a ementa, *ipsis litteris*:

Corretagem em contrato de compra e venda civil. A comissão constitui obrigação a cargo de quem incumbe a realização da corretagem. Via de regra a comissão do corretor é devida pelo vendedor. Inaplicação do art. 64, in fine, do código comercial. Precedente do Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário provido. (STF - RE: 77800 RS, Relator: Min. DJACI FALCAO, Data de Julgamento: 26/11/1973, PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 17-05-1974 PP)

Os Juízes de Direito integrantes da Turmas Recursais Cíveis Reunidas dos Juizados Especiais Cíveis do Estado do Rio Grande do Sul decidiram pela abusividade de transferência da obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem quando o imóvel é adquirido no 'plantão de vendas', como vemos:

Incidente de uniformização. Imóvel adquirido em plantão de vendas. Nulidade de cláusula contratual que impõe o pagamento da comissão de corretagem ao consumidor. Restituição do valor pago de forma simples. Incidente conhecido e provido.

1. Quando o imóvel é adquirido diretamente no plantão de vendas, é abusiva a cláusula contratual que impõe ao consumidor o pagamento da comissão. Incidência dos artigos 6º, IV e v, e 51, IV, do CDC, para reequilibrar o contrato.

2. Afastado o reconhecimento da má-fé a ensejar pagamento em dobro, haja vista a divergência até aqui existente nas turmas. Restituição devida na forma simples, à luz do precedente do STJ, no julgamento da reclamação nº 4.892 – pr. nº 71004760179 (nº 0052355-40.2013.8.21.9000). TJRS. DES. EUGÊNIO FACCHINI NETO - Presidente - Incidente de Uniformização de Jurisprudência nº 71004760179, Comarca de Porto Alegre: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO, POR MAIORIA."

O acórdão não considera que o corretor que atende o consumidor no plantão de vendas tenha efetivamente desempenhado atividade de corretagem, pois nos casos em que o consumidor vai diretamente ao local não há, propriamente dita, a intermediação de um terceiro independente, pressuposto da corretagem.

No mesmo sentido são as ementas do mesmo tribunal que ora se colacionam:

Na verdade, não houve propriamente a intermediação de um terceiro independente, pressuposto da corretagem. A empresa de corretagem do demandado (...), como se extrai do contexto, atuava como longa manus da empreendedora, atendendo prioritariamente a seus interesses, limitando-se a captar potenciais adquirentes, como a autora. (Recurso Inominado nº 71004201034, Primeira Turma, Relator Dr. Roberto José Ludwig, julgado em 28/05/2013).

A cobrança pela intermediação ao comprador, em imóveis de programa do Governo Federal que visa a aquisição de imóveis por pessoas de baixa renda, se revela prática abusiva, sobretudo porque a imobiliária atuou, no caso em apreço, em parceria e em prol da incorporadora, não sendo razoável, por isso, que o custo da intermediação seja repassado ao comprador de baixa renda (Recurso Inominado nº 71004384368, Segunda Turma, Relator Dr. Roberto Behrendorf Gomes da Silva, julgado em 13/11/2013).

No caso, quando os corretores estão no empreendimento, atendem as pessoas e mostram os imóveis, fazendo crer aos menos avisado que são funcionários da empresa. Na verdade a corretora age e trabalha para a construtora, sendo indevido o repasse de cobrança de corretagem ao comprador que é a parte frágil da relação e acaba anuindo e concordando com aquela cobrança porque não tem outra alternativa. (Recurso Inominado nº 71004856845, Quarta Turma, Relatora Dra. Gisele Anne Vieira de Azambuja, julgado em 30/05/2014).

