



Artigos Convidados

A LEGALIDADE DO PAGAMENTO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM PELO ADQUIRENTE DE UNIDADE IMOBILIÁRIA

Gabrielle Trindade Moreira de Azevedo

Advogada graduada pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte – UFRN. Pós-graduada em Direito Civil e Processual Civil pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte – UFRN. Pós-graduada em Direito Civil e Empresarial pela Faculdade de Direito do Recife – Universidade Federal de Pernambuco – UFPE. Sócia do Seabra de Moura Advogados Associados com atuação no Direito Privado, especialmente em Direito Empresarial, Imobiliário, Contratual, da Responsabilidade Civil e das Relações de Consumo.

RESUMO

O Código de Defesa do Consumidor, com fundamento da Constituição Federal em vigor, assegurou aos consumidores um rol de direitos que preserva o equilíbrio da relação contratual com fornecedores de produtos e serviços. De outro lado, os fornecedores – a exemplo das empresas que exploram atividade econômica no ramo imobiliário e da construção civil – cumprindo suas obrigações contratuais e legais, promovem o desenvolvimento da economia e da sociedade. O presente trabalho visa trazer apontamentos doutrinários concernentes às relações de consumo na comercialização de unidades imobiliárias, especificamente no que atine à validade da cláusula que transfere ao adquirente da unidade a obrigação de pagar a comissão de corretagem. A despeito de não haver determinação legal expressa acerca de quem seria o responsável pelo pagamento da comissão, há

farta discussão, tanto doutrinária quanto judicial, sobre a matéria. Portanto, faz-se necessária a ponderação das garantias e obrigações do consumidor e do fornecedor após o Código de Defesa do Consumidor com as regras contidas no Código Civil acerca da teoria geral dos contratos, dos contratos de corretagem e sua aplicabilidade nas relações de consumo de bens imóveis.

Palavras-chaves: Contratos de consumo. Imobiliário. Corretagem.

1 INTRODUÇÃO

A proteção do consumidor, introduzida no ordenamento jurídico brasileiro pela Constituição Federal de 1988, é de fundamental importância para o desenvolvimento do Estado democrático de direito, tendo em vista a condição de todos os indivíduos como consumidores – ao menos em potencial –, devendo ser garantido um amplo rol de direitos que lhes possibilitem, independentemente da classe social que ocupem, estar no mesmo patamar dos fornecedores de produtos e/ou serviços.

Também com esse intuito, foi editado o Código de Defesa do Consumidor – CDC, por meio da Lei nº 8.078/90, introduzindo no ordenamento jurídico brasileiro diversos institutos e ferramentas que podem ser utilizados para garantir a proteção dos consumidores.

De outro lado, estão as empresas que exploram atividade econômica no ramo imobiliário e da construção civil, as quais, no cumprimento dos seus propósitos estatutários, contribuem para o desenvolvimento econômico e social do Estado, de modo significativo, movimentando a economia local e gerando milhares de empregos aos trabalhadores especializados na atividade.

As empresas que atuam no ramo da construção civil e da incorporação imobiliária celebram, diariamente, inúmeros negócios jurídicos, atendendo aos termos e à forma prevista em lei, com indivíduos que se apresentam com a pretensão de aquisição de bens imóveis, buscando-se, para tanto, concretizá-los com transparência e seguindo as diretrizes fixadas pelo Código Civil de 2002 e pelo Código de Defesa do Consumidor.



Todavia, o tema “relação de consumo na comercialização de unidades imobiliárias” é delicado e, com ele, os entendimentos dos tribunais e seus efeitos – positivos e negativos.

Questão bastante comum diz respeito à estipulação de quem será a obrigação de pagar a comissão de corretagem relativa a contrato de compra e venda de unidade imobiliária. Em regra, se estabelece a responsabilidade do adquirente pelo pagamento da comissão de corretagem, muito embora haja discussão acerca da legalidade dessa cláusula, sendo a sua análise o objeto deste trabalho.

O consumidor, desde a fase de negociação da compra de um imóvel, deve ser informado do preço da unidade imobiliária, suas características relativas à quantidade e qualidade bem como das despesas que compõem o valor global do contrato, tais como publicidade, assessoria, tributos, bem como a já referida comissão de corretagem.

Ocorre que, após formalizar o contrato, tem se tornado recorrente o consumidor pleitear, judicialmente, a repetição do indébito, arguindo que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem é, inexoravelmente, da empresa incorporadora do empreendimento, sendo abusiva e, portanto, nula de pleno direito qualquer cláusula que estipule obrigação nesse sentido.

O aumento significativo do volume dessas demandas judiciais tem gerado discussões acerca da matéria no que tange às garantias e obrigações do consumidor e do fornecedor após o Diploma de 1990, bem como sobre as regras contidas no Código Civil acerca da teoria geral dos contratos, dos contratos de corretagem e sua aplicabilidade nas relações de consumo de bens imóveis.

Nesse sentido, o presente trabalho visa ponderar essas questões teóricas a fim de analisar a legalidade do pagamento da comissão de corretagem pelos adquirentes de unidades imobiliárias sem que isso gere um desequilíbrio na relação contratual nem enriquecimento ilícito por quaisquer dos contraentes.

Para alcançar o objetivo proposto será usado o método dialético, utilizando para tanto os precedentes de alguns Tribunais de Justiça do país, do Superior Tribunal de Justiça, bem como a doutrina lecionada por autores de notório conhecimento sobre o assunto, para que assim se torne possível o estudo acerca da legalidade de pagamento da comissão de corretagem pelo adquirente de unidade imobiliária.

Serão obtidos dados referentes às decisões dos Tribunais de



Justiça e do Superior Tribunal de Justiça, nos sites oficiais de cada um, nos quais estão disponíveis todas as respectivas decisões, a fim de que se identifique a *ratio decidendi* dos julgadores nos casos relativos ao tema em discussão. Quanto à base doutrinária, esta será extraída dos livros, artigos e monografias publicadas por autores especialistas no assunto.

