

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO  
COGEAE**

**CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO**

**ROSEMEIRE GELCER**

**DO DEVER DA DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM NA  
AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA, E A RESPONSABILIDADE DO  
INCORPORADOR**

**SÃO PAULO**

**2015**

**ROSEMEIRE GELCER**

**DO DEVER DA DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM NA  
AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA, E A RESPONSABILIDADE DO  
INCORPORADOR**

**Especialista em Direito Monografia**  
**apresentada ao Curso** de  
Especialização *Lato Sensu* em Direito  
Imobiliário da Pontifícia Universidade  
Católica de São Paulo – COGEAE, como  
requisito parcial para obtenção do título  
de Especialista, sob orientação do Prof.  
Dr. William Santos Ferreira.

**SÃO PAULO**

**2015**

**ROSEMEIRE GELCER**

**DO DEVER DA DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM NA  
AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA, E A RESPONSABILIDADE DO  
INCORPORADOR**

Especialista em Direito

**BANCA EXAMINADORA**

---

**Professor Orientador Prof. Dr. William Santos Ferreira**

---

**Professor Arguidor**

---

**Professor Arguidor**

**SÃO PAULO**

**2015**

*Ao meu pai in memoriam, Walter Machado da Costa; e a minha amada filha Clara Gelcer. E também ao meu querido e grande amigo Prof. Dr. Cássio de Mesquita Barros Júnior.*

## **AGRADECIMENTOS**

Ao meu pai, por todas as lições e incentivos que me deu;

À minha filha por entender as minhas ausências e pela certeza de meu amor.

Ao Professor Doutor Cássio de Mesquita Barros Jr., que sempre me apoiou em todas as decisões profissionais de minha vida.

A Deus, pela minha existência e por me proporcionar o prazer de ter na vida a companhia de todas essas pessoas.

## RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo, tratar sobre o contrato da devolução do valor de comissão imobiliária em contratos de compra e venda de unidade autônoma, especialmente, no que tange as suas peculiaridades. Será demonstrado, como essa cobrança pesa quando do momento da contratação, se, este custo é do incorporador e se ele deve estar embutido no preço. No contrato de compra e venda de unidade autônoma, a atividade de corretagem imobiliária se desvirtua da sua natureza, que é especificamente autônoma, porém, na estruturação atual de negócios de compra e venda o que ocorre, é que o profissional autônomo passa a atuar com natureza mandatária nas relações entre, incorporadoras e compradores.

Tratar-se-á dentre outros pontos, da devolução do valor da comissão de corretagem tanto no contrato vigente, como naqueles que estão sob lide para distrato, apontar-se-á quais são as regras de direito que se aplicam ao encargo do pagamento da corretagem.

**Palavras-chave:** *Comissão de Corretagem. Comitente. Incorporador. Compromissário Comprador. Modalidades de Contratos. Venda Casada. Devolução do valor de Comissão. Princípios Gerais dos Contratos.*

## **ABSTRACT**

This monograph aims, to address on the contract value of real estate commission on purchase and sale of stand-alone unit, especially regarding its peculiarities. It will be demonstrated, as this responsibility weighs upon the time of contracting, if this cost is due and whether it should be built into the price. The purchase and sale of stand-alone unit, the real estate brokerage business is distorted its nature, which is specifically autonomous, however, in the current structuring of buying and selling business what happens is that the real estate agent now operates as authorized representative of the seller .

Among other things, returning the value of the brokerage commission both in the current contract, as those who are under deal for dissolution, it will be pointing out what the rules of law that apply to the payment of the brokerage fee.

**Key words:** *Brokerage Commission. Principal. Developer. Buyer. Sale. Commission of the return value. General principles of Contracts.*

## SUMÁRIO

### INTRODUÇÃO

<b>1. CONTRATO</b> .....	<b>11</b>
<b>1.1. Breve Classificação dos Contratos</b> .....	<b>11</b>
1.2 Contratos Reais e Contratos Consensuais.....	12
1.3 Contrato Real – Contrato de Compra e Venda.....	13
1.4 Promessa de Compra e Venda .....	15
<b>2. CONTRATO DE CORRETAGEM DE IMÓVEIS NA VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS</b> .....	<b>17</b>
2.1. Princípios Contratuais da Função Social do Contrato e da Boa Fé Objetiva, Aplicados aos Contratos de Corretagem.....	22
<b>3. EFEITOS DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E SEU IMPACTO SOBRE A DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM.....</b>	<b>27</b>
3.1. Resolução por Inadimplimento e Resilição Volitiva Unilateral.....	28
3.2. Repetição de Indébito.....	31
<b>4. BREVE CONCEITO DE DOLO E CULPA.....</b>	<b>35</b>
4.1 Definição de Dolo e Culpa .....	36
<b>5. RESPONSABILIDADE SUBJETIVA E OBJETIVA.....</b>	<b>38</b>
<b>6. A DOCTRINA E AS DECISÕES DOS TRIBUNAIS SOBRE DEVOLUÇÃO DO VALOR DE CORRETAGEM .....</b>	<b>40</b>
6.1. Conflitos de Direitos e Deveres da Incorporadora na Condição de Comitente Perante o Corretor de Imóveis.....	45
6.2. Direito do Compromissário Comprador ao Recebimento do Valor de Comissão Pago Indevidamente.....	46
6.3. Cabimento de Devolução do Valor Comissão de Corretagem e Manutenção	

do Contrato.....51

**7. DIREITO DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR AO RECEBIMENTO DO VALOR DE COMISSÃO PAGO INDEVIDAMENTE**

**CONCLUSÃO.....53**

**REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....56**

## INTRODUÇÃO

Primeiramente, cumpre informar que no Brasil, à partir do ano de 2005, houve um fomento na construção civil para atendimento do déficit imobiliário, impulsionando o mercado da construção civil de imóveis residenciais. Os imóveis, estes, na sua maior parte, vendidos e adquiridos por meio principalmente do SFH (Sistema Financeiro da Habitação).

Nessa modalidade de financiamento, a unidade autônoma (imóvel em construção), apresentada em projeto e com sua incorporação devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis conforme exigência da Lei 6.015/73, é colocada à venda no mercado com massiva propaganda, e também maquetes do empreendimento incluindo construção de apartamento modelo em stand de venda no próprio local onde será erguido o empreendimento; e nele, alocados corretores de imóveis “contratados” pelo incorporador, a partir daqui é que a figura do corretor de imóveis passa a atuar como mandatário e não como profissional autônomo, nesse modelo de negócio.

Os corretores contratados e disponibilizados pelo incorporador, são profissionais que *estão a mando do incorporador*, agindo como mandatários, distanciando os profissionais da natureza do contrato de corretagem, que tem sua característica única e exclusivamente autônoma.

Entretanto, em que pese a previsão legal e convencional, que quem contrata o serviço de corretagem paga, encontramos algumas perguntas que permanecem em discussão.

A primeira dúvida que se pode levantar é: - “de quem é a obrigação do pagamento da comissão de corretagem?”. Do incorporador ou do compromissário comprador?

Essa pergunta é bastante pertinente, e buscar-se-á no presente trabalho, por meio de uma abordagem sobre as diferenças do contrato de mandatário e

corretagem imobiliária, entender o porquê o pagamento de corretagem é de obrigação do incorporador e não do adquirente, compromissário comprador de unidade autônoma, e assim, a comissão não deve ser cobrada deste último, e se, ainda este vier à pagar, em caso de distrato, o valor deverá ser devolvido, visto que faz parte do preço do imóvel.

Também será feita uma análise das obrigações contratuais que circundam os direitos reais, principalmente, no que tange obrigações e deveres dos contratantes.

A busca para entender o direito de devolução de comissão de corretagem paga pelo adquirente, e este pagamento ser classificado como pagamento indevido, passará por uma discussão do conceito do contrato da comissão de corretagem, a fim de entender quando ela é de obrigação do compromissário adquirente ou não.

Ao final do trabalho, o objetivo será demonstrar de forma cabal, que o adquirente tem o direito à devolução da comissão de corretagem que indevidamente ficou ao seu encargo, e também coibir essa prática abusiva das construtoras e incorporadoras, que para obterem o maior lucro possível de seus empreendimentos repassam custos de seus negócios imobiliários aos consumidores adquirentes, inclusive excluindo esse encargo do preço, isso é também fraude ao erário.

## 1. CONTRATO

O conceito de Contrato em *stricto sensu*, é um negócio jurídico bilateral, que jamais se aperfeiçoará se não houver consentimento, ainda, tem de estar sob o manto da Lei que o reconhecerá como lícito e válido, e fará lei entre as partes.

Todo contrato deriva de um ato negocial com objetivo específico, seja o objeto material (reais) ou imaterial (consensuais). Vejamos a definição de Contrato para Caio Mário da Silva Pereira<sup>1</sup>:

Com pacificidade da doutrina, dizemos então, que o contrato é um acordo de vontades na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos. Dizendo-o, mais sucintamente, e reportando-nos à noção que demos de negócio jurídico (nº 82, supra, Vol.I), podemos definir contrato como o “acordo de vontades com a finalidade de produzir efeitos jurídicos”.

### 1.1 Breve Classificação dos Contratos

Para entender o contrato de compra e venda, e seu efeito quanto ao “contrato implícito de corretagem”, que neste também se tabula, retroagiremos no tempo para entendermos o primeiro efeito do contrato que é a obrigação gerada em torno do que se contratou.

Pontuaremos o Contrato Romano, infelizmente devido a escassez de tempo não entraremos na profundidade que mereceria este tópico.

---

<sup>1</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, Contratos, Volume III, 16ª Ed.,pág.7

O primeiro efeito do formalismo do Contrato Romano, era a *Obligatio* (*obrigação*), que vinculava as partes e garantia ao credor o direito de ação. A exemplificar o contrato *litteris*, o contrato *res* e o contrato *verbis*, nesses contratos nascia a *Obligatio*, como já explanado, criava obrigações entre os contratantes, gerando via de regra também um caráter personalíssimo; o efeito era que o corpus do indivíduo tornava-se extensão do objeto contratado ou do ato negocial firmado, assim, no caso de não cumprimento do contrato ou ainda da inadimplência da obrigação, o devedor era executado no sentido literal da expressão, ou seja o ceifamento de sua vida era a cártula de quitação da dívida, ou ainda a disposição de sua vida na condição de escravo.<sup>2</sup>

Em suma o contrato Romano não comportava uma revisão ou novos acordos depois de celebrado, o contrato celebrado nascia somente para ser em termo extinto.

Para aprofundar nosso entendimento sobre o contrato de corretagem, falaremos sobre contratos reais, citaremos tais contratos sem muito aprofundamento para não nos distanciarmos do foco do trabalho, o qual se restringe do direito sobre a devolução do valor de comissão de corretagem pago pelo compromissário comprador, e a ilegalidade desse custo repassado pelo vendedor/incorporador.

## **1.2. Contratos Reais e Contratos Consensuais**

Há dois tipos de contratos, os reais e os consensuais, citaremos apenas a título de conhecimento, explicando tão e somente o contrato de compra e venda e o contrato de corretagem, objeto deste estudo.

Os contratos reais, que são exceção: *arras*, *venda e compra*, *locação*, *comodato* e *depósito*; já os contratos consensuais são a regra, estes derivados

---

<sup>2</sup>BALDON, Cesar. Obrigações e Contratos no Direito Romano. Em: <http://www.egov.ufsc.br/portal/conteudo/obriga%C3%A7%C3%B5es-e-contratos-no-deito-romano>. Acesso em: 21.06.2015.

do consenso sobre um ato negocial, há uma boa definição nesse sentido do mestre Paulo Nader<sup>3</sup>:

“O fato é que os contratos reais são uma exceção em nosso ordenamento. Os contratos consensuais figuram como regra, basta o *consensu*, esta denominação pode ser substituída pelos termos informais ou não solenes e os que exigem forma especial são os formais ou solenes.”