Com efeito, os corretores contratados e escolhidos pelas incorporadoras estão atuando exclusivamente na defesa dos interesses delas. Há evidente relação de dependência do corretor para com o empreendimento que estão no local, via de regra, para vender determinado empreendimento específico. Assim, não há atuação do corretor de modo autônomo, nos art. 722, do Código Civil.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro no julgamento da apelação cível nº 0005810-86.2012.8.19.0209, no mesmo sentido assim decidiu:

(...)Comissão de corretagem. Autor que compareceu ao “stand” de vendas da construtora. Serviço de intermediação não prestado. Pagamento da corretagem que, ademais, não restou descontado do

preço final do imóvel. Ausência de previsão contratual. Violação do princípio da transparência e ao dever de informação, configurando falha na prestação do serviço (art. 6º, iii do cdc). Devolução que se impõe (...)DES. SANDRA CARDINALI - Julgamento: 29/01/2015 - VIGESIMA SEXTA CAMARA CIVEL CONSUMIDOR.

O mesmo tribunal no julgamento da apelação cível Apelação n.º 0017217-89.2012.8.19.0209, invocando ofensa ao Código de Defesa do Consumidor assim manifestou:

1. (...)
2. Ofende os arts. 39, incs. I e III, e 51, § 1º, inc. III, ambos do CDC, a imposição de pagamento de comissão de corretagem ao consumidor que contratou diretamente do construtor, em visita a stand de vendas montado no próprio local do empreendimento, em prol de parceira comercial que prestou serviço não ao adquirente, mas sim ao vendedor, visto que aí não se verificou autêntico serviço de intermediação, mas mero contrato fictício, que milita contra as regras ordinárias de experiência (art. 335 do CPC). Eventual contrato de exclusividade entre o construtor e a corretora com quem formou parceria não autoriza o repasse da remuneração do intermediário ao consumidor, nos termos do art. 726, parte final, do Código Civil. (...) Des. MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES, Julgamento: 12/11/2014 - VIGESIMA SETIMA CAMARA CIVEL CONSUMIDOR. (*ipsis literis*).

Com efeito, e como dito alhures, o comparecimento do contratante no *stand* de vendas de unidades habitacionais promovidas pela incorporadora ou construtora, ou ambas, é motivado pela formalização de um contrato de venda e compra com a anunciante e não para firmar um contrato de corretagem.

Além disso, o atendimento não se dá por meio de corretores independentes, mas por pessoas que agem e trabalham em benefício da construtora convencendo o comprador na aquisição daquele imóvel em específico.

Entrementes, em entendimento diverso, a Turma de Uniformização do Sistema dos Juizados Especiais de São Paulo decidiu que, por se incluir entre os custos da operação, a comissão de corretagem, quando a venda é realizada em *stand*, pode ser exigida do comprador.

PEDIDO DE UNIFORMIZAÇÃO – Contrato imobiliário – Comissão de corretagem devida pelo comprador, ausente abusividade no contrato – Recurso não provido. (Relator(a): Fernão Borba Franco; Comarca: São Carlos; Data do julgamento: 03/07/2014; Data de registro: 28/10/2014)

Mister a transcrição do voto da lavra de ilustre Relator Fernão Borba Franco, *in verbis*:

(...) 3. Quanto à cobrança de comissão de corretagem, cumpre consignar que, normalmente, os serviços de corretagem em empreendimentos vendidos na planta abrangem também serviços de promoção de venda e são contratados pelo empreendedor, nunca pelo promitente comprador. Nestes casos, o promitente comprador dirige-se ao stand de vendas da empreendedora e lá se depara com profissionais contratados e treinados pela incorporadora para vender aquele determinado produto. Óbvio que, se a incorporadora contrata a promoção de vendas e os corretores para lançamento do empreendimento, deve remunerá-los, pagando-lhes a devida comissão de corretagem. De outro lado, é claro que aludida comissão integrará os custos do empreendimento e será repassada, direta ou indiretamente, aos promitentes compradores, pois se encontrará

embutida no preço total e final do produto. O que faz o contrato é deslocar para o promitente comprador o pagamento direto das despesas de corretagem, ao invés de fazê-lo de modo indireto, mediante inserção de tais despesas no preço total da unidade.