O trabalho terá início com exposição acerca do contrato de corretagem e sua disciplina inserta no Código Civil de 2002 e legislação específica. O trabalho traz, ainda, abordagem sobre cláusulas abusivas, consoante o Código de Defesa do Consumidor, finalizando com a análise da legalidade da cláusula que estabelece o pagamento da comissão de corretagem pelo adquirente de unidade imobiliária.

2 O CONTRATO DE CORRETAGEM E A REGULAMENTAÇÃO DA PROFISSÃO DE CORRETOR

O contrato de corretagem é o contrato através do qual uma pessoa se obriga, mediante remuneração, a intermediar ou agenciar negócios para outra, sem agir em virtude de mandato, prestação de serviço ou de qualquer relação de dependência (RIZZARDO, 2006, p; 775).

Nos dizeres de Pontes de Miranda, é “atividade intermediatriz entre pessoas que desejam contratar, ou praticar para outrem algum ato” (MIRANDA, 2009, p. 333).

O Código Comercial de 1850, nos seus artigos 36 a 67 tratavam da profissão de corretor. Sua disciplina, porém, era limitada aos atos de comércio, em razão da acessoriedade da atividade de intermediação, que procura estimular o interesse das partes, levando-as a um acordo útil. O Código Comercial se referia apenas à atividade dos corretores nos atos de comércio se voltadas para a conclusão de negócios mercantis. Os corretores emprestariam uma colaboração técnica à empresa, aproximando-a dos comerciantes.

O Código Civil de 1916 não dispunha sobre o tema, de modo que, o contrato de corretagem, típico e nominado, passou a ser disciplinado apenas em 1978 com a edição da Lei 6.530, regulamentada pelo Dec. 81.871/78.

Somente o Código Civil de 2002 trouxe previsão específica



sobre a corretagem, nos artigos 722 a 729¹, o que tornou a corretagem uma modalidade contratual codificada. É de se observar que o Código Civil disciplina a corretagem em todas as modalidades, não visando regulamentar especificamente a profissão dos corretores.

Consoante normatização veiculada pelo Código Civil vigente, o contrato de corretagem é considerado um contrato típico, em que um indivíduo paga a outrem uma quantia certa ou percentual sobre a transação principal, pagamento esse justificado pela intermediação e concretização de um negócio jurídico com um terceiro (condição suspensiva). É ainda: não formal; oneroso; aleatório; acessório; bilateral, conforme haja um pacto profissional de serviços autônomos.

¹ 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.



Trata-se de um contrato bilateral, pois gera direitos e obrigações para ambas as partes, em razão da interdependência entre o pagamento da comissão e a conclusão do negócio jurídico pretendido pelo comitente.

É oneroso porque, aproximadas as partes e concluído o negócio, assiste ao corretor o direito ao recebimento da remuneração, independentemente de extinção superveniente do contrato principal.

Tem ainda o contrato natureza aleatória, em razão da possibilidade de nada receber o corretor se o negócio não for concluído, e acessória, uma vez que tem por finalidade a celebração de outro negócio jurídico, este tido como principal.

Nos dizeres de Arnaldo Wald (1982, p. 9),

Neste sentido, a corretagem se aproxima do contrato de seguro, no qual a indenização só será paga, pelo segurador, na hipótese da ocorrência do sinistro, ou do próprio jogo, no qual a loteria somente premiará o jogador que for titular do bilhete sorteado.

Muito embora Pontes de Miranda entenda não haver acessoriedade na corretagem, “O contrato de mediação pode existir, valer e ser eficaz, sem que se conclua o contrato para cuja conclusão há a ajuda, como ocorre naqueles casos em que o mediador tem direito à remuneração, ou em que há resolução do seu sem que repercuta no outro” (MIRANDA, 2009. p. 239), há uma tendência no sentido de que cuida-se de uma obrigação de fazer, por meio da qual ao profissional é atribuído o encargo de buscar a melhor transação para os promitentes comprador e vendedor, assumindo essa figura contratual, pois, a natureza de contrato de resultado. (RIZZARDO, 2006,)

É, por fim, consensual, uma vez que o regime civil da corretagem baseia-se no princípio da autonomia da vontade, de modo que o Código Civil permite que as relações entre comitente(s) e corretor sejam estabelecidas de modos distintos de suas normas, que, em grande parte, têm caráter supletivo.

2.1 Corretagem imobiliária

Quanto à normatização regente da corretagem de imóveis, o seu exercício (cuja incidência é expressamente admitida pelo art. 729 do Código Civil, que permite a aplicação da legislação especial) é regido pela Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, regulamentada pelo Decreto nº 81.871, de 29 de junho de 1978.



Na corretagem imobiliária, é o corretor de imóveis quem aproxima pessoas interessadas em negócios imobiliários, seguindo as instruções daquele que contratou seus serviços (comitente) e buscando um imóvel que se enquadre naquele perfil.

Consoante o artigo 1º do Decreto supracitado, o exercício da profissão de corretor de imóveis, no país, só é permitido “ao possuidor do título de Técnico em Transações Imobiliárias, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis [CRECI] da jurisdição”. Há que se ressaltar que o Decreto dispensou tal requisito aos corretores que já exerciam a profissão e estavam devidamente inscritos no CRECI antes da sua edição, desde que requeressem a revalidação de suas inscrições.

Dentro deste contexto, a Constituição Federal prevê que: “é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;” (art. 5º, XIII, da CF/88). Portanto, para exercer a atividade de corretor de imóveis, há que se possuir a formação técnica respectiva, bem como o registro no órgão competente.

O rigor é tanto que, não tendo a pessoa, física ou jurídica, atendido aos requisitos legais acima mencionados, fica sujeita à autuação administrativa por parte do CRECI da respectiva jurisdição, bem como impedida de exercer suas atividades de corretagem, submetendo-se à interdição.