Diante de tal propositura, conclui-se que são contratos formais aqueles que necessitam da tradição da coisa, ademais requerem uma formalidade que a Lei descreve, e uma solenidade no *modus operandi*, assim, classificam-se os contratos reais.

Para os contratos consensuais, esses se bastam em si mesmo para se aperfeiçoarem, ou seja, basta o literal consentimento das partes sobre um entendimento mútuo sobre o acordo firmado, nesta seara esse contrato não é solene e é informal.

### **1.3. Contrato Real – Contrato de Compra e Venda**

Com o surgimento da moeda, o contrato de compra e venda foi naturalmente sendo estabelecido pela necessidade de atendimento da circulação do valor metal (*pecúnia*), e também para atender a evolução de um sistema social e econômico, a grosso modo, seria um aperfeiçoamento do antigo sistema da permuta, apesar desta última ainda estar vigente, ela é completamente dissociada do conceito de compra e venda. Contribui para esse entendimento o ensinamento do mestre Caio Mário, segundo *Frédéric Girard*, em *Droit Romain*, (apud, Caio Mário):

---

<sup>3</sup>NADER, Paulo. Curso de Direito Civil. Contratos, p.268.

“desde as origens de Roma já se praticava a compra e venda. Antes dos primeiros monumentos elaborados pelo seu senso jurídico, antes mesmo que se tivessem cunhado as primeiras moedas, quando o libripens pesava em público uma porção de metal do pagamento, o romano já sabia distinguir da permuta em espécie a emptio venditio. Depois se distinguiu da permuta, a venda caracterizou-se por ser um contrato translativo imediato da propriedade por operação instantânea.<sup>4</sup>

“Com fundamento no direito positivo (Código Civil, art.481), podemos definir: *compra e venda é o contrato em que uma pessoa(vendedor) se obriga a transferir a outra pessoa (comprador) o domínio de uma coisa corpórea ou incorpórea, mediante o pagamento de certo preço em dinheiro ou valor fiduciário correspondente.* Desta noção fazemos ressaltar, desde logo, o ponto essencial, que marca a posição do nosso direito: o caráter *meramente obrigatório* do contrato...<sup>5</sup>.

Assim, é cristalino, que o efeito do contrato é a obrigação que dele decorre, o contrato “obriga” mutuamente as partes. O contrato de compra e venda é: a) bilateral, porque cria obrigações para o vendedor e para o comprador; b) oneroso, porque ambas as partes dele extraem proveitos e vantagens; c) normalmente comutativo, em razão da determinação das prestações e sua apreciável equivalência, apesar de não ser contrária aos princípios a compra e venda aleatória; d) consensual, porque se forma, comumente, pelo só acordo de vontades, embora em certos casos seja solene; e) translativo da propriedade, não no sentido de operar

---

<sup>4</sup>Frédéric Girard, Droit Romain, pág.562; Démangeat. Cours Élémentaire de Droit Romain, pág.300; Girard.loc.cit.;De Page, vol, IV, nº 12. PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil.Vol.III. Contratos, Rio de Janeiro, 2012. Ed. Florence. Pág. 145.*

<sup>5</sup> Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil.Vol.III. Contratos, Rio de Janeiro, 2012. Ed. Florence. Pág. 146.*

a sua transferência, mas de ser o ato causal desta, gerador de uma *obligatio dandi*, e fundamento da transcrição ou da tradição.

O art. 482<sup>6</sup> do Código Civil da Lei 10.406/2002, taxativamente ampara que o contrato estará perfeito e acabado se as partes acordarem no preço e objeto.

Explanado sobre o contrato de compra e venda, este é pertencente ao tráfico social, e é regido pelo comércio jurídico, pontos de relevante interesse para adentrarmos no contrato de corretagem e daí arguirmos sobre o direito de devolução da comissão de corretagem paga indevidamente.

#### **1.4. Promessa de Compra e Venda**

A Promessa de Compra e Venda é um pré contrato ou contrato preliminar, que pode ter a forma de instrumento público ou particular, este contrato preliminar gera uma obrigação de fazer, desde de sua confecção, e se aprimora quando da elaboração da outorga do contrato definitivo, ambos amparados pelo Código de Defesa do Consumidor e no vigente Código Civil.<sup>7</sup>

É praxe do mercado, as incorporadoras celebrarem primeiro a promessa de compra e venda de unidade autônoma (pré contrato), pois, na prática o que se vende é a expectativa de um direito real, vez que, não há imóvel pronto e acabado para ser transacionado nos termos dessa transação; o compromisso de compra e venda cria condições mutáveis ou não para o contrato de compra e venda definitivo, este último, via de regra, por meio de escritura pública pactuado na efetiva pré entrega do imóvel construído pronto e acabado, irá gerar o direito real para o adquirente, pagando o saldo do preço, recebendo o imóvel, independente de sua imissão direta no imóvel.

---

<sup>6</sup>**Art. 482.** A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço.

<sup>7</sup>**Art. 462.** O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.

As incorporadoras, nos casos de promessa de compra e venda, adotam a espécie de corretagem como meio para promover seus negócios imobiliários, assim, quando o interessado na venda de um empreendimento, no caso em tela incorporadoras, tratam com uma imobiliária e seus corretores, a divulgação e oferta do seu empreendimento à possíveis interessados, mediante o pagamento de uma comissão, ela está contratando o serviço de corretagem, na modalidade de “mando”.

Muitas vezes a incorporadora ajusta com os corretores imobiliários uma opção de exclusividade, estes detêm o privilégio de alocarem-se fisicamente no empreendimento e se comporem no mercado com seus partners, promovendo e ofertando o empreendimento a interessados, que se deslocam até os stands de venda, com firme propósito de adquirir um imóvel .

Esse contrato ajustado com as incorporadoras, pode ser de opção ou de corretagem, ou ainda, os dois. A opção aproxima-se da corretagem exclusiva, , por ficar nesta, ajustado que somente aquele agenciador é autorizado à comercialização do empreendimento, e ao corretor assegurado o direito de recebimento da comissão, ainda, que a venda se conclua por intermédio de outra pessoa.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil. Vol.III. Contratos, Rio de Janeiro, 2012. Ed. Florence. Pág. 167*

## 2. Contrato de Corretagem de Imóveis Na Venda de Unidades Autônomas

A princípio, deve-se analisar o conceito e a origem desse instituto, que impera desde os tempos “ Romano “, os corretores de imóveis ou consultores imobiliários assim atualmente identificados, eram chamados de “*proxenetas*”, significavam aqueles que aproximavam as partes, apesar , que não havia a tipificação do contrato de corretagem, ou seja, não se firmava formalmente um contrato de corretagem entre as partes interessadas e intermediário.

No Brasil, somente no extinto Código Comercial de 1850, nos arts. 36 a 67, foi contemplada a atividade de corretagem como ato de comércio, e somente após 152 anos que o instituto foi acolhido nos arts. 722 a 729 do novo Código Civil de 2002<sup>9</sup>, vigente.

Como anteriormente dito, o contrato se constitui por meio da vontade das partes sobre uma situação acordada ou um objeto, mas somente a vontade não têm condão suficiente para aperfeiçoar o ato celebrado, é necessário o formalismo, no caso de coisa a traditio, ou outro modo de formalismo capaz de gerar efeitos

---

<sup>9</sup>**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. 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 nos resultados da incumbência. ( Incluído pela Lei nº 12.236, de 2010 )

**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.

**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.

**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.

**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.

**Art. 729** Os preceitos sobre corretagem constantes deste Código não excluem a aplicação de outras normas da legislação especial.

obrigacionais e de direito, que revestem a validade à vontade das partes. Logo, aqui a conclusão não pode ser outra, de que só neste caso, do contrato perfeito e acabado incluindo a tradição, é que a comissão de corretagem será devida; sem entrarmos na seara do arrependimento imotivado, que pode alterar essa conclusão, e o valor da comissão ser deveras devido.

Corretagem implica em aproximação, técnica e conhecimento para demonstrar e comercializar um imóvel. A Constituição Federal, ampara os direitos e garantias para o corretor de imóveis, em especial aos princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato, e do equilíbrio econômico do contrato.

A remuneração por meio da comissão de corretagem tem caráter de pagamento alimentício, entendimento dos Tribunais e também do Direito do Trabalho, apesar de lides sobre o cobrança e pagamento da remuneração de comissão de corretagem serem tratadas na esfera civil; isso ocorre por lhe faltar características peculiares que definam essa atividade como uma relação de trabalho, é uma relação de prestação de serviços sem os vínculos obrigacionais trabalhistas, principalmente, porque via de regra o tomador do serviço não o faz com frequência.

Devido a revolução industrial que fomentou a economia, os negócios imobiliários começaram a surgir e pessoas movidas pelo instinto natural do capitalismo liberal foram se dedicando às intermediações, e se aperfeiçoando no sentido de correr atrás, palavra latina *courratiers*, *corretiers*, *coutiers*, do verbo *cursitare*. Desenvolvendo técnicas próprias no sentido de levantar documentos, conhecer e descrever o imóvel a ser transacionado. Enfim, fornecendo informações e esclarecimentos específicos do mercado imobiliário<sup>10</sup>.

A responsabilidade civil impera sobre o vínculo do corretor de imóvel e do negócio imobiliário entabulado pelas partes contratantes. O trabalho deve ser exercido sob a égide da ordem jurídica e legislação especial.

---

<sup>10</sup> NADER, Paulo. *Curso de Direito Civil*, p. 346.

Entendemos, que a grande demanda por compra de imóveis em planta, e suas novas relações consumeristas, envolvendo inclusive os produtos mobiliários derivados do mercado imobiliário, tais como, Certificado de Recebíveis Imobiliários, Fundo de Investimento Imobiliário entre outros, exigem normas mais específicas atualmente inexistentes; assim, nos limitando o entendimento sobre as comissões pagas nas transações residenciais de imóveis em construção. As normas atuais são adaptadas “caso a caso”, prevalecendo a jurisprudência dos Tribunais, quebrando paradigmas na resolução dos conflitos, quanto ao pagamento ser devido ou não, da comissão de corretagem.

A princípio ressaltam as seguintes características da norma civilista: (i) trata-se de negócio jurídico sobre imóvel urbano residencial à ser construído, unidade autônoma; (ii) a contratação do corretor é feita pela incorporadora e não pelo compromissário adquirente, pois são aquelas que disponibilizam o profissional no local do empreendimento, os interessados vão no stand de vendas, eles não procuram o corretor, pois esse já está à disposição; (iii) o pagamento é feito no prazo determinado; (iv) condições comerciais do negócio são livremente pactuadas, apesar de serem registradas num contrato que no nosso entendimento é classificado como contrato de adesão, uma vez que esses contratos dão pouca ou quase nenhuma possibilidade de alteração e adequação por parte da contratante.

Nesse diapasão, está a impossibilidade de excluir o pagamento da comissão de corretagem da obrigação do compromissário, e ainda, por muitas vezes sequer esse valor da comissão de corretagem faz parte do preço do imóvel, sendo “pago à parte”, o que é flagrante abuso e má fé, e também forma de burla ao fisco, por parte das incorporadoras vendedoras. Arnaldo Rizzardo<sup>11</sup> define o soldo de corretagem:

Dá-se o nome de corretagem ao salário que recebe o corretor do dono do negócio, pela sua atividade útil ao mesmo. Todo pagamento feito ao corretor, em função de seu trabalho, é corretagem, seja ele representado por dinheiro, por utilidade ou serviços, dê-se-lhe a denominação que der: salário, comissão ou remuneração.