Entendeu a Colenda Turma de Uniformização que muito embora o contrato de compra e venda não tenha previsto expressamente o deslocamento dos encargos de corretagem foi alcançado o espoco do contrato de corretagem com a aproximação útil das partes.

No mesmo sentido é o entendimento de algumas Câmaras do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, como esposam as ementas abaixo transcritas:

"APELAÇÃO CÍVEL - COMISSÃO DE CORRETAGEM - APROXIMAÇÃO DOS CONTRAENTES NEGÓCIO CONCRETIZADO – QUANTIA DEVIDA. Magistrado Destinatário das provas - Cerceamento de defesa não configurado - Intermediação para a venda de imóvel - Celebração de compromisso de compra e venda - Negócio concretizado - Proficuidade na aproximação das partes - Comissão de corretagem devida - RECURSO DESPROVIDO". (TJSP, Apelação nº 0039242-80.2010.8.26.0562, 26ª Câmara de Direito Privado, Rel. Antonio Nascimento, j. 15/02/2012) (realces e grifos não originais).

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Pretensão visando a restituição em dobro da taxa de corretagem e assessoria imobiliária Improcedência - Serviços prestados pela intermediadora, ao atender a autora no stand de vendas, prestando-lhe todas as informações necessárias acerca do imóvel ambicionado e disponível para comercialização - Ciência inequívoca da autora acerca dos valores cobrados a esse título, os quais constaram expressamente do contrato - Ausência de vício na contratação e da configuração de

venda casada - Sentença mantida - Recurso desprovido. (TJSP, Apelação nº 0049246-66.2012.8.26.0576, 8ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Salles Rossi, J. 04/09/2013).

AÇÃO DE COBRANÇA. CORRETAGEM. Celebração de instrumento particular de compra e venda, assumindo o comprador a obrigação de pagamento de parte da comissão de corretagem. Inexistência de vícios na formação do pacto que legitima a exigência do encargo. Liberdade de contratar que gera obrigações. Compreensão da regra *pacta sunt servanda*. Inadimplemento que caracteriza a mora e autoriza a exigência de cumprimento da avença. Litigância de má-fé afastada. Recurso desprovido. (TJSP, Apelação nº 0004415-55.2011.8.26.0482, 27ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Dimas Rubens Fonseca, J. 14/02/2012).

AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDEBITO. Taxa de corretagem. Possibilidade de o pagamento ser atribuído aos adquirentes. Praxe mercantil. Preço do imóvel e do valor da corretagem estabelecidos de forma clara. Vício de consentimento não demonstrado. Taxa SATI Serviço de Assessoria Técnico Imobiliária. Ilegalidade confirmada. Nota inserida na planilha de cálculo sem qualquer discriminação específica quanto ao teor de tais serviços. Desrespeito ao dever de informação prevista no CDC. Cobrança afastada. Direito à restituição simples. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência recíproca. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP, Apelação nº 0145152- 90.2011.8.26.0100, 6ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Paulo Alcides, J. 30/08/2012). (grifo nosso)

De outro lado, a 5ª e 6ª Câmaras de Direito Privado decidiram pela devolução das despesas concernentes a taxa de corretagem com fundamento na autonomia na contratação e ocorrência de 'venda casada' expressamente combatida pelo Código de Defesa do Consumidor, *in verbis*:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – (...) – Ausência de clara disposição contratual da atribuição do SATI e da corretagem ao consumidor Cláusula abusiva por ofensa do dever de informar (arts. 51, inc. IV e §1º, inc. I c.c art. 6º, inc. III, CDC) Venda casada (art. 39, inc. I, CDC) SATI e corretagem confundem-se com mera apresentação da vendedora do imóvel e não têm causa autônoma – prescrição inócurre Restituição de importâncias pagas não se confunde com enriquecimento sem causa - Aplicação do prazo prescricional decenal previsto no art. 205, CC, ante a ausência de regra específica Inexistência de condenação à repetição em dobro (art. 42, CDC), bem como a danos morais Recurso não conhecido neste particular Sentença mantida Recurso não conhecido em parte e, na parte conhecida, desprovido. (TJSP, Apelação nº 1002323-19.2014.8.26.0309, 5ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Moreira Viegas, J. 11/03/2015).