A interdição, ato de polícia legítimo, administrativo do Município, visa ordenar a atividade exercida pelas pessoas, físicas ou jurídicas, que desejam receber o Alvará de Funcionamento ou Licença de Funcionamento, revestindo-se da natureza de ato administrativo vinculado, com supedâneo no poder de império que a Administração Pública exerce sobre os cidadãos. Empresa não inscrita no CRECI não pode exercer atividade de corretagem de imóveis.²

Mais que sanção administrativa, aquele que desempenha a corretagem sem a devida habilitação pratica a contravenção penal de exercer ilegalmente profissão ou atividade econômica sem preencher as condições a que, por lei, está subordinado o seu exercício (art. 47, do Decreto-Lei nº 3.688, de 3 de outubro de 1941).

Quanto ao objeto do contrato de corretagem imobiliária,

² Julgamento da Apelação nº 93.03.012347-6-SP pela 6ª Turma do Tribunal Regional Federal da 3ª Região. REVISTA DOS TRIBUNAIS, nº 729, p. 337.



tem-se que é o resultado útil do corretor de imóveis desde a simples aproximação das partes até a eliminação de dificuldades na concretização do negócio jurídico almejado.

O artigo 3º da Lei nº 6.530/78 – cuja redação foi repetida no artigo 2º do Decreto 81.871/78 – prevê que o corretor de imóveis tem como escopo profissional “exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Assim, a intermediação se consuma, precisamente, no instante em que surge o acordo de vontades entre os contratantes, mercê da aproximação levada a efeito pelo mediador, quando se dá por finda a atuação deste.

Atingido o propósito, ou seja, concretizado o negócio jurídico pretendido, nasce o direito do corretor a ser remunerado. Conforme aludido anteriormente, trata-se de obrigação de resultado, sendo o resultado a formalização do negócio e não possuindo qualquer relação com eventual inadimplemento das obrigações ou mesmo com possível extinção do contrato por desistência de um dos contraentes, a teor do que prevê o artigo 725, do Código Civil.

Por outro lado, ainda que provado haver o corretor trabalhado e diligenciado inclusive realizando despesas, no sentido de efetivar a venda do imóvel, a comissão só lhe é devida se demonstrada a consecução do resultado final e útil de sua intermediação, com a conclusão da transação imobiliária, salvo nos casos em que o negócio só não se efetive em virtude de arrendimento das partes (Código Civil, artigo 725).

Ainda no que atine à comissão de corretagem, tem-se que o artigo 724, do Código Civil, deixa a critério das partes a eleição do modo, tempo e *quantum*. Não havendo ajuste entre os contratantes, nem previsão de lei – no caso da corretagem imobiliária, essa última inexistente –, a natureza do negócio e os usos locais definirão o pagamento do corretor. A partir desse mesmo dispositivo legal, igual tratamento é dado quanto à definição do responsável pelo pagamento da comissão de corretagem.

O Código comercial – quase em sua totalidade revogado pelo Código Civil de 2002 – previa, no artigo 64, a divisão de responsabilidade no pagamento da comissão do corretor, *in verbis*: “Toda corretagem, não havendo estipulação em contrário, será paga repartidamente por ambas as partes”.

Atualmente, no entanto, não há qualquer previsão legal que defina, categoricamente, a quem compete o referido pagamento – o Código



Civil não tratou do assunto. Por isso mesmo, seguindo a orientação do artigo 724 desse diploma e de acordo com os costumes e usos locais, convencionou-se ser da pessoa que contratou a prestação do serviço (comitente) a responsabilidade pelo pagamento da remuneração do corretor.

Por outro lado, o diploma civil permite, expressamente, que as partes possam estabelecer de modo diverso sobre quem recai a obrigação, se ao adquirente do imóvel, ou ao vendedor, ou até mesmo a um terceiro que aceite o encargo. Nesse sentido, na comercialização de unidades imobiliárias em todo o país, tem sido estabelecido contratualmente que é do comprador a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem.

Todavia, consoante já aduzido, tem crescido significativamente o número de ações judiciais em que adquirentes de unidades imobiliárias pleiteiam a devolução em dobro do valor pago a título de comissão de corretagem, sob o fundamento de que constitui, inexoravelmente, uma obrigação da empresa incorporadora do empreendimento, sendo abusiva e, portanto, nula de pleno direito qualquer cláusula que estipule obrigação nesse sentido.

A seguir, far-se-á abordagem sobre a abusividade de cláusulas nos moldes do Código de Defesa do Consumidor.

3 A ABUSIVIDADE DE CLÁUSULAS CONSOANTE O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

O Código Civil de 2002 assegura a liberdade de contratar harmonizada com os postulados da dignidade da pessoa humana, da valorização da cidadania, com o alcance do art. 170 da Constituição Federal, regulador da ordem econômica nacional, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, observados princípios como o da soberania nacional, a propriedade privada, a função social da propriedade, a livre concorrência, dentre outros.

Caio Mário da Silva Pereira (1980, p. 156-157) analisa a liberdade de contratar como decorrente da autonomia da vontade, declarando que:

É de bom conhecimento repetir que o equilíbrio contratual repousa no balanceamento da autonomia da vontade e do princípio da ordem pública. A primeira significando a faculdade



de concluir cada um o contrato de suas conveniências, e segundo os seus interesses.

Mas tendo em vista que a liberdade levada ao extremo pode gerar o desequilíbrio econômico, vem o Estado e contem o excesso de individualismo e reprime as expansões egoístas, mediante a edição de normas de caráter proibitivo ou imperativo.

Cabe, então, ao legislador (note-se bem, ao legislador), definir até onde impera o preceito de ordem pública, permitindo que a liberdade de contratar opere sempre que não sofra a restrição imposta pelo dirigismo estatal; obedecendo, contudo, à traça impressa pelo legislador.