---

<sup>11</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. P. 779

Importante apontar que existiam dois tipos de corretagem; sendo a oficial e a forma livre. Quando falarmos em Oficial significa aquela que era exercida por corretores nomeados pelo Poder Público e gozavam de fé pública pois atuavam na corretagem oficial de fundos públicos, essa forma oficial foi extinta<sup>12</sup>; já a corretagem livre não se faz necessária investidura oficial, qualquer pessoa civilmente capaz pode desenvolver essa atividade, porém tem de primeiramente atender o disposto no art. 2º da Lei 6.530 de 12.05.1978, no que implica um curso de Técnico em Transações Imobiliárias, a lei supra mencionada regulou o exercício desta profissão, assim o corretor tem de estar inscrito no CRECI, Órgão Federal sendo este uma autarquia.

Para Silvio de Salvo Venosa, o contrato de corretagem, uma pessoa independente de mandato, obriga-se a obter para outra pessoa, um ou mais negócios, conforme instruções recebidas, conceito determinado pelo dispositivo legal.<sup>13</sup>

Importante ressaltar que o corretor, é um mediador que exerce a função de captar negócios para outrem.

Nesta definição chegamos à justificativa do presente trabalho, qual seja, do dever à devolução da comissão de corretagem na aquisição de unidade autônoma, onde se demonstrará a ilegalidade do repasse deste custo pela incorporadora, pois o corretor sem ser empregado, ele presta serviço ao incorporador que limitadamente o representa também. O corretor, deve exercer sua atividade conforme prevê também o art. 723<sup>14</sup> do Código Civil. Portanto, o contrato de corretagem é um misto

---

<sup>12</sup> No passado, havia no direito brasileiro a categoria dos corretores oficiais, que hoje, guardam apenas um valor histórico, gozavam de fé pública, própria do ofício público que exerciam. Atualmente, no entanto, o exercício da corretagem independe de qualquer investidura oficial, tendo como único pressuposto a capacidade civil, além da submissão à legislação especial, que regulamenta a atividade, habilitando-os para o exercício profissional. TEPEDINO, Gustavo. Temas de Direito Cível, p. 137.

<sup>13</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Contrato em espécie. São Paulo: Editora Atlas. 2005, p. 339

<sup>14</sup> Art. 273 O corretor é obrigado a executar a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer, prestado ao cliente, espontaneamente, todas as informações

de prestação de serviço e de mandato, pois o corretor presta serviço ao mesmo tempo que representa o incorporador, e seu trabalho se exaure quando da conclusão do negócio entre as partes. Vejamos os ensinamentos de Silvio de Salvo Venosa<sup>15</sup>:

Tais elementos, porém, não lhe tiram a autonomia do contrato, em face dos caracteres próprios e peculiares que o diferenciam, como a mediação e a aproximação de pessoas que não se encontram em outras espécies contratuais. Realmente há profundas distinções com respeito a certas formas parecidas. Relativamente ao mandato, o mandatário representa o mandante, função que não exerce o corretor. E assim na prestação de serviços, onde o prestador se obriga a fornecer a sua força de trabalho ou intelectual, enquanto o mediador garante ao cliente o resultado do seu trabalho.

Esse contrato de corretagem obriga as partes, sendo corretor e incorporador comitente que o contratou, por se uma atividade de fim, e por ser o resultado econômico de grande monta, entende a doutrina e norma cogente, que é um contrato bilateral, pois envolvem obrigações para ambas as partes. Desta feita cabe ao contratante a pagar a comissão sobre o valor do negócio realizado. Antonio Carlos Mathias Coltro<sup>16</sup>, versa sobre o tema:

A bilateralidade provém do fato de envolver obrigações para ambos os contratantes. Assim, enquanto o corretor se obriga a obter a aproximação de terceiro, com vistas a realização do negócio (resultado útil), comitente tem por dever pagar a comissão a tal correspondente.

---

sobre o andamento dos negócios; deve, ainda, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência.

<sup>15</sup> VENOSA, Silviode Salvo. Contratos em Espécie. p.340

<sup>16</sup> COLTRO, Antônio Carlos Mathias. Contrato de Corretagem Imobiliária. P.24.

## 2.1. Princípios Contratuais da Função Social do Contrato e da Boa Fé Objetiva Aplicados aos Contratos de Corretagem

Os contratos estão sob a proteção da Carta Magna, o contrato na atualidade é visto com critério social, ou seja sua finalidade útil e igualitária respeitando as desigualdades, em suma, é a função social do contrato que prevalece como princípio norteador dos contratos, que rege os negócios jurídicos objetivando a ordem jurídica. Já que o contrato de corretagem não exige formalidade, podendo ser pactuado até verbalmente. Quando este é aperfeiçoado com a realização útil e eficaz entre os comitentes e compromissários compradores, pode o compromissário prejudicado, se valer dos Princípios para trazer à luz, se for o caso, o direito ao recebimento da comissão do corretor, paga indevidamente pelo negócio por ele intermediado, quando na realidade estava esse corretor na condição de mandatário. Nesse sentido informa Jorge Cesa Ferreira da Silva<sup>17</sup>:

“O contrato é fonte de obrigações veículo próprio dos princípios aplicáveis a todo o campo obrigacional, além de oferecerem regras mais diretamente incidentes”.

Quando suscitamos a função social do contrato invocamos a supremacia Constitucional, no seu art. 1º, inciso II, que trata da proteção ao livre desenvolvimento da personalidade o que regula a aproximação ou afastamento da autonomia privada da atividade autônoma; já o art. 170 sugere o princípio do *lesse fair*, trata da livre iniciativa das atividades econômicas afastando a interferência do Estado sobre as relações naturais do mercantilismo, aproximando-o atualmente do que é definido como capitalismo social, este porém traz o resguardo da função social do contrato, o princípio da boa fé objetiva e o princípio econômico do contrato, que são controladores “naturais” das relações privadas perante contratantes e Estado.

---

<sup>17</sup> MELLO, Cláudio Ari; KRAMER, Eduardo; FACCHINI NETO, Eugênio; SILVA, Jorge Ferreira da; Silva, Luiz Renato Ferreira da ; Santos, Luis Felipe Brasil; PEZZELLA, Maria Cristina Cereser; LOTUFO, Renan; ARONNE, Ricardo, Organizador: SARLET, Ingo Wolfgang. O Novo Código Civil e a Constituição. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003.p.101.

As partes fixam as condições para o trabalho da intermediação e a responsabilidade pela remuneração, nesse sentido Paulo Nader<sup>18</sup>:

Na gestão de seus interesses, as pessoas gozam do direito de contratar e de não contratar. A vontade é livre para contrair obrigações de variadas espécies e sob as condições que desejar, sempre sob a imposição da lei. Os contratos, por sua modalidade, objeto e condições se amoldam às individualidades.

[...] nem sempre as condições contratuais correspondem, exatamente, ao querer íntimo da parte, pois a negociação às vezes permeada de renúncias e exigências. Tais circunstâncias não significam, porém, qualquer restrição ao princípio da autonomia da vontade, uma vez que a parte, avaliando as perdas e ganhos, decide livremente pela celebração do contrato.

Nesse sentido, não pode o comitente (incorporador) contratante com o corretor, repassar sua obrigação do pagamento pela intermediação, para o compromissário comprador da unidade autônoma; por óbvio o princípio do pacta sunt servanda, deve observar as causas fortuitas, força maior e até mesmo as relativizações decorrentes no contrato ou ainda que posteriores, mas no caso em tela a obrigação do pagamento é de quem contrata, e se esta obrigação do pagamento for transferida ao compromissário, esse custo deve, nesse caso, ser destacado do preço sob a forma de desconto do valor total. Nos ensina o brilhante jurista Caio Mário<sup>19</sup>:

A obrigatoriedade nasce das palavras empenhadas pelo corretor e pelo comitente que contrata os serviços do corretor confiando a ele esta tarefa. O corretor oferece o seu trabalho, seu empenho e dedicação e em troca o comitente obriga-se a remunerá-lo. Dessa forma, se o

---

<sup>18</sup> NADER, Paulo. Curso de Direito Civil. Contratos. Rio de Janeiro. Forense. 2006. P.22

<sup>19</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. p. 7-8-9-16

mesmo obtiver sucesso na oferta e na aproximação de interessado na compra do imóvel de propriedade do comitente, em decorrência do resultado útil, o comitente obriga-se a pagar a remuneração ajustada e o contrato está formado pelo consenso das partes.

Os arts. 113 e 422<sup>20</sup> do Código Civil são taxativos sobre a boa fé; porém, a boa fé permeia o pré e pós contrato, assim, os contratantes devem guardar a boa fé para conclusão e satisfação do negócio; já os deveres negativos, àqueles que as partes devem se abster, e estes se relacionam com a boa fé subjetiva, o dever único de se abster de prejudicar, logo, o contrato de corretagem deve estar sob esse manto. Não pode ser outro entendimento, que o corretor deve cobrar do seu contratante, e não agir em conluio em prejuízo do compromissário comprador, desta feita deverá ele também corretor ser responsabilizado pelo comportamento prejudicial à outra parte.

Transcrevemos o entendimento de Cláudia Lima Marques<sup>21</sup> uma das melhores definições sobre boa fé objetiva:

Boa fé, significa portanto, uma atuação “refletida”, uma atuação refletindo, pensando no outro, no parceiro contratual, respeitando-o, respeitando seus interesses legítimos, suas expectativas razoáveis, seus direitos, agindo com lealdade, sem abuso, sem obstrução, sem causar lesão ou desvantagem excessiva, cooperando para atingir o bom fim das obrigações, o cumprimento do objetivo contratual e a realização dos interesses das partes.

A partir do momento, que o corretor atende o compromissário comprador e ainda, sob a condição de mandatário do vendedor, lembrando que este trabalho se restringe a modalidade de compra e venda de unidade autônoma, ele corretor, tem o

---

<sup>20</sup> Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa fé e os usos do lugar de sua celebração.

Art.422 do Código Civil Brasileiro de 2002 “Os contratantes são obrigados a guardar assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios da probidade e da boa fé”.

<sup>21</sup> MARQUES, Cláudia Lima. Contratos no Código de Defesa do Consumidor. 3ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999. P. 36

dever legal de agir com lealdade , o dever de informação e todos os esclarecimentos que adornam o negócio, e tudo mais que possa impactar e influenciar tanto na realização do negócio como do seu desfazimentos em referência as perdas que envolvem. Em momento algum pode o corretor de imóvel se afastar das explicitações do art. 723<sup>22</sup> do Código Civil.

E nesse sentido, deve ele informar sobre o preço total do imóvel, incluindo o valor de sua comissão que nesse negócio não pode ser destacado do preço, fato que muitas vezes é deixado omissos, sendo informado somente no momento da assinatura do compromisso, quando o compromissário praticamente é coagido a destacar pagamentos para as comissões, e tais valores não são mencionados no contrato de compromisso de compra e venda ou quando o são, estão em cláusulas que traduzem como obrigação e aceite pelo comprador esse dever de pagar diretamente a comissão pela corretagem imobiliária.

E em caso de distrato, o compromissário tem desconhecimento dos efeitos da situação irregular quando pagou diretamente uma comissão que caberia ao mandante incorporador. Trata-se do *Venire contra factum proprium*, por Luciano de Camargo Penteado<sup>23</sup>:

O significado desta Teoria é o de que ninguém estaria autorizado a contrariar um comportamento por si mesmo praticado anteriormente, desde que este tenha uma função orientativa, ou seja, na medida em que dirija a conduta dos sujeitos ou implique na tomada de decisão por parte deles. [...] A parte que os pratica gerando confiança na outra parte de que aquela orientação de conduta seria mantida, ao alterar o comportamento, imprimindo-lhe direção oposta àquela original, frustra a

---

<sup>22</sup> 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.

<sup>23</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. Figuras parcelares da boa fé objetiva e “*venire contra factum proprium*”. Revista de Direito Privado (São Paulo), São Paulo, v.27, n.1, p.252-278, 2006.

expectativa de confiança e viola a boa fé objetiva. Tal fenômeno agrava-se nas situações em que há legítimo investimento econômico pautado por aquela expectativa, pois então verifica-se ainda com maior intensidade o dano jurídico a merecer prevenção ou reparação, conforme ao caso em que se afigure.