COMPROMISSO DE VENDA DE COMPRA. Promitente comprador que pleiteia a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem e SATI. Comissão de corretagem que não foi contratada entre as partes. Inexistência de cláusula contratual que desloque ao promitente comprador o pagamento direto das despesas de corretagem. Cobrança à míngua de disposição contratual que se revela ilegal. Violação ao dever de transparência. Relação de consumo. Peculiaridade do caso concreto que impõe a adoção de solução diametralmente oposta àquela adotada em casos análogos. TAXA DE SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO IMOBILIÁRIA (SATI). Promitente comprador que pleiteia a restituição de valores pagos a título de comissão e serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI). Cobrança abusiva. Venda casada. Vedação pelo Código de Defesa do Consumidor. Dever da ré de restituir o valor pago este título. Artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Recurso do autor provido. Recurso da ré desprovido. (TJSP, Apelação nº 1040996-29.2014.8.26.0100, 6ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Francisco Loureiro, J. 26/02/2015).

Como vemos ao assunto cabem diferentes entendimentos, ou seja, há defesa no sentido de quando o imóvel é adquirido diretamente no plantão de vendas, é abusiva a cláusula contratual que impõe ao consumidor o pagamento da comissão e, lado outro, há fundamentação por se incluir entre os custos da operação, a comissão de corretagem, quando a venda é realizada em *stand*, pode ser exigida do comprador.

A comissão de corretagem deve ser paga quando ambos desejarem contratar, ou seja, quando houver convenção e consentimento acerca do objeto contratual.

No caso em análise, qual seja, do comprador que se dirige espontaneamente ao *stand* de vendas de uma construtora/incorporadora para aquisição de unidade habitacional, entendemos não haver intenção de formalizar contrato de corretagem, mas simplesmente de compra e venda. Daí que o pagamento da comissão ser suportada pelo comprador é incabível.

CONCLUSÃO

O contrato é instrumento de aproximação de pessoas interessadas em avançar acerca de um determinado objeto, cujas vontades são declaradas e acordadas.

As partes têm por princípio a obrigação de serem leais e corretas durante as tratativas iniciais do contrato, bem como durante sua formalização e no seu cumprimento.

A intermediação realizada pelo corretor, cuja obrigação não vinculada a prestação de serviços, mandato ou relação de dependência, representada pelo agenciamento de negócios para outrem, é feita mediante o contrato de corretagem (que é típico e nominado em nosso Código Civil).

Na corretagem o corretor não tem imparcialidade, uma vez que exerce sua função atendendo um dos futuros contratantes.

Importante destacar que para existir o contrato de corretagem é que ele seja consensual, pelo simples acordo de vontade das partes.

O corretor de imóveis terá direito a remuneração no momento em que se estabelecer o negócio jurídico (formalização dos contratos preliminares ou promessas de venda e compra), ou seja, na conclusão do negócio principal, alcançando o resultado útil.

O tema em análise estuda a situação do interessado que vai até um *stand* de vendas de uma construtora/incorporadora desejando adquirir o imóvel anunciado em seus meios de mídia e não desejando contratar um profissional que irá aproximá-lo de negócios.

No entanto, o interessado é recebido por um corretor de imóveis escolhido pela vendedora, que oferecerá a venda das unidades habitacionais que serão construídas por ela.

Daí, se analisa o dever de pagar a comissão de corretagem quando obtido o resultado (formalização do contrato de compra e venda) indagando-se se o pagamento deve ser feito pela incorporadora que escolheu o prestador de serviços ou pelo adquirente que espontaneamente se dirigiu ao local da venda.