É bem verdade que a positivada liberdade que as partes têm de contratar sofre temperamentos em razão de questões de ordem pública, sendo que esses [temperamentos], no mais das vezes, advém da edição de normas limitativas daquela faculdade, exercício do que se convencionou chamar de dirigismo estatal.

É por tais razões – subordinação a normatizações de ordem pública – que se assenta não ostentar a liberdade de contratar natureza ilimitada. Sintonizado com os princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva, o art. 51 do Código de Defesa do Consumidor – Lei 8.078/1990 – consagra um rol exemplificativo ou de cláusulas abusivas, consideradas como nulas de pleno de direito nos contratos de consumo.

O artigo 51, do Código de Defesa do Consumidor, representa redução substancial à autonomia das partes, configurando-se previsão legal expressa do intervencionismo ou dirigismo contratual. Para Cláudia Lima Marques, Herman Benjamin e Bruno Miragem (2010, p. 944-949), o preceito consagra uma “cláusula geral sobre cláusulas abusivas no CDC”, a incluir a lesão, instituto clássico do Direito Privado.

Uma cláusula contratual será considerada abusiva sempre que houver a figura do abuso de direito, o qual pode ensejar, não só a nulidade absoluta daquele enunciado como também o dever de reparar um dano eventualmente existente.

Para Bruno Miragem (2009, p. 46), “O abuso de direito no direito do consumidor é o abuso de uma posição jurídica dominante de uma das partes, o fornecedor”.

Cláudia Lima Marques (2002, p.82), por sua vez, conceitua as cláusulas abusivas como sendo

o desequilíbrio ou descompasso de direitos e obrigações



entre as partes, desequilíbrio de direitos e obrigações típicos àquele contrato específico; é a unilateralidade excessiva, é a previsão que impede a realização total do objetivo contratual, que frustra os interesses básicos das partes presentes naquele tipo de relação, é, igualmente, a autorização de atuação futura contrária à boa-fé, arbitrária ou lesionária aos interesses do outro contratante, é a autorização de abuso no exercício da posição contratual preponderante.

Nesse contexto, é inadmissível o estabelecimento de cláusulas exorbitantes, iníquas, abusivas ou potestativas, cuja análise, em última instância, deve ser feita pelo Poder Judiciário, sempre avaliando o caso concretamente posto, sem utilização de concepções ou apriorismos.

Como leciona Cristiano Heineck Schmitt (2008, p. 142),

Todas essas situações exprimem contrariedade à boa-fé, mas o legislador preferiu ser metódico, explicitando cada uma delas, as quais servem de auxílio ao juiz, sem limitar a sua atividade, uma vez que esse rol é apenas exemplificativo. A não adequação do caso concreto ao rol do art. 51 do CDC não impedirá a atividade metódica do magistrado na análise das cláusulas do instrumento, a fim de comprovar a abusividade ou não de uma ou de todas elas.

Desse modo, é dever do Poder Judiciário verificar, diante do caso concreto, se a cláusula ajustada entre as partes extrapola a realidade vivenciada, normalmente, no ambiente onde o contrato se concretiza, se é abusiva, se é potestativa, se resulta de império da parte hiper-suficiente ou se ofende a ordem e/ou a moral públicas.

Nesse ponto, Ruy Rosado de Aguiar Júnior (1994, p. 13-32), ressalta que

Para definir abusividade têm sido usadas as idéias de prejuízo substancial e inevitável, de razoabilidade e de inescrupulosidade. Para a primeira corrente, seria abusiva a cláusula que causasse ao consumidor prejuízo grave (substancial), do qual não pudesse se liberar (inevitável); para a segunda, abusiva seria a cláusula que dele exigisse uma prestação além do razoável, de acordo com os critérios fornecidos pelo senso comum; por último, seria abusiva a cláusula reveladora de inescrupulosidade por parte do fornecedor, com ofensa aos bons costumes. Bourguignie já sugeriu solução mais ampla: é proibido qualquer ato pelo qual



o comerciante prejudica de maneira real o consumidor.

Mais adiante, na mesma oportunidade, destaca o referido autor que só há cláusula abusiva em contrato, quer de consumo, quer de direito comum, se a lesão provocada for “enorme”. Nesse sentido, afirma:

Pois coube ao novo Código do Consumidor resgatar a omissão, dispondo expressamente sobre a lesão enorme no artigo 39, inciso V, tornando defeso ao fornecedor “exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva”. Ainda, de forma mais clara, incluiu entre as cláusulas abusivas: “as que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada” (artigo 51, IV, 2ª hipótese).

Em outras palavras, o Poder Judiciário, quando chamado a decidir sobre a existência de cláusula abusiva em qualquer relação jurídica, deve reconhecer a sua presença apenas se existir prova reveladora da verdade real acerca de sua prática. Restando demonstrado, contudo, que não há qualquer vício que determine a nulidade ou anulabilidade da cláusula contratual, decorrente da livre manifestação das partes, os seus efeitos devem ser garantidos pelo Poder Judiciário, com vistas a solucionar o conflito.

4 ANÁLISE DA LEGALIDADE DA CLÁUSULA

Feitas considerações acerca da abusividade de cláusulas contratuais em relações de consumo, cumpre analisar a legalidade da cláusula que estipula como obrigação do adquirente de unidade imobiliária o pagamento da comissão de corretagem.

Em princípio, não há como se afirmar no sentido de que, inexoravelmente, a responsabilidade pela remuneração do corretor seja do vendedor, e não do comprador, visto que as partes podem pactuar em sentido diverso, justamente por se tratar de direito patrimonial disponível – inclusive por força de lei – em sede de negócio jurídico válido e realizado entre agentes capazes. Aplica-se ao caso, como se viu, o princípio da autonomia da vontade particularizado na liberdade de contratar, não se traduzindo, absolutamente, como onerosidade excessiva ao comprador o suporte dos custos com a comissão.