Logo, em caso de distrato não poderá a parte comitente ignorar as condições que ofertou ao mercado, o imóvel a ser construído, e não poderá também alegar, que a comissão não comportava no custo do empreendimento, pois, somente quando no ato da assinatura do compromisso é que o valor da comissão não faz parte do preço do imóvel, violando as regras consumerista.

Portanto, o comportamento posterior do comitente não pode ser contraditório daquele quando pactou o negócio. Assim, inibi o exercício dos poderes jurídico ou direitos contrários a comportamento anterior, o que torna a conduta posterior ilegítima. O efeito deste contraditório posterior, é o dever de indenização da parte . A quebra da fidúcia permite a aplicação deste entendimento extracontratual, sendo este de caráter subjetivo, de entendimento psíquico, favorecendo aquele que alegar o *venire*.

Outra figura importante, podemos apontar com o sentido de manter o equilíbrio sinalagmático, é o exercício de direitos e a proibição do abuso do direito com condutas impróprias ou indevidas, é a condição da *tu quoque* = “eu também”, nessa seara busca-se a manutenção do que foi contratado, em outras palavras, se uma parte descumprir por dolo a regra, não poderá invocar a mesma regra para seu favor, tudo para equilíbrio do contrato pactuado.

“Se você fez eu também faço”.

“Olho por olho ...dente por dente”.

### **3. Efeitos da Resolução do Contrato de Compromisso de Compra e Venda e seu impacto sobre a devolução da comissão de corretagem.**

Sem adentrarmos aos modos e as causas extintivas que resolvem o contrato, limitaremos o enfoque de estudo à resolução motivada por inadimplemento do compromissário comprador, e também sobre as causas que implicarem a rescisão pelo direito a devolução da comissão de corretagem com reconhecimento de ser esse tipo de pagamento classificado, em alguns casos também como repetição indébito. Primeiramente cumpre-nos informar o que é resolução, rescisão e repetição de indébito.

a) Resolução, que se liga ao inadimplemento contratual, caso em que se terá resolução por inexecução voluntária ou involuntária de contrato, por onerosidade excessiva, vício;

b) Rescisão, que é o modo de extinção do ajuste por vontade de um ou dos dois contratantes, por razões que variam ao sabor de seus interesses, podendo ser, portanto, unilateral ou bilateral;

c) Repetição Indébito, é também definido no Código Civil, definição ora adotada como sendo *“todo aquele que recebeu o que lhe não era devido fica obrigado a restituir”* (artigo 876), ou seja, na eventualidade de ser efetuado um pagamento indevido, quem tiver recebido, fica obrigado a devolver a quantia, devidamente corrigida, sob pena de configurar enriquecimento sem causa (artigos 884 e 885, do CC).

Resolver é desconstituir, desconstituindo todo o acordo anteriormente firmado, sem inviabilizar e nem revogar o que já se aproveitou do acordo firmado, a resolução se opera de forma unilateral, não opera por vontade e sim por defeitos, vícios na sua constituição.

Rescisão é a extinção do contrato por vontade das partes, logo a rescisão não será objeto do nosso aprofundamento visto que dificilmente haverá casos em que o contrato se rescile por acordo e devolução dos valores de comissão pagos pelo

compromissário comprador; pois implicaria na devolução amigável do dinheiro pelo incorporador/vendedor, por meio de distrato ou ainda prevalecendo a manutenção do contrato.

Por óbvio, seria o reconhecimento voluntário do incorporador, de que sua forma de negociação com o mercado é contrário à lei, abrindo precedentes. Em outros termos, estaria o incorporador reconhecendo que pactua contratos maculados com vícios e ilegalidades.

A Resolução, é oriunda de Cláusula, pela declaração de vontade, seja de forma amigável, expressa, ou ainda se opera por meio de ação judicial. Já a Resolução por inadimplemento, esta envolve denúncias e anulabilidades, sendo desnecessária cláusula anterior expressa para resolver, bastando apenas as circunstâncias que envolvem as partes e o objeto do contrato.

### **3.1. Resolução por Inadimplemento e Resilição Volitiva Unilateral**

O efeito da Resolução, é que se restitui aquilo com que se enriqueceu, ou ainda segundo regra jurídica especial art. 1.186 do Código Civil, implicando também o dever de indenização desde que tenha havido vício atingido o ato jurídico desde o começo.

A resolução por inadimplemento, o qual também inclui o adimplemento ruim, opera-se por meio de constituição unilateral do interessado, lembrando que a regra geral quando se judicializa a resolução, ela deixa de ser constitutiva e passa a ser declarativa, a mora se constitui automática conforme art. 960 do Código Civil<sup>24</sup>. Isto estabelece o *status quo*, assim o que foi recebido deverá ser restituído, e se *ex hypothesi*, houver dano, esse deverá ser compreendido em “perdas e danos” art. 1092 do Código Civil<sup>25</sup>, também aperfeiçoando o status quo por meio da reparação.

<sup>24</sup> **Art. 960** Nos casos a que se refere o artigo antecedente, o devedor do seguro, ou da indenização, exonera-se pagando sem oposição dos credores hipotecários ou privilegiados.

<sup>25</sup> **Art. 1.092.** A assembléia geral não pode, sem o consentimento dos diretores, mudar o objeto essencial da sociedade, prorrogar-lhe o prazo de duração, aumentar ou diminuir o capital social, criar debêntures, ou partes beneficiárias.

A extinção do contrato é disciplinado pelos arts. 472 a 480 do CC/2002<sup>26</sup>, sendo que no CDC (Código de Defesa do Consumidor) é hipótese de rescisão previsto no art. 49<sup>27</sup>, este é o direito de arrependimento imotivado.

Nesse sentido, ainda nos ensina Pontes de Miranda:

[...] Os juristas brasileiros reunidos na III Jornada de Direito Civil, organizada pelo STJ, em Brasília, para possibilitar um aumento dos casos de utilização deste artigo como seguinte texto: “A menção à imprevisibilidade e à extraordinariedade, insertas no art. 478 do Código Civil, dever ser interpretada não somente em relação ao

<sup>26</sup> **Art. 472.** O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato.

**Art. 473.** A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte.

**Parágrafo único.** Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos.

**Art. 474.** A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.

**Art. 475.** A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

**Art. 476.** Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

**Art. 477.** Se, depois de concluído o contrato, sobrevier a uma das partes contratantes diminuição em seu patrimônio capaz de comprometer ou tornar duvidosa a prestação pela qual se obrigou, pode a outra recusar-se à prestação que lhe incumbe, até que aquela satisfaça a que lhe compete ou dê garantia bastante de satisfazê-la.

**Art. 478.** Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

**Art. 479.** A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

**Art. 480.** Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

<sup>27</sup> **Art. 49.** O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial, especialmente por telefone ou a domicílio.

**Parágrafo único.** Se o consumidor exercitar o direito de arrependimento previsto neste artigo, os valores eventualmente pagos, a qualquer título, durante o prazo de reflexão, serão devolvidos, de imediato, monetariamente atualizados.

fato que gere o desequilíbrio, mas também em relação às consequências que ele produz”.

Note-se, ainda, que no sistema dos contratos civis e empresariais permite ao credor (fornecedor) evitar a resolução, com a negociação, conforme hipótese autorizada pelo art. 479 do CC/2002.

No sistema do CDC, no entanto, o direito básico do consumidor é de revisão ou modificação, a ser realizado pelo juiz e não – voluntariamente - pelo fornecedor.

A lógica do direito privado brasileiro que foi dada pela Constituição Federal é uma lógica unitária e coerente, respeitando as diferenças entre sujeitos de direitos. Logo, hoje estas normas devem ser interpretadas em conjunto com as cláusulas gerais dos arts. 421 e 422 do CC/2002. A manutenção do contrato de consumo não é anseio apenas individual, do mais fraco/consumidor, mas social, exemplo concreto da idéia de ‘ função social do contrato”, onipresente no Código de Defesa do Consumidor, e posteriormente positivada no art. 421 do CC/2002 [...] <sup>28</sup>

Trazendo a baila o interesse do compromissário comprador, em resolver o contrato, mesmo que ele esteja inadimplente, ou ainda, que tão e somente queira manter o contrato, e ter restituído o valor da comissão pago indevidamente, é farto o amparo legal tanto pelos institutos que definem a relação de consumo e seu direito, quanto pelo fato do justo dever do hipersuficiente reconhecer seu abuso da cobrança indevida e devolver o valor que o enriquece ilícitamente, às custas do hipossuficiente compromissário comprador .

É evidente, que a interferência do Estado Juízo se faz necessária, pois, ele tutela interesses maiores do equilíbrio social, no caso em tela, faz regra válida a aplicação da função social do contrato, amparando e reestabelecendo o equilíbrio contratual, e a preservação dos institutos normativos.

---

<sup>28</sup> **MIRANDA, PONTES DE.** Atualizado por Nelson Nery Jr. E Rosa Maria de Andrade Nery. TRATADO DE DIREITO PRIVADO. PARTE ESPECIAL . TOMO XXIII. Direito das Obrigações Relações Jurídicas Obrigacionais e Transferência de Créditos. São Paulo, Ed. RT. Pág. 461

Assim, o enunciado dos magistrados ampara o direito a devolução de valores proporcionais ao proveito de ambos, sanando vícios, minimizando abusos, reconhecendo o direito à devolução de valores indevidamente sobrepostos, seja pela manutenção do negócio entabulado, corrigindo vícios, seja pelo desfazimento do negócio com reestabelecimento da situação a quo, em favor do hipossuficiente nos termos da lei e limites do direito.

“A lição de Pontes de Miranda permanece atual ao distinguir a extinção da obrigação, que se opera com a resolução e a relação de liquidação que daí nasce. Constituem objeto da relação de liquidação, tanto as restituições das parcelas recebidas, de modo recíproco ou não, conforme o caso, para a restituição do *status quo ante*, seja para a apuração de perdas e danos, se for o caso. Nesse sentido posiciona-se doutrina contemporânea (Aguiar Júnior, Ruy Rosado. Comentários ao novo Código Civil. Da extinção do contrato. Rio de Janeiro: Forense, 2011.vol.VI, t.II, p.474)<sup>29</sup>”.

### 3.2. Repetição Indébito

Conforme supra mencionado a repetição de indébito definida no Código Civil, “*todo aquele que recebeu o que lhe não era devido fica obrigado a restituir*” (artigo 876) ou seja, na eventualidade de ser efetuado um pagamento indevido, quem tiver recebido fica obrigado a devolver a quantia, devidamente corrigida, sob pena de configurar enriquecimento sem causa (artigos 884 e 885, do CC).

No caso do presente estudo o valor da comissão já está incluída no preço, contudo, tal afirmativa considera haver pagamento indevido quando o devedor paga à pessoa estranha à relação obrigacional originária, a pessoa tem proveito de um benefício de uma relação, que ela não configura. O art. 876, do CC/2002 diz que: “*todo aquele que recebeu o que lhe não era devido fica obrigado a restituir;*

---

<sup>29</sup> **MIRANDA, PONTES DE.** Atualizado por Nelson Nery Jr. E Rosa Maria de Andrade Nery. TRATADO DE DIREITO PRIVADO. PARTE ESPECIAL . TOMO XXIII. Direito das Obrigações Relações Jurídicas Obrigacionais e Transferência de Créditos. São Paulo, Ed. RT. Págs. 474

obrigação que incumbe àquele que recebe dívida condicional antes de cumprida a condição”.

É de comum entendimento de que, “quem paga mal paga duas vezes”, todavia, não poderá prevalecer tal entendimento, pois estaríamos a mercê de validar um ilícito, qual seja, o enriquecimento sem causa justa.

No caso do promissário comprador, que pagou a comissão no lugar do devedor, àquele tem o direito de reaver o que pagou indevidamente isto é, tem o direito de repetir o indébito.