O tema já analisado por alguns tribunais tem entendimentos divergentes. A Turma de Uniformização do Sistema dos Juizados Especiais de São Paulo firmou entendimento de que, por se incluir entre os custos da operação, a comissão de corretagem, quando a venda é realizada em *stand*, pode ser exigida do comprador.

De outro lado, os Tribunais de Justiça do Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul e algumas Câmaras do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, entendem que a minguada de disposição contratual expressa e com base no Código de Defesa do Consumidor quando o imóvel é adquirido diretamente no plantão de vendas, é abusiva a cláusula contratual que impõe ao consumidor o pagamento da comissão.

Com efeito, entendemos que os corretores no caso em análise atuam e trabalham em benefício da construtora convencendo o comprador na aquisição de determinado e específico imóvel, exercendo, em verdade a posição de vendedores. O que nos leva a participar do entendimento jurisprudencial que defende a não caracterização do contrato de corretagem.

BIBLIOGRAFIA

ANDRADE, Fábio Martins de. *Contrato de corretagem ou mediação*. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 10, n. 834, 15 out. 2005. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/7410>>. Acesso em: 07_04_2015.

ASSIS, Araken de. *Contratos nominados*. 1ª. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais - RT, 2009.

COUTRO, Antonio Carlos Mathias. *Contrato de Corretagem Imobiliária*. São Paulo:Atlas, 2007.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. vol. 3, 29ª ed., São Paulo: Saraiva, 2013.

GAGLIANO, Pablo Stolze e PAMPLONA FILHO, Rodolfo, *Novo Curso de Direito Civil – Contratos em Espécie*, 5ª ed., São Paulo:Saraiva, 2012.

GHEZZI, Leandro Leal. *A Incorporação Imobiliária*. 2ª ed., São Paulo:RT, 2011.

GONÇALVES, Carlos Roberto Gonçalves, *Direito Civil Brasileiro*, 7ª ed., São Paulo:Saraiva.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 18 ed. Rio de Janeiro:Forense, 2002.

GOMES, Orlando. *Contratos*, 26ª ed. São Paulo:Saraiva, 2008.

LOBO, Paulo Luiz Neto. *Condições gerais do contrato e cláusulas abusivas*. São Paulo:Saraiva, 1991.

MESSINEO, FRANCESCO. *Manuale di Diritto Civile e Commerciale.*, v. II, Giuffrè, 1957.

NERY, Nelson Nery e NERY, Rosa Maria de Andrade, *Código Civil Comentado*, 8ª ed., São Paulo:RT, 2011.

PAGE, Henri. *Traité Elementaire de Droit Civil Belge*, Bruxelas, Établissements Émile Bruylant, 1951, tomo IV, p. 82.

PEIXOTO, Marco Aurélio Ventura. *Cláusulas abusivas nos contratos de adesão*. Jus Navigandi, Teresina, ano 5, n.47, nov. 2000. Disponível em: <http://jus.com.br/artigos/708>. Acesso em 08_12_2014.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*, 18ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2014.

REALE, Miguel. *Lições Preliminares de Direito*. Editora Saraiva. 24ª edição, 1999.

RIEG, Alfred. *Le role de la volonté dans l'ace juridique em droit civil français et allemand*, Paris, LGDJ, 1961.

ROPPO, Enzo, *O contrato* (trad.). Coimbra:Livraria Almedina, 1988.

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

RIZZATTO Nunes, *Curso de Direito do Consumidor*, 8ª.edição, São Paulo:Saraiva, 2013.

SANPONS SALGADO, Manuel. *El contrato de Corretage*. Madri:Montecorvo, 1965.

_____ <https://renatoseixas.files.wordpress.com/2009/06/teoria-geral-dos-contratos-e28093-v-11.pdf>, consulta em 08_12_2014.

_____ https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/cao_consumidor/tac/tac_mp/tacmp_clausulas_contratuais/tacmp_cc_imoveis_compra_venda/tac.rtf, acesso em 07_04_2015.