Ademais, não se trata de atribuir ao adquirente mais um



encargo, além do preço que este pagaria pela unidade em aquisição. Pelo contrário, em regra, o que se faz é deixar claro, no contrato, quais os custos que compreendem o valor global a ser despendido pelo cliente, tais como gastos com publicidade, tributos e também com a remuneração do corretor.

Partindo desse pressuposto, não haveria prática abusiva por violação do dever de informação! A discriminação da quantia que seria utilizada para o pagamento da corretagem apenas revela o cumprimento do dever de informação que o fornecedor de bens e serviços – no caso, a empresa incorporadora – tem em relação aos seus clientes.

O dever de prestar informação clara e precisa a respeito de produtos ou serviços oferecidos pelo fornecedor, visa, antes de tudo, a que o consumidor não possa ser induzido ao erro, ou seja, que ele não tenha uma falsa visão da realidade havendo, portanto, um equilíbrio entre consumidor e fornecedor. Assevera Fabíola Santos Albuquerque (2001, p. 98) que

As informações a serem prestadas pelo fornecedor ao consumidor a respeito do produto negociado, conforme disposto no art. 6º, III, Código de Defesa do Consumidor, devem ser claras e precisas, o que significa que precisam estar aptas a chegar ao consumidor, de forma que este, sem sombra de dúvida, tome conhecimento de todas as características do produto antes que se ultime definitivamente o negócio. Por isso, não basta que o fornecedor escreva em qualquer local as especificações do produto. É preciso que o faça de maneira a, realmente, possibilitar ao consumidor, pessoas de cautela comum, o conhecer das mesmas. Se o fornecedor faltou ao seu dever de informar, tem que responder integralmente pelas consequências do rompimento do contrato de compra e venda.³

É dizer que o dever de informar, como sendo resultado do princípio da boa-fé, é importante na garantia e manutenção do equilíbrio contratual almejado nas relações de consumo.

O Código de Defesa do Consumidor instituiu um direito – e, portanto, um dever para o fornecedor – de informação amplo, o qual não

³ (TAMG – A p. Civ. 276.813/6 - Belo Horizonte - Rel. Juiz Belizário de Lacerda - J. em 06/05/1999 - DJ de 15/12/1999. Ementa: Consumidor - Compra e Venda - Veículo - Rescisão Contratual - Dever de informar - Fornecedor - Código de Defesa do Consumidor, art. 6º, III.)



diz respeito somente a informações sobre os produtos e sobre as garantias oferecidas, mas o qual inclui igualmente o direito de tomar conhecimento prévio do conteúdo do contrato.

O artigo 46⁴ é incisivo ao dispor que os contratos de consumo não obrigarão os consumidores se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo.

O intuito do artigo supramencionado é o de trazer maior transparência às relações contratuais de consumo, impor maior lealdade e Boa-fé nas práticas comerciais. Tal regra vem obrigar o fornecedor a assegurar que o consumidor possa conhecer o conteúdo das condições gerais antes de assinar o contrato, seja porque estas integram o texto do contrato colocado à disposição do consumidor para ler, seja porque estas se encontram afixadas em local visível no estabelecimento comercial.

Assim, se o fornecedor descumprir o seu dever de informar previamente o consumidor sobre o conteúdo do contrato, inclusive sobre a inclusão de condições gerais dos contratos e dar-lhe oportunidade de ler as cláusulas incluídas nos contratos de massa, sua sanção será a de ver desconsiderada, por força do art. 46, a aceitação do consumidor, continuando a sua oferta a vinculá-lo. Sob o prisma oposto, se o fornecedor oportuniza o consumidor a leitura e explanação das cláusulas insertas naquele contrato – ainda que seja um contrato de massa –, não seria razoável que este último sujeito se valha de ação judicial para auferir benefício financeiro, posto que estaria agindo contra a boa-fé e a lealdade.

Não pode, portanto, sofrer uma sanção por uma cobrança alegadamente indevida quando, na verdade, o que fez foi atender o que determina o próprio Código de Defesa do Consumidor, bem como agir de acordo com o que preceitua o Código Civil. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro vem recorrentemente julgando nesse mesmo sentido as causas análogas a essa, nos termos do art. 557 do Código de Processo Civil, como se vê:

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. DECISÃO
MONOCRÁTICA EM APELAÇÃO CÍVEL QUE MANTEVE A

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



SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE A PRETENSÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. INEXISTÊNCIA DE ABUSIVIDADE DA COBRANÇA, UMA VEZ QUE O PAGAMENTO DA COMISSÃO E DA ASSESSORIA TÉCNICO IMOBILIÁRIA FOI AJUSTADO COMO PARTE INTEGRANTE DO VALOR DO IMÓVEL. COMPRADORA QUE TEVE PLENA CIÊNCIA DE QUE LHE SERIA COBRADA A COMISSÃO DE CORRETAGEM. EM QUE PESE A OBRIGAÇÃO PELO PAGAMENTO DA REFERIDA COMISSÃO SER, A PRINCÍPIO, DO VENDEDOR, NADA OBSTA QUE AS PARTES CONVENCIEM QUE O PAGAMENTO SEJA REALIZADO PELO COMPRADOR, CIRCUNSTÂNCIA QUE FICOU EVIDENCIADA NOS AUTOS ATRAVÉS DOS RECIBOS DE PAGAMENTO. COMPRADORA QUE EFETIVOU O PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM DIRETAMENTE AOS CORRETORES, DE FORMA LIVRE, VOLUNTÁRIA E CONSCIENTE. PRAXE IMOBILIÁRIA NO SENTIDO DE QUE, AO INVÉS DE A CONSTRUTORA RECEBER DOS ADQUIRENTES O VALOR E REPASSÁ-LO À CORRETORA, O ADQUIRENTE PAGA DIRETAMENTE À CORRETORA. PRECEDENTES DO TJRJ. PORTANTO, COMO A COMISSÃO JÁ INTEGRAVA O VALOR TOTAL DE VENDA ACEITO PELA COMPRADORA, NÃO HÁ COBRANÇA INDEVIDA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.⁵