Pois o valor da comissão está embutida no preço, na composição custo operacional do empreendimento, e sorrateiramente o incorporador comitente transfere a obrigação para o promissário comprador duplicando o encargo.

O incorporador, tem a obrigação de restituir o devedor da relação principal, com base nos termos do art. 884, do CC/2002, que dispõe: “aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários”.

Nesse sentido, ensina Fiúza (2004) acerca do pagamento indevido<sup>30</sup>:

“[...] Quem paga mal paga duas vezes. Em outras palavras, se pagar à pessoa errada, devo pagar novamente à pessoa certa. [...] Quem paga mal tem direito a repetir o indébito, ou seja, se pago à pessoa errada, devo pagar novamente à pessoa certa, mas fico com o direito de recobrar o que paguei por engano à pessoa errada. Caso contrário, estaria ocorrendo enriquecimento ilícito”.

---

<sup>30</sup> FIÚZA, César Augusto de Castro. *Direito civil*: curso completo. 8. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2004, p. 345.

Na eventualidade de não ocorrer a restituição espontaneamente, nascerá, para o compromissário, o direito subjetivo público de ajuizar ação de locupletamento ilícito. É uma ação de conhecimento pelo rito ordinário.

Na esfera judicial o entendimento está ancorado no art. 940 do CC/2002 o qual prevê: 'Aquele que demandar por dívida já paga, no todo ou em parte, sem ressaltar as quantias recebidas ou pedir mais do que for devido, ficará obrigado a pagar ao devedor, no primeiro caso, o dobro do que houver cobrado e, no segundo, o equivalente do que dele exigir, salvo se houver prescrição'.

Daí, a possibilidade de ser atribuída ao comitente da obrigação de indenizar o compromissário comprador, em virtude dele estar demandando por pagamento que já estava incurso na composição do custo do empreendimento, e mais, de exclusiva obrigação do comitente para com o corretor. Decorrendo então, ação da devolução em dobro.

Feitas essas considerações, é importante frisar que, assim como no CC/2002, há no CDC previsão expressa de repetição de indébito em dobro.

Para Almeida (2005), a repetição de indébito constitui espécie de *punitives damages*, que é uma "indenização fixada com o intuito de punir o agente da conduta causadora do dano cujo ressarcimento é autorizado pela lei em favor da vítima"<sup>31</sup>.

A repetição de indébito é socorro para efeito de um "dano". Corrobora o mandamento do art. 42, parágrafo único, do CDC: "incidindo o infrator na sanção civil, caracterizando a repetição de indébito".

---

<sup>31</sup> ALMEIDA, Luiz Cláudio Carvalho de. A repetição de indébito em dobro no caso de cobrança indevida de dívida oriunda de relação de consumo como hipótese de aplicação dos "punitives damages" no direito brasileiro. *Revista de Direito do Consumidor*. São Paulo: Revista dos Tribunais, Ano 14, nº 54, p. 161-172, abr./jun. 2005, p. 167.

Quando o comitente age dolosamente, ele também fere mortalmente o princípio da legalidade: *nulla poena sine lege*, constante no art. 5º, inciso II, da CR/88. Veja-se o que menciona Marques, Benjamin e Miragem (2006)<sup>32</sup>:

“Prevista como uma sanção pedagógica e preventiva, a evitar que o fornecedor se “descuidasse” e cobrasse a mais dos consumidores por “engano”, que preferisse a inclusão e aplicação de cláusulas sabidamente abusivas e nulas, cobrando a mais com base nestas cláusulas, ou que o fornecedor usasse de métodos abusivos na cobrança correta do valor, a devolução em dobro acabou sendo vista pela jurisprudência, não como uma punição razoável ao fornecedor negligente ou que abusou de seu “poder” na cobrança, mas como fonte de enriquecimento sem causa do consumidor”.

Portanto, a repetição de indébito em dobro não objetiva tão somente a restituição daquela quantia paga indevidamente, tem um caráter punitivo para o fornecedor em razão da sua prática abusiva.

O consumidor cobrado indevidamente faz jus ao recebimento dobro: - “Art. 42 CDC. Na cobrança de débito, o consumidor inadimplente não será exposto a ridículo, nem será submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça. Parágrafo único. O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável”.

Portanto, com a cobrança indevida nasce para o compromissário comprador o direito recebimento do que dispendeu indevidamente ou ainda apenas o excedente, se for o caso. Contudo, tal exigência financeira pode se dar em virtude de abusividade contratual, pagamento ilegítimo que é o objeto deste estudo.

---

<sup>32</sup> MARQUES, Cláudia Lima; BENJAMIN, Antônio Herman V.; MIRAGEM, Bruno. *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006, p. 593.

Está clarificado, que o infrator por má-fé, independente desta prova, pratica a transferência de uma onerosidade de composição do valor de comissão sobre seus custos incidentes sobre atividade de risco, que é a construção de empreendimentos imobiliários, assim, começamos a demonstrar que a transferência da obrigação pelo pagamento da comissão é valor sobreposto ao valor do imóvel comercializado. Não importa se o comitente incorporador agiu com dolo ou culpa, se recebeu indevidamente, deverá restituir sob a égide da Lei.

#### **4. Breve Conceitos de Dolo e Culpa**

O incorporador/vendedor age com dolo quando imputa a obrigação do pagamento da comissão ao compromissário comprador, vez que o objeto é se esquivar de sua obrigação tributária e auferir maior lucro possível, verdadeira usura.

O Ministério Público de São Paulo e a Receita Federal tem entendimento que as construtoras são responsáveis pelo pagamento da taxa de corretagem nas vendas dos imóveis em construção.

Pois, como já exaustivamente aqui explanado, os compradores estão pagando diretamente aos corretores de imóveis, isso fere a política consumerista, ademais há confusão societária entre imobiliárias e incorporadores, ou seja muitas vezes a incorporadora (comitente vendedora) é também a própria imobiliária, agasalhada numa outra pessoa jurídica, quase que um sócio oculto, o que passa ao largo do conhecimento do compromissário comprador.

O Ministério Público de São Paulo homologou (TAC) Termo de Ajustamento de Conduta com algumas construtoras (as quais terão seus nomes omitidos propositalmente, pois estamos tratando de regra geral à título exemplificativo)<sup>33</sup>, no sentido de informar que não é obrigação do compromissário pagar a comissão de corretagem.

---

<sup>33</sup> Notícias do Dia. AASP. Clipping Eletrônico de sexta-feira, 28 de outubro de 2011. Em: [http://www.aasp.org.br/aasp/imprensa/clipping/cli\\_noticia.asp?idnot=10886](http://www.aasp.org.br/aasp/imprensa/clipping/cli_noticia.asp?idnot=10886). Acesso em: 08.07.2015.

O caso de abuso, é tão alarmante e está contrário as normas legais, e quando não há condição para ajustamento, o MP – Ministério Público, está propondo Ação Civil Pública no sentido, de impedir e suspender a cobrança da taxa de corretagem sob, inclusive, pena de *astreinte* por descumprimento de preceito legal. Mais uma vez corrobora aqui o entendimento, de que o valor da comissão é parte do preço e o desfazimento eventual do negócio entabulado é risco do empreendedor, devendo ele arcar com a comissão paga ao corretor de imóveis.

Se, ainda não bastasse, há burla ao fisco, vez que o valor da corretagem é excluído da contabilidade da empresa incorporadora, pois, deixam de recolher o IR e contribuição previdenciária sobre as comissões recebidas.

Isto posto, quando a incorporadora repassa a outrem sua obrigação de pagamento e tributos, caracteriza seu dolo, vez que age premeditadamente; e culpa, porque há nexos entre o fato gerado e a causa do prejuízo à terceiro.

#### 4.1. Definição de Dolo e Culpa

Nesse sentido, Pontes de Miranda<sup>34</sup>:

O dolo é vontade da contrariedade a direito (Tomo II, § 177). **Dolo**, em sentido amplo, abrange a culpa; porque é culpado quem pratica o ato, ou deixa de o praticar, com dolo. Então negligência é a omissão da diligência que se exige no tráfico, omissão que leva a oferta do direito (objetivo), a despeito de não se haver querido. A negligência grave é a *culpa lata*.(grifo nosso)

[...] O devedor responde por sua culpa, porque se pôs, de certo modo, na causação do ilícito (aliter, do ilícito), pelo qual se tem alguém como sujeito a ressarcir. Quando se apura a

---

<sup>34</sup> **MIRANDA, PONTES DE.** Atualizado por Nelson Nery Jr. E Rosa Maria de Andrade Nery. TRATADO DE DIREITO PRIVADO. PARTE ESPECIAL . TOMO XXIII. Direito das Obrigações Relações Jurídicas Obrigacionais e Transferência de Créditos. São Paulo, Ed. RT. Págs.

responsabilidade para se fazer indenizar aquele em defesa de quem se danificou a coisa ( Código Civil, arts. 160, I e 1520, parágrafo único) não se investiga a culpa, nem a causação;[...].  
***Isto é Culpa*** (grifo nosso).

Como vimos, o dever de devolução em dobro do pagamento de comissão de corretagem, deverá por certo ser restituído ao comissário comprador, deverá ser restituído em favor deste, responderá o vendedor incorporador pela sua conduta dolosa ou culposa, e ela pouco importará, pois o que realmente será relevante, é o pagamento efetuado por aquele que coagidamente, ou de forma enganada, suportou um pagamento indevido.

## 5. Responsabilidade Subjetiva e Objetiva

Via de regra, a prática mercadológica, é que o compromissário não tem outra saída a não ser a emitir pagamento para a comissão de corretagem para concretização da compra, ou seja, em nenhum momento é dada qualquer opção para utilizar ou não dos “serviços” de corretagem e assessoria impostos para fechamento do negócio, qual seja, a compra de uma unidade autônoma. Não é demais lembrar, que o trabalho trata da comissão de corretagem somente incidente sobre unidade à ser construída.

Porém é interessante apontar que na maioria dos casos, já constatados muitos dos recibos de pagamento de comissão de corretagem trazem em sua descrição que o compromissário comprador paga “**POR CONTA E ORDEM DAS VENDEDORAS**”, é quase que uma confissão de dívida, ou seja a promitente vendedora (incorporadora) reconhece que ela é quem deve pagar seu corretor “mandatário”, vez que a contratação dos corretores para o stand do empreendimento foi feito por ela e não pelo compromissário comprador.

Como já dissemos, os contratos emitidos pelas incorporadoras são na verdade, contratos de adesão, repletos de cláusulas abusivas.

Vejam, que na medida que discorreremos sobre o tema, evidencia-se o dever obrigacional da relação contratual entre promitente vendedor e corretor de imóveis, vale dizer que o pagamento pelo serviço de corretagem é ônus da construtora /incorporadora (promitente vendedora).

Ainda, que em remota hipótese, considere que houve o consentimento do compromissário comprador, insta desde já frisar que a concordância do consumidor com ônus de corretagem, e pagamento da taxa de assessoria técnico imobiliária, não podem ser consideradas válidas, porque é fato, que o contrato de compra e venda de unidade autônoma dificilmente será assinado em outros termos.

Com a devida vênia, tais cobranças jamais poderiam ser exigidas como condição *sine qua non* para celebração do negócio jurídico, tampouco, poderiam ser

transferidas pela incorporadora, ou seja, inexistente qualquer serviço de corretagem (intermediação) a justificar tais pagamentos, uma vez tratar-se de imóvel adquirido na planta, o interessado vai até o local do lançamento do empreendimento, onde lá está a figura do corretor de imóveis que nada intermedia no assunto em apreço, ele age como mandatário.

Ou seja, na prática, os consumidores somente podem comprar o imóvel almejado naqueles termos predispostos pelo vendedor, isto é, arcando com o pagamento da corretagem. Sendo assim, não há como se admitir a expressão livre vontade do consumidor.

É farta a jurisprudência no sentido de reconhecer tal prática como abusiva, procedimento ilícito das incorporadoras deste País, no cometimento da malfadada comissão de corretagem em contrato de mandato, que segundo alguns magistrados, também têm por objetivo burlar aspectos fiscais e tributários!!

Porém, de forma dolosa, as incorporadoras prevendo futuros distratos e pedidos de devolução de valores incluindo o valor da comissão de corretagem, blindam seus altos ganhos em mais um flagrante abuso do contrato, imputando à expressa renúncia do compromissário comprador do direito de reivindicar qualquer indenização ou abatimento do preço do imóvel. Nesse sentido, respalda o CDC (Código de Defesa do Consumidor):

Art. 51 São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que: II – restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou o equilíbrio natural.

## **6. A Doutrina e Decisões dos Tribunais sobre Distrato e Direito à devolução do valor de Corretagem**

Na prática, as incorporadoras funcionam como verdadeiros cartéis, são empresas de grande porte, inclusive com capital em bolsa de valores, e agindo em conjunto e de forma continuada estão descumprindo os ditames e princípios protetivos abraçados pelo CDC, quando repassam encargos de sua exclusiva responsabilidade para o consumidor, compromissários compradores, como já frisado exaustivamente, ferindo as diretrizes da boa fé objetiva, que deve nortear a relação consumerista.

É uma afronta a prática recorrente de incorporadoras, que transferem ao consumidor custos de sua obrigação, tais como, os operacionais e de venda, manutenção do stand, funcionários no local de vendas, contratação de empresa de vendas, intermediação do corretor pela venda do apartamento em construção.

O modelo comercial praticado, obriga os adquirentes a arcarem com despesas que deveriam ser suportadas exclusivamente pela incorporadora, isso importa em vantagem manifestamente excessiva desta, em detrimento da parte vulnerável, que se vê obrigada a aceitar a prática comercial, sob pena de não adquirir o imóvel desejado.

É prática abusiva, irregular, pois espanca as normas cogentes protetivas na classe consumerista, que é parte vulnerável na relação jurídica.

Assim, deveria deixar a opção do consumidor negociar diretamente, no stand de vendas da incorporadora, com o fornecedor do produto imobiliário, isso evidencia que a corretagem não é um “brinde” tampouco é um “atrativo” vantajoso ao consumidor.

Tal cobrança, representa portanto, odiosa transferência de ônus contratual da comitente vendedora, logrando acobertar encargo exclusivamente assumido com a empresa que intermediou a venda, usando maliciosamente o consumidor.

Firmamos, com o presente estudo, a demonstração inconteste de que nessa relação jurídica não há corretagem (intermediação) e sim uma prestação de serviço na modalidade de mandatário. Há a comercialização de um imóvel na planta, por um corretor contratado, em relação de prestação de serviços, pela própria incorporadora e tal negociação, jamais, poderá vincular terceiros.

Quando alguém deseja vender ou comprar um imóvel, procura um corretor, para apresentar opções que atendam a demanda do comprador. Escolhido o imóvel, o corretor faz a aproximação das partes até a conclusão do negócio.

Para imóvel na planta a ser construído, não há intermediação e aproximação das partes, os interessados, dirigem-se ao local do empreendimento, obtêm informações necessárias e decidem assinatura de compromisso de compra e venda, o qual já está inclusive pronto, similar a um modelo de contrato de adesão.

A relação existente é de prestação de serviços, de sorte, que jamais, poderá vincular terceiros, até porque tal hipótese descaracteriza por completo o instituto da corretagem, como se detêm do conceito previsto no art. 722, Código Civil : “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”.

Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, prelecionam que o fato dos corretores atuarem como intermediário, preposto e mandatário para a parte vendedora isso, por si só, não os qualificam o direito ao recebimento de comissão a ser paga pelo promissário, pois esse tipo de transação imobiliária é vulto de grande monta e portanto lucra a empresa vendedora, logo, ela é que tem de suportar o ônus da comissão de corretagem, pois quando a comitente vendedora transfere esse encargo, ela está agindo com má – fé.

O *modus operandi* da promitente vendedora, funciona exatamente como explanado, ou seja, a construtora nunca suporta os custos para comercialização do empreendimento, instalação de stand, manutenção de funcionários e nem mesmo os pagamentos das comissões corretagem, que repassam ao consumidor de forma dissimulada, responsabilidades única e exclusiva de sua competência.

O Poder Judiciário, tem envidado todos os esforços para frustrar essa prática “comum” recorrente de boa parte das incorporadoras, que vendem imóveis na planta. Nesse sentido, a sentença prolatada, nos autos nº 1015473-18.2014.8.26.0002, em 12/08/2014 pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Emanuel Brandão Filho, da 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro – SP, através da qual discorre sobre a corretagem e a caracterização da venda casada em situações análogas:

(...) Ao Autor também devem ser restituídos os valores pagos a título de comissão de corretagem. Não é contestada a alegação do autor de que efetuou a contratação no stand de vendas da RÉ. Portanto sem a intermediação de corretores. Insta consignar também que, em regra, a corretagem é paga pelo vendedor, e mesmo que se considere a existência de previsão contratual que estipule o contrário (que seria paga pelo comprador), deveria haver comprovação de que os serviços foram prestados em seu (comprador) benefício. Ao que consta, no presente caso, atuaram nos interesses da RÉ (vendendo seus imóveis) e não nos interesses do autor (buscando melhores e diferentes opções disponíveis no mercado). Não houve propriamente a intermediação do negócio (aproximação das partes), tendo os autores simplesmente comparecido espontaneamente ao ponto de venda e efetuado a compra. Assim já se posicionou o TJSP: **COBRANÇA – COMISSÃO DE CORRETAGEM PELA INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIO IMOBILIÁRIO CONCRETIZADO – INEXISTÊNCIA DE APROXIMAÇÃO DAS PARTES – EMPREENDIMENTO QUE CONTAVA COM STAND DE VENDAS NO LOCAL DA FUTURA CONSTRUÇÃO ATRAINDO OS INTERESSADOS NA AQUISIÇÃO DAS UNIDADES – IMPOSIÇÃO DE VERBA DE CORRETAGEM – COBRANÇA ABUSIVA ATEOR DO ARTIGO 6º, II e III, do CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA - RECURSO IMPROVIDO. (TJSP Ap. nº 0017331-06,2011.8.26.0003 – 19/03/2103). (...)**”

A promitente incorporadora, disfarça tais custos no momento da compra, escondendo do consumidor a verdadeira destinação dos valores entregues por ocasião da negociação, os quais não integraram parte do preço do imóvel, mas, na verdade, servirão para custear despesas de seus custos diretos. Nesse sentido; na Ap. Cível nº 00141534220128260576, 8ª Câmara de Direito Privado, do Egrégio Tribunal de Justiça, em julgamento realizado em 10/04/2013, que assim se pronunciou:

“Tornou-se usual nos dias atuais embora nitidamente abusiva, a prática de empurrar para o comprador o pagamento de comissão de corretagem de imóvel a ser ainda construído, pelo valor total do negócio como se pronto já estivesse. Quer dizer, não só o comprador paga a comissão que deveria ser paga pelo vendedor este é que contratou a empresa corretora, para ele é que a empresa trabalha, como igualmente paga sobre o todo, que ainda nem existe. Paga sobre o que efetivamente tenha desembolsado, e de quebra, sobre fumaça no que diz respeito restante. Tal prática como se disse é abusiva. Mas se o adquirente com ela não concordar simplesmente a transação não será concretizada, assim o incorporador se livrando, desde logo, de pesado encargo. Forma nítida de coação indireta, convenha-se”.

Evidentemente, as incorporadoras precisam tirar seus custos do preço dos imóveis vendidos, e tais despesas, jamais, poderiam ser destacadas do valor do imóvel comercializado. Esta prática, que tem como condão principal transferir a terceiros (consumidores) a obrigação exclusiva da incorporadora, há tempos, vem sendo combatida duramente pelos nossos Tribunais. Vejamos:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Ação de indenização por danos materiais - Pedido de restituição da comissão de corretagem paga pelos promitentes compradores – Legitimidade passiva da promitente vendedora – Stand de vendas montado

pela construtora-incorporadora, com atendimento por corretores de empresa por ela contratada para a comercialização das unidades – Venda Casada caracterizada – Obrigação de pagamento da comissão de quem contratou o corretor (artigo 724 – Código Civil) Restituição devida Ação procedente. A experiência comum permite a afirmação de que ao consumidor cabe tão e somente aceitar ou não o modelo massificado do contrato que lhe é apresentado, com suas condições previamente estabelecidas pelo fornecedor assim prevê o CDC no seu art. 51: São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: § 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que: II – restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou o equilíbrio natural.

Sem dúvida, a relação comercial tem de estar amparada pelo princípio do equilíbrio econômico, no contrato de transação imobiliária de unidade autônoma, o princípio da função social tem ultra relevância constitucional. Desta feita, norteia a conduta entre as partes, que é uma tríade entre o promitente vendedor, corretor e por fim alcança terceiro que é o compromissário comprador. Estabelece uma cadeia onde todos devem se beneficiar na busca do seu propósito empresarial, de serviços e no consumo do adquirente de bem imóvel em construção, assim, reflete a verdadeira essência da função social do contrato. Caio Mário observa nesse sentido<sup>35</sup>:

“Hoje o contrato é visto como uma parte de uma realidade maior e como um dos fatores de alteração da realidade social”.

É fato, que o mercado imobiliário evidencia grandes interesses econômicos, e por vezes, este poderio está detido apenas nas mãos de grandes incorporadoras,

---

<sup>35</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, Instituições de Direito Civil. P.13

que ditam as regras no mercado, e agem como verdadeiros cartéis na elaboração de suas práticas comerciais, evidenciando os contratos abusivos, no tocante a repasse de encargos e custos operacionais para o compromissário adquirente, no presente estudo, a comissão da corretagem. Nesse sentido, do princípio social do contrato, ressalta Teresa Negreiros<sup>36</sup>:

A função social, muito além de ser mais um princípio, com finalidades delimitativas, é elemento de qualificação que varia conforme a correlação de interesses em causa.[...] o contrato uma vez funcionalizado, se transforma em um instrumento de realização constitucional.

Traz o contrato, alto teor valorativo quanto o dever de observar as obrigações e direitos, no limite da relação contratual estabelecida.

### **6.1. CONFLITOS DE DIREITOS E DEVERES DO INCORPORADOR NA CONDIÇÃO DE COMITENTE PERANTE O CORRETOR DE IMÓVEIS**

É necessário demonstrar alguns cenários de conflitos habituais, que ocorrem das relações entre o incorporador e o mandatário, lê-se corretor de imóveis; trata da relação também vulnerável com a parte menos favorecida, neste caso, o corretor de imóveis.

Quando o incorporador, para obter vantagens e rapidez na comercialização do seu empreendimento, que é a venda das unidades autônomas, formaliza contrato de promessa de compra e venda diretamente com o promitente comprador, que no stand de vendas tenha sido anteriormente atendido pelo corretor de imóveis da incorporadora.

O comprador está no seu direito de movimento, na lei da oferta e procura. Porém, o incorporador despreza, inclusive, o dever de pagamento da comissão de corretagem do corretor de imóveis, até mesmo quando esse último, tenha

---

<sup>36</sup> NEGREIROS, Teresa. Teoria dos Contratos. Novos Paradgmas. P. 209

anteriormente atendido o compromissário comprador no empreendimento da incorporadora. Assim, o incorporador efetua diretamente a venda para o compromissário comprador, procedendo o desconto da comissão de corretagem, lesando o próprio corretor de imóveis, com quem contratou sob a forma de “Mando”, expressa ou velada.

É evidente que o corretor desenvolve uma atividade legal, e deva ser remunerado pelo seu trabalho, independente de estar na qualidade de corretor autônomo ou mandatário, oportuno frisar que o presente caso versa sobre transações de unidades autônomas, excluindo a transação de imóveis usados de terceiros, cujo fundamento da tese não se aplica.