AGRAVO INTERNO. RATIFICAÇÃO DA DECISÃO MONOCRÁTICA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. “CONSUMIDOR. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. VALOR REFERENTE A COMISSÃO DE CORRETAGEM. INEQUÍVOCA CIÊNCIA DO VALOR TOTAL DO NEGÓCIO REALIZADO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. INCLUSÃO DA COMISSÃO NO VALOR CUJA OBRIGAÇÃO DE PAGAR A AUTORA ASSUMIU. IRRELEVÂNCIA DA DISCUSSÃO SOBRE A QUEM INCUMBE O PAGAMENTO DA COMISSÃO, HAJA VISTA O COMPROMISSO ASSUMIDO. IMPOSSIBILIDADE DE CONCLUIR PELO VÍCIO DO CONSENTIMENTO SE, NO QUE RESPEITA AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE RECIBO DE SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO, ESTÁ CLARA A MANIFESTAÇÃO DE VONTADE COM RELAÇÃO AO PREÇO TOTAL. RECURSO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE, AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO, LIMINARMENTE.”. DESPROVIMENTO DO RECURSO.⁶

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PAGAMENTO PELO ADQUIRENTE.

⁵ (Agravado Interno em Apelação Cível nº 0001506-15.2010.8.19.0209, Des. Rel. André Ribeiro, 20ª Câmara Cível, TJRJ, Data do julgamento: 24/02/2011)

⁶ (Agravado Interno em Apelação Cível nº 0053139-44.2009.8.19.0001, Des. Rel. Custódio Tostes, 17ª Câmara Cível, TJRJ, Data do julgamento: 08/06/2010)



PREVISÃO CONTATUAL NÃO ABUSIVA. Sentença que julgou improcedente a pretensão de repetição de indébito. Inexistência de abusividade da cobrança, uma vez que o pagamento da comissão e da assessoria técnico-imobiliária foi ajustado no contrato celebrado entre os autores e construtora, como parte integrante do valor do imóvel. Compradores que tiveram plena ciência de que lhes seria cobrada a comissão de corretagem. Em que pese a obrigação pelo pagamento da referida comissão ser, a princípio, do vendedor, nada obsta que as partes convençionem que o pagamento seja realizado pelo comprador, circunstância que ficou evidenciada nos autos através dos recibos de pagamento. Corretora que efetivamente cumpriu seu papel de intermediadora em relação à venda da unidade do empreendimento. Compradores que efetivaram o pagamento da comissão de corretagem diretamente aos corretores, de forma livre, voluntária e consciente. Praxe imobiliária no sentido de que, ao invés de a construtora receber dos adquirentes o valor e repassá-lo à corretora, o adquirente paga diretamente à corretora. Precedentes do TJRJ. Portanto, como a comissão já integrava o valor total de venda aceito pelos compradores, não há cobrança indevida, venda casada ou qualquer abusividade na cláusula contratual. Recurso manifestamente improcedente e em confronto com jurisprudência dominante desta Corte Estadual. Artigo 557, caput, do CPC. NEGATIVA DE SEGUIMENTO.⁷

APELAÇÃO CÍVEL. VENDA DE BEM IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ACEITAÇÃO, POR PARTE DOS COMPRADORES, DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DEVER DE INFORMAÇÃO, ANTE O PRÉVIO CONHECIMENTO DE REFERIDA OBRIGAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE ILEGALIDADE. DIREITO PATRIMONIAL DISPONÍVEL. NEGÓCIO JURÍDICO VALIDAMENTE CELEBRADO ENTRE AGENTES CAPAZES. AUTONOMIA DA VONTADE. ONEROSIDADE EXCESSIVA NÃO CARACTERIZADA. PRECEDENTES DESTA E. CORTE DE JUSTIÇA. VALOR DOS HONORÁRIOS QUE, NO ENTANTO, MERECE REDUÇÃO, EIS QUE FIXADOS EM DISSONÂNCIA COM OS POSTULADOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. APELAÇÃO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO.⁸

⁷ (Apelação Cível nº 0021282-35.2009.8.19.0209, Des. Rel. Célia Maria Vidal Meliga Pessoa, 18ª Câmara Cível, TJRJ, Data do julgamento: 16/12/2010)

⁸ (Apelação Cível nº 0007520-49.2009.8.19.0209, Des. Rel. Fernando Fernandy Fernandes, 13ª Câmara Cível, TJRJ, Data do julgamento: 15/04/2011)



Na mesma linha coloca-se o Tribunal de Justiça de São Paulo.

RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS INDEVIDAMENTE. Compromisso de venda e compra. Corretagem. Ciência dos compradores. Pagamento devido. Valor abaixo dos praticados no mercado. Abusividade não vislumbrada. Cobrança em relação à assessoria técnico-imobiliária. Ausência de clara distinção em relação ao serviço de corretagem. Serviço que, de qualquer modo, não foi usufruído. Trabalhos de “cartório”, com finalidade de elaboração do instrumento. Desmembramento do valor total do SATI. Cobranças indevidas. Venda casada. Restituição em dobro. Incidência do art. 42, § único, do Código de Defesa do Consumidor. Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido.⁹

Indenização. Consumidor. Compra e venda de imóvel em construção. Ausência de ilegalidade ou abusividade na publicidade quanto ao local do empreendimento, que qualquer consumidor deve examinar antes da compra, bem como na atribuição de custos do imóvel ao comprador, inclusive corretagem. Qualidade dos móveis que seria passível de verificação na posse do imóvel, por produção antecipada de prova, e não dois anos depois de uso contínuo. Se não há prova de demora ou inadimplemento da construtora entre a entrega, a vistoria e a posse do apartamento, é indevida a cobrança de aluguel. Sentença correta. Apelo e agravo retido do autor improvidos, prejudicado o agravo retido da ré.¹⁰

Diante de tais considerações, percebe-se que não há qualquer abusividade na avença entre o adquirente e a incorporada no que se refere à responsabilidade pelo pagamento da corretagem.