Tal explanação, demonstra cabalmente que em futura lide de cobrança de comissão de corretagem movida pelo corretor de imóveis, no pólo passivo, figurará a incorporadora, pois o vínculo contratual foi estabelecido entre o incorporador – comitente e o corretor de imóveis.

Em rápida análise, o entendimento não será outro que, o compromissário comprador será parte ilegítima numa eventual ação de cobrança de comissão de corretagem, pois, além desse último não contratar o corretor de imóveis, trata-se de transação de unidade autônoma, onde os custos de corretagem e risco do negócio são da vendedora/incorporadora, não devendo ser repassados ao consumidor final, o adquirente do futuro imóvel a ser construído. Todavia, agiu o comprador com interesse próprio, na busca de pagar o melhor preço e na melhor condição do seu negócio entabulado.

Tal entendimento corrobora com a assertiva da presente tese, que é a obrigação da remuneração da corretagem advir de quem contratou, ou seja, o incorporador do empreendimento.

Portanto, de qualquer ângulo que se olhe, a obrigação do pagamento da comissão pela corretagem de unidade autônoma é do contratante deste serviço, sendo de exclusiva obrigação do incorporador.

Não pode haver desequilíbrio nas relações econômicas, muito menos haver violação das fidúcias estabelecidas, tais atitudes afastam os objetivos intrínsecos da função social do contrato, que são o cumprimento do acordo e equilíbrio econômico nas relações sociais e comerciais.

“A concorrência é uma das causas de desrespeito entre corretores e empresas imobiliárias. Alguns “profissionais” e “empresas”, que atuam neste setor, não cumprem com o dever de lealdade que a profissão exige, publicando anúncios com preços não compatíveis com aqueles ajustados pelos seus comitentes, bem como no que se relaciona a forma de pagamento, que muitas vezes não estão autorizados pelo comitente. A intenção é de seduzir o cliente à compra por meio de publicidade enganosa do produto, que não está sendo oferecido pelo valor ou pelas condições reais e concretas desejadas pelo proprietário do imóvel, Há uma séria intenção de provocar tanto ao comitente quanto ao comprador uma pressão para que um outro aceite a condição proposta. Como exemplo destaca-se a negociação apresentada a uma incorporadora, por empresa imobiliária bem conceituada, destacada pela forma correta e capaz de intermediar e assessorar seus clientes. E negociação com estágio avançado de tratativas entre imobiliária e incorporadora, o comprador, desejando obter vantagens financeiras e melhor preço, desconsidera o trabalho que está sendo realizado pela imobiliária e seu corretor e busca, em outra empresa do ramo, opção de compra mais vantajosa e, ainda, assegurada pelo corretor que ali presta a sua atividade. Essa conduta é prática comum nesta área profissional, a segunda empresa mostra o caráter inidôneo e total desrespeito aos colegas de profissão. A falta de ética profissional é evidente e o cliente, que deseja obter vantagens na negociação, não percebe o quanto prejudica a atuação dos profissionais corretos, que procuram atender a todos os envolvidos com honestidade e a probidade que a profissão exige.”<sup>37</sup>

Isto posto, vê-se claramente que o corretor de imóveis também é uma vítima do sistema imposto pela incorporadora, que passa também por cima do seu corretor contratado, mas o objeto desta tese é não é aprofundarmos nas relações entre corretores e incorporadoras, e sim, a proteção do compromissário comprador

---

<sup>37</sup> COLTRO, Antônio Carlos Mathias. Contrato de Corretagem Imobiliária. P.49 a 55

perante os cartéis das grandes incorporadoras, que via de regra agem de modo igual, burlando a política e normas consumeristas.

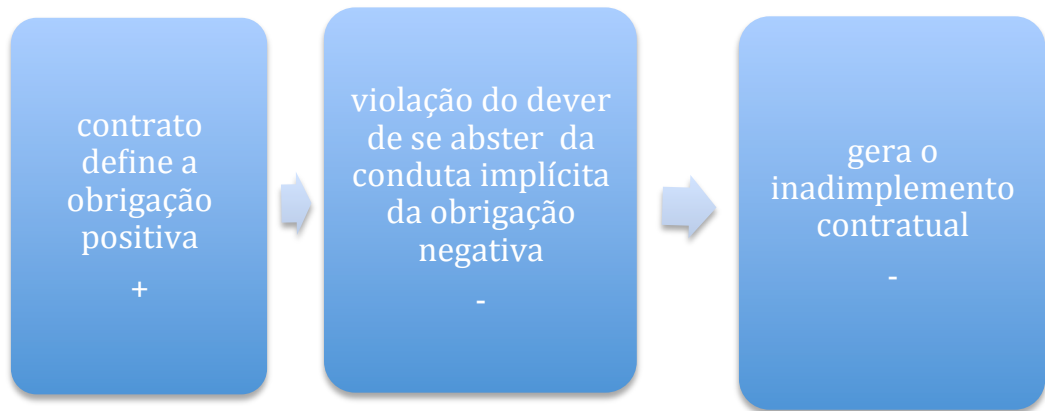
## **6.2. DIREITO DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR AO RECEBIMENTO DO VALOR DE COMISSÃO PAGO INDEVIDAMENTE.**

Enfim, adentraremos ao centro da questão da presente tese, o direito de recebimento da comissão de corretagem, paga indevidamente, pelo compromissário comprador. Reforçaremos o entendimento da Responsabilidade Civil, supra referida como responsabilidade subjetiva e objetiva.

Primeiramente, cumpre atribuir a responsabilidade àquele que deu causa, assim, constitui-se a prova da ilegalidade do repasse da cobrança indevida, e também, atribui ao devido responsável a obrigação da devolução dos valores cobrados indevidamente. Pois bem, a responsabilidade engloba tanto a esfera contratual quanto a esfera extracontratual ou aquiliana. Assim, é evidente que a responsabilidade advém do dever violado, tanto em referência às cláusulas avençadas, como também, nos efeitos extracontratual, advindos do vínculo contratual.

A responsabilidade contratual é um dever positivo, ou seja, o dever de fazer ou entregar, sendo este dever observado, estará o agente adimplindo o acordo contratual. Portanto, quando o agente não observa o dever negativo, resta implícito na relação contratual positiva, que o agente estará em inadimplemento da obrigação estabelecida no contrato.

Logo, a conclusão não poderá ser outra, senão, que para todo o dever positivo de fazer, haverá uma contrapartida do dever negativo de não fazer; pois uma ação vedada pela obrigação negativa, levará ao inadimplemento da obrigação positiva contratual.



Nesse sentido, corrobora Silvio de Salvo Venosa<sup>38</sup>:

Na responsabilidade contratual há em regra um dever positivo que determina a conduta do agente, levando-o ao adimplemento da obrigação. O dever ao cumprimento da conduta pactuada está relacionado ao pactuado. Se houver o inadimplemento, igualmente as suas consequências estão ligadas as determinações do contrato. O contrato válido, a inexecução do contrato e o dano consequente são pressupostos para a existência de responsabilidade civil contratual.

Aqueles que contratam entre si, e não cumprem os deveres e as obrigações, praticam ilícito contratual. Se dessa resultante houver ofensa à norma, evidencia-se o ilícito extracontratual. A implicitude dos deveres extracontratuais, é o dever de não lesar, se esta lesão for percebida, gerará o “direito efeito” à reparação do dano direto, a parte prejudicada. Para tanto, deverá sempre haver um elo da conduta antijurídica e a parte prejudicada, para que se tipifique a responsabilidade e gere o direito de reparação, esse elo, é o vínculo contratual.

<sup>38</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: Responsabilidade Civil p.30

No caso em tela, o vínculo contratual está estabelecido entre o incorporador vendedor e o compromissário comprador da unidade autônoma, logo, a responsabilidade civil é do vendedor/incorporador, o contrato de compromisso de compra e venda ou ainda a escritura pública de compra e venda, é o elo contratual, e o ilícito, é o pagamento indevido da comissão de corretagem. Isto posto, evidente que o direito de restituição de valores pagos indevidamente deverá ser suportado pelo incorporador, jamais pelo corretor, pois, não há vínculo contratual entre corretor de imóveis e comprador de unidade autônoma.

Evidente, que deverá ser aplicado nos termos da Lei 8.078/1990, do Código de Defesa do Consumidor, as sanções cabíveis para repetição de indébito por pagamento indevido, assim, preceitua:

Art. 42 Na cobrança de débitos, o consumidor inadimplente não será exposto a ridículo, nem será submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça. Parágrafo único. O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável.

Cumpre-nos, trazer à baila, nesse momento, a informação que pouco importará se, o compromissário comprador estiver adimplente, inadimplente, na posse direta ou indireta do imóvel, pois o direito ao recebimento da comissão de corretagem paga por ele, indevidamente, lhe caberá o direito a devolução do valor em dobro.

Corroborando, nesse sentido, o entendimento de Gaburri<sup>39</sup>:

Na responsabilidade extracontratual verifica-se o caráter genérico, tanto no que diz respeito à conduta, com no que diz respeito às consequências, contrapondo à especificação do comportamento, conduta e efeitos presentes na responsabilidade contratual. A

---

<sup>39</sup> GABURRI, Fernando. Responsabilidade Civil. P. 206

responsabilidade extracontratual possui cláusula geral de não lesar. Diversas condutas podem ser enquadradas, transgredida essa cláusula geral, havendo conduta que nela se enquadre, tem-se a possibilidade de reparação. A relação jurídica se constitui a partir da conduta lesiva.

Resta claro, que a responsabilidade civil é derivada do contrato, se nele não houver cláusula quanto responsabilidade e reparação de danos, o socorro virá por meio da Lei 10.406/2002, do Código Civil, precisamente art. 927 e seguintes, nele há amparo para ilícitos cometidos e reparação de dano, pois “na” responsabilidade civil extracontratual concentra-se o conceito de ato ilícito. Ademais, a responsabilidade civil advém do dever de não lesar, *neminem laedere*.

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

### **6.3. Cabimento de Devolução do Valor Comissão de Corretagem e Manutenção do Contrato**

É direito do comissário comprador ou do adquirente, manter o contrato nos termos estabelecidos, porém, reivindicando a devolução do valor pago pela comissão de corretagem, no ato da transação por ser também a malfadada “venda casada”.

Os Tribunais, nesse sentido, têm amplo entendimento de venda casada, amparado também pelo art. 722 do Código Civil, que em delicada interpretação demonstra cabalmente que não há direito a pagamento de comissão, se o vínculo do intermediário é de mando com o incorporador.

**INDENIZAÇÃO** – Compromisso de compra e venda de imóvel - Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento e entrega aos compradores, não observado Não caracterização de ocorrência de força maior ou caso fortuito Condições apontadas a revelar falta de regular previsão Mora caracterizada Falta da ré, inclusive, confessa Obrigação da ré de indenizar os

compradores por perdas e danos pelo período da mora na entrega da unidade, pela simples indisponibilidade do bem, a partir da data prevista de entrega das chaves até a sua efetiva entrega- Fixação em valor mensal correspondente a 0,5% sobre o valor do contrato, atualizado pela Tabela Prática deste Tribunal, incidindo juros de mora de 1% ao mês desde a citação. **Cobrança de comissão de corretagem Venda de imóvel na planta Ausente caracterização de efetiva aproximação das partes Corretores que são parceiros das empreendedoras, prestando serviços em seu nome, sendo destas a responsabilidade pelo pagamento da remuneração Restituição devida Cobrança de serviços de assessoria - Ausência de informação clara e precisa sobre os serviços e a possibilidade de aferição de efetiva prestação Contratação induzida, configurando VENDA CASADA** - Abusividade caracterizada Restituição devida Danos morais Cabimento Fixação que comporta redução para R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) - Sentença em parte, reformada RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. (TJSP Apelação nº 0152536-70.2012.8.26.0100 – 10ª Câmara de Direito Privado – Relator: Elcio Trujillo – julgamento: 09/06/2015). (grifo nosso)

O ordenamento jurídico consumerista, Código de Defesa do Consumidor, é o instrumento hábil para socorro das ações que são discutidas nos tribunais, vez que o próprio Código Civil de 2002, quando da sua elaboração e vigência não previu todas as especificidades desta relação de contrato, pois o mercado imobiliário à época estava praticamente estagnado e as transações versavam, na sua maioria sobre as transações imobiliárias de imóveis usados, onde, como já informado, na presente tese não cabe o reclame da devolução de comissão de corretagem, desde que esta esteja aperfeiçoada, pois a atividade do corretor de imóveis é atividade de fim e não de meio, situação de transações de imóveis de terceiros, não foi e não será tratada neste trabalho.

## CONCLUSÃO

Conclui-se do presente trabalho que a prática do repasse do custo da comissão de corretagem para o compromissário comprador ou adquirente, é abusiva e ilegal.

Este tema ainda merece amplos questionamentos, não se esgotando nesse estudo; o impacto social sobre o mercado imobiliário é muito mais profundo, pois, ele não se limita a condição econômica, pois há interesses maiores, esses estão profundamente vinculados com a função social da propriedade, a função social do contrato e principalmente, com a condição da dignidade da pessoa, que in casu é o direito a moradia.

A compra do imóvel, trata de bem real com finalidade social. Devido a escassez de moradia, as dificuldades econômicas, não pode o comprador na qualidade de hipossuficiente ser explorado, e ficar a mercê de um grupo capitalista que se vale de sua condição e poderio econômico para vantagens excessivas, mutilando contratos e ignorando as normas cogentes desse País.

Ainda, é oportuno apontar que o Código Civil vigente, define o que é a corretagem de imóveis, e principalmente quando ela é devida, e pelo todo exposto a transação de imóvel na planta não comporta a corretagem entre o compromissário comprador e o corretor de imóveis com quem não contratou, e sim um contrato de mando entre incorporadora e corretor de imóveis.

Deve se aplicar e interpretar os dispositivos legais dentro da concepção principiológica da boa fé, da função social do contrato e da propriedade (moradia), e fundamentalmente do equilíbrio econômico do contrato.

Observadas essas premissas, atende-se amplamente as diretrizes Constitucionais, no intuito de uma sociedade mais igualitária e justa, nas suas relações contratuais.

Demonstrou a tese, também, a possibilidade do adimplente que tenha ou não a posse direta do imóvel, também reclamar seu direito ao recebimento dos valores pagos indevidamente, preservando demais termos do contrato pactuado; pode ainda, o inadimplente requerer os valores que pagou indevidamente, independente de intencionar ou não a manutenção do compromisso ou contrato que pactou, inclusive esse entendimento está sumulado no TJSP, Súmulas 1, 2 e 3:

Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Súmula 2: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.

Súmula 3: Reconhecido que o promissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.

A corretagem, é uma atividade de fim e não de meio, sua remuneração só ocorre quando a intermediação se aperfeiçoa, ou seja, quando os termos do contrato de compra e venda são atendidos nas condições pactuadas, e na forma da Lei.

A remuneração do intermediador, que é corretor de imóveis, é devida por aquele que o contratou, nos casos de imóveis em planta e lançamentos, a contratação de fato, é feita pelas incorporadoras dos empreendimentos, e assim, nada deve pagar, à título de comissão de corretagem, o promissário comprador da unidade autônoma ao corretor de imóveis.

A legislação atual é aplicada com rigor, mas o socorro e sucessos nos tribunais tem se valido pelo amplo amparo do CDC, pelo fato, que não há expressamente o entendimento taxativo sobre comissão de corretagem incidentes nas relações de aquisição de imóvel em planta.

O flagrante abuso da cobrança, e a devolução dos pagamentos havidos indevidamente devem ser reivindicados da incorporada, ademais resta claro que a devolução é direito de quem pagou indevidamente, é pacífico nos tribunais, que a devolução do valor de comissão de corretagem é de dever do incorporador e de direito ao recebimento do compromissário ou comprador.

A presente tese tem a intenção de justificar, amparada nos preceitos legais existentes, que o pagamento de comissão de corretagem não deve ser cobrado do compromissário comprador, por ser parte do custo de um negócio onde esse valor deve estar inclusive no risco do empreendimento, e quem deve suportar é o vendedor.

Porém, devido a escassa doutrina específica sobre esse assunto, pois a doutrina e normas são fartas quanto a corretagem de imóveis e transações imobiliárias de terceiros e não para imóveis em planta, o que abriga uma expectativa de direito real e não propriamente o direito real.

O trabalho trouxe fundamentos jurisprudenciais, pois o direito é sempre posterior as condutas sociais, o direito nasce das relações sociais e econômicas, e essas estão em mutação o tempo todo, e por óbvio o direito nem sempre está em consonância ou atualizado para a demanda social emergente, no caso em tela, a grande demanda de transações para imóveis que ainda não existem.

## **BIBLIOGRAFIA**

**ALMEIDA**, Luis Claudio Carvalho de. A repetição de indébito em dobro no caso de cobrança indevida de dívida oriunda de relação de consumo como hipótese de aplicação dos “punitives damage” no direito brasileiro. Revista de Direito do Consumidor. São Paulo: Revista dos Tribunais, Ano 14, nº 54, p. 161-172, abr./jun.. 2005, p.167

**ALVIM**, Arruda; **COUTO**, Mônica Bonetti. Comentários ao Código Civil Brasileiro. Do Direito das Coisas (Art.s 1196 a 1.224).Vol. XI – Tomo II. Rio de Janeiro.2009. Ed. Forense.

**ASSIS**, Araken de. Contratos Nominados. Mandato, Comissão, Agência e Distribuição, Corretagem e Transporte. São Paulo: Ed. RT - Revista dos Tribunais, 2005.

**CARNEIRO**, Paulo Cezar Pinheiro; **PINHO**, Humberto Dalla Bernandina. Novo Código de Processo Civil, Anotado e Comparado.Rio de Janeiro, 2015. Ed. Forenses.

**CAVALIERI FILHO**, Sérgio. Programa de Responsabilidade Civil. 8.ed. São Paulo: Atlas, 2004

**COLTRO**, Antonio Carlos Mathias. Contrato de Corretagem Imobiliária: Doutrina; Jurisprudência e Regulamentação. 2 ed. São Paulo: Atlas, 2007

**DINIZ**, Maria Helena. Tratado Teórico e Prático dos Contratos. São Paulo: Saraiva, 2003.

**FIUZA**, César Augusto de Castro. Direito Civil: Curso Completo. 8.ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2004, p.345.

**FRÉDÉRIC GIRARD**, Droit Romain, pág.562; Démangeat. Cours Élémentaire de Droit Romain, pág.300; Girard.loc.cit.;De Page, vol, IV, nº 12. (Apud)

**PEREIRA**, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil.Vol.III. Contratos, Rio de Janeiro, 2012. Ed. Florence. Pág. 145.

**GABURRI**, Fernando; **BERALDO**, Leonardo de Faria; **SANTOS**, Romualdo Baptista dos; **VASSILIEFF**, Sílvia; e **ARAÚJO**, Vaneska Donato de. Responsabilidade Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

**GUERRA**, Alexandre; **BENACCHIO**, Marcelo. Direito Imobiliário Brasileiro. Novas Fronteiras na Legalidade Constitucional.São Paulo. 2011. Ed. Quartier Latin.

**MAMEDE**, Gladston. O Trabalho Acadêmico no Direito.Monografias, dissertações e teses. Belo Horizonte. 2001. Ed. Mandamentos.

**MARQUES**, Claudia Lima. Diálogo das Fontes. Do Conflito à coordenação de normas do direito brasileiro.São Paulo. Ed. RT - Revista dos Tribunais.

\_\_\_\_\_.Contratos no Código de Defesa do Consumidor. 3ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999. P.36

**MARQUES**, Claudia Lima; **BENJAMIN**, Antônio Herman V.; **MIRAGEM**, Bruno. Comentários ao Código de Defesa do Consumidor. 2. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006, p.593

**MELLO**, Cláudio Ari; **KRAMER**, Eduardo; **FACCHINI NETO**, Eugênio; **SILVA**; Jorge Cesa Ferreira da; **SILVA**, Luis Renato Ferreira da; **SANTOS**, Luis Felipe Brasil; **PEZZELLA**, Maria Cristina Cereser; **LOTUFO**, Renan; **ARONNE**, Ricardo. Organizador: **SARLET**, Ingo Wolfgang. O Novo Código Civil e a Constituição. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003. p. 101.

**MIRANDA**, Pontes de. Atualizado por Nelson Nery Jr, E Rosa Maria de Andrade Nery. TRATADO DE DIREITO PRIVADO. PARTE ESPECIAL.

TOMO XXIII. Direito das Obrigações Relações Jurídicas Obrigacionais e Transferência de Créditos. São Paulo, ED. RT.

\_\_\_\_\_. Tratado de Direito Privado. p. 239.

\_\_\_\_\_. Tratado de Direito Privado p. 474

**MONTEIRO**, Washington de Barros. Direito das Obrigações. São Paulo, 2009.

**NADER**, Paulo. Curso de Direito Civil: CONTRATOS. RIO DE JANEIRO. FORENSE, 2009.

\_\_\_\_\_. Curso de Direito Civil. Contratos, p.22.

\_\_\_\_\_. Curso de Direito Civil. Contratos, p.268.

**NEGREIROS**, Teresa. Teoria do Contrato. Novos Paradgmas. Rio de Janeiro. Ed. Renovar, 2006.p.209

**PENTEADO**, Luciano de Camargo. Figuras parcelares da boa-fé objetiva e 'venire contra factum proprium'. Revista de Direito Privado (São Paulo), São Paulo, v. 27, n. 1, p. 252-278, 2006.

**PEREIRA**, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. Vol. III. Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 7-8-9-11- 13

\_\_\_\_\_. Instituições de Direito Civil.Vol.III. Contratos, Rio de Janeiro, 2012. Ed. Florence. Págs. 13.

\_\_\_\_\_. Instituições de Direito Civil.Vol.III. Contratos, Rio de Janeiro, 2012. Ed. Florence. Págs. 146/167.

**NUNES**, Rizzato. Manual da Monografia Jurídica. Como se faz uma monografia uma dissertação uma tese. 8ª ed., Ed. Saraiva. 2011.

**RIZZARDO**, Arnaldo. Contratos. Rio de Janeiro. Ed. Forense, 2006.

**SILVA**, Jorge Cesa Ferreria da. A Boa fé e a Violação Positiva do Contrato. Rio de Janeiro. Renovar. 2007

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

**VENOSA**, Silvio de Salvo. Manual dos Contratos e Obrigações Unilaterais. São Paulo: Atlas. 2004.

\_\_\_\_\_ Contrato em espécie. São Paulo: Atlas.2005.

\_\_\_\_\_ Direito Civil e Responsabilidade Civil. São Paulo: Atlas, 2005.

#### **Referências obtidas na Internet**

BALDON, Cesar. Obrigações e Contratos no Direito Romano. Em: <http://www.egov.ufsc.br/portal/conteudo/obriga%C3%A7%C3%B5es-e-contratos-no-direito-romano>. Acesso em: 21.06.2015.

[http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=8015](http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=8015). Acesso em: 10.07.2015.

Notícias do Dia. AASP. Clipping Eletrônico de sexta-feira, 28 de outubro de 2011. Em: [http://www.aasp.org.br/aasp/imprensa/clipping/cli\\_noticia.asp?idnot=10886](http://www.aasp.org.br/aasp/imprensa/clipping/cli_noticia.asp?idnot=10886). Acesso em: 08.07.2015. 6.3. Cabimento de Devolução do Valor Comissão de Corretagem e Manutenção do Contrato