Os consumidores, em regra, têm ciência do preço final das unidades habitacionais adquiridas, o qual é discriminado nas propostas de venda dos imóveis, apresentados desde a fase pré-contratual, não acarretando quaisquer prejuízos para o consumidor.

Demonstra-se assim que as empresas responsáveis pelas vendas das unidades fornecem, com a clareza exigida pelo CDC, toda

⁹ (Apelação Cível nº 0014883-50.2012.8.26.0577, Des. Rel. Milton Carvalho, 4ª Câmara de Direito Privado, TJSP, Data do julgamento: 08/11/2012)

¹⁰ (Apelação Cível nº 9095029-46.2008.8.26.0000, Des. Rel. Maia da Cunha, 4ª Câmara de Direito Privado, TJSP, Data do julgamento: 14/08/2008)



informação sobre o preço final, já incluso o valor a ser pago pelo adquirente a título de comissão de corretagem, tento ele manifestado sua concordância com tal valor.

Todavia, conforme problemática já apresentada, um número cada vez maior de adquirentes de unidades imobiliárias, mesmo cientes do preço final, têm levado ao Judiciário demandas pelas quais se dizem desinformados – ainda que a informação lhe tenha sido clara e ostensivamente apresentada –, buscando a repetição do indébito do valor pago a título de corretagem.

Face ao aumento significativo de demandas, o Superior Tribunal de Justiça destacou, com fulcro no artigo 1.036, do novo Código de Processo Civil, os Recursos Especiais nº 1.551.956, 1.599.511, 1.551.951 e 1.551.968 a fim de figurarem como representativos da controvérsia que envolve a legalidade do pagamento da comissão de corretagem.

Por meio do julgamento realizado, aquele Tribunal Superior fixou tese no sentido de reconhecer a “validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem”.

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

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

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra



e venda de imóvel.¹¹

Há que se dizer que os princípios da boa-fé objetiva e da moralidade, em regra associados ao fornecedor, devem ser respeitados também pelo consumidor, sob pena de gerar um desequilíbrio na relação obrigacional e enriquecimento ilícito.

A boa-fé objetiva baseia-se na conduta dos contratantes, que devem agir com honestidade e correição, correspondendo à confiança depositada de um para com o outro, e vice-versa, em todas as fases da relação contratual, inclusive na pré-contratual, consoante disposto no Código Civil vigente¹².

Inexoravelmente, a vontade de criar obrigações (nascimento e desenvolvimento) nem sempre é a mesma de extingui-las (adimplemento), de modo que não deve o Judiciário privilegiar essa mudança de comportamento, a qual em nada se coaduna com as funções interpretativa, integrativa dos negócios jurídicos e limitativa do exercício de direitos do princípio da boa-fé objetiva.

Nesse caso, inclusive, deve-se registrar a vedação ao *venire contra factum proprium*, desdobramento da teoria dos atos próprios e instituto majoritariamente utilizado no Direito Civil.

Explica Anderson Schreiber (2007, p. 124), em trabalho específico sobre o tema, a existência de quatro pressupostos para a aplicação da vedação ao *venire contra factum proprium*, quais sejam: i) um fato próprio, uma conduta inicial; ii) a legítima confiança de outrem na conservação do sentido objetivo dessa conduta; iii) um comportamento contraditório com a conduta inicial; e iv) um dano ou um potencial de dano decorrente da contradição.

Vê-se, então, em tese, o atendimento aos precitados

¹¹ (Superior Tribunal de Justiça. Segunda Seção. Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino. REsp nº 1.599.511/SP. Julgamento em 24.08.2016. DJe em 06.09.2016)

¹² Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

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



pressupostos:

- I) conduta inicial: contrato firmado, atribuindo, clara e expressamente ao adquirente a obrigação de arcar com a taxa de corretagem;
- II) referida conduta gerou na empresa a legítima confiança no sentido objetivo dessa conduta;
- III) o ajuizamento de demanda em face da incorporadora importa em comportamento contraditório por parte do consumidor;
- IV) claramente, a contradição do adquirente importa em potencial (e injusto) dano às empresas incorporadoras.

Trata-se, também nesse aspecto, de prestígio do princípio da boa-fé objetiva, bem como dos princípios regentes das relações entre os contratantes, de modo a coibir o comportamento contraditório e discriminatório de uma das partes.

De outro lado, cotejando as decisões judiciais que condenaram as incorporadoras imobiliárias a devolver, em dobro, a quantia que receberam a título de comissão de corretagem sob o fundamento de que a referida cláusula é abusiva, observou-se que não houve o desenvolvimento de fundamentação a respeito da devida caracterização da abusividade alegada, segundo os padrões adotados pelo nosso ordenamento jurídico.

Deve-se atentar para o fato dos posicionamentos expostos nas mencionadas decisões sequer estarem apoiados em prova real sobre a prática da abusividade, instituto que segundo o ordenamento jurídico pátrio, só tem reconhecida a sua validade e só produz efeitos se a sua apresentação em juízo estiver revestida de todos os pressupostos que a compõem.

Consoante explanado no item anterior, o reconhecimento de abusividade de uma cláusula contratual em ações judiciais – cuja natureza é constitutiva negativa – deve passar pela análise do contexto fático que permeia. Não há ilegalidade nem abusividade no pacto que estabelece ser do adquirente a responsabilidade pelo pagamento da corretagem, desde que haja a ciência e consequente aquiescência do comprador da mencionada avença, uma vez que se trata de praxe do mercado imobiliário.

5 CONCLUSÃO

O contrato de corretagem tem como objeto um resultado útil ou seja, a parte que procura o corretor para intermediar compra e venda



de unidade imobiliárias visa auferir vantagem com a conclusão no negócio jurídico, de modo que, em razão disso, projeta a sua responsabilidade pelo pagamento da comissão ajustada.

Evidenciou-se, no presente trabalho, todavia, que não há nenhuma regra posta definindo, categoricamente, quem deve pagar a comissão de corretagem. Embora o Código Civil e a legislação específica sejam expressos ao estabelecer o direito do corretor à remuneração, não são taxativos quanto a quem deve assumir o pagamento.

O ordenamento jurídico brasileiro deixa livre a negociação entre adquirente e vendedor do imóvel quanto à responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem, respeitando-se, todavia, os princípios e as regras fixadas pelo Código Civil e pelo Código de Defesa do Consumidor para a celebração dos negócios jurídicos.

A liberdade de estabelecer cláusulas contratuais sobre a matéria resta garantida, pelo que não deve haver imposição, pela via judicial, a um ou a outro contratante.

Paralelamente, estão as normas protetivas do consumidor, as quais vedam que sejam estabelecidas, contratualmente, quaisquer cláusulas que lhe ponha em desvantagem excessiva, denominadas estas, pois, de abusivas.

Nesse sentido, para que seja reconhecida a abusividade de uma cláusula, com a sua consequente desconstituição, há que se verificar se o fornecedor cumpriu com o seu dever de prestar todas as informações que a ele incumbia desde a fase pré-contratual.

Verificado o não cumprimento do dever de informação por parte do fornecedor e não estando o consumidor inequivocamente ciente de suas obrigações decorrentes daquela relação contratual, correta a desconstituição da cláusula por abusividade. Por outro lado, não assiste razão o reconhecimento de cláusula abusiva quando o fornecedor cumpre integralmente com seus deveres perante o consumidor, mormente o dever de informação, este essencial no que diz respeito ao pacto objeto deste trabalho.

Portanto, conclui-se que o pagamento da comissão de corretagem pelo adquirente do imóvel não é ilegal, considerando-se os princípios e as regras estabelecidas pelo nosso ordenamento jurídico, respeitadas, por certo, as garantias do consumidor e assegurando que com este seja ajustado, de modo claro, com ciência e liberdade, a sua responsabilidade pelo referido pagamento.



REFERÊNCIAS

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. **Cláusulas Abusivas no Código do Consumidor**. Em: Estudos sobre a proteção do consumidor no Brasil e no MERCOSUL/ Instituto Brasileiro de Política e Direito do Consumidor. Seção do Rio Grande do Sul; coord. De Cláudia Lima Marques. Porto Alegre: livraria do Advogado, 1994.

ALBUQUERQUE, Fabíola Santos. **RTDC**. Vol. 5. RJ: Pama, 2001.

ALVIM, Arruda. **Cláusulas abusivas e seu controle no direito brasileiro**. Revista de Direito do Consumidor. São Paulo, n. 20, 2001.

ALVIM, Arruda; ALVIM, Thereza; ALVIM, Eduardo Arruda; e SOUZA, James Marins de. **Código de Defesa do Consumidor Comentado**. São Paulo: Ed. RT, 1995.

BENJAMIN, Antônio Herman de Vasconcelos. **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor Comentado pelos Autores do Anteprojeto**. São Paulo: Forense Universitária, 1991.

CANUTO, Letícia. **Proteção do consumidor no comercio Eletrônico**. Curitiba: Juruá, 2008.

FILOMENO, José Geraldo Brito. **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor Comentado pelos Autores do Anteprojeto**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2001.

MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Antonio Herman; MIRAGEM, Bruno. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. 3. ed. São Paulo: RT, 2010.



MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**. São Paulo: Ed. RT, 2002.

MIRAGEM, Bruno. **Nulidade das cláusulas abusivas nos contratos de consumo: entre o passado e o futuro do direito do consumidor brasileiro**. IN: Revista do Direito do Consumidor. nº 72, outubro-dezembro. São Paulo: RT, 2009.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. Vol. XLIII. Campinas: Editora Bookseller, 2009.

MORAES, Maria Celina Bodin de. **Princípios do Direito Civil Contemporâneo**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

NERY JÚNIOR, Nelson. **Princípios do Processo Civil na Constituição Federal**. 7. ed. São Paulo: Ed. RT, 2002.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 22. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

_____. **Reformulação da Ordem Jurídica e Outros Temas**. Rio de Janeiro: Forense, 1980.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 6. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2006.

ROSA, Josimar Santos. **Contrato de Adesão**. 1 ed. São Paulo: Atlas, 1994.

SCHREIBER, Anderson. **A proibição do comportamento contraditório. Tutela**



de confiança e venire contra factum proprium. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.
SILVA, Clóvis V. do Couto e. **A obrigação como processo.** Rio de Janeiro: FGV, 2007.

WALD, Arnaldo. **A remuneração do Corretor.** *Revista dos tribunais*, nº 561, 1982.

THE LEGALITY ON THE PAYMENT OF BROKERAGE COMMISSION BY THE REAL STATE UNIT BUYER

ABSTRACT

The Consumer Protection Code, on the basis of the Federal Constitution, ensured consumers a roll of rights that preserves the balance of the contractual relationship with suppliers of products and services. On the other hand, suppliers - for example, companies exploiting economic activity in real estate and construction industry - on fulfilling its contractual and legal obligations, promote the development of economy and society. This work aims to bring doctrinal notes pertaining to consumer relations in the marketing of real estate units, specifically with regard the validity of the clause that transfers to the unit's purchaser the obligation to pay the brokerage commission. Despite no express legal determination of who would be responsible for paying the commission, there is ample discussion, both doctrinal as judicial, on the matter. Therefore, it is necessary to consider the guarantees and obligations of the consumer and the provider after the Consumer Protection Code with the rules contained in the Civil Code on the general theory of contracts, brokerage contracts and their applicability in real



estate consumer relations.

Keywords: Consumer Contracts. Real Estate. Brokerage.

