

INSPER
PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO EMPRESARIAL - LLC

RAPHAEL DE ALMEIDA MOURA LOUREIRO

**A UNIFORMIZAÇÃO JURISPRUDÊNCIAL À LUZ DA TAXA DE
CORRETAGEM**

SÃO PAULO – SP
2017

RAPHAEL DE ALMEIDA MOURA LOUREIRO

**A UNIFORMIZAÇÃO JURISPRUDÊNCIAL À LUZ DA TAXA DE
CORRETAGEM**

Monografia apresentada para o curso de Pós-Graduação em Direito Empresarial, do INSPER, como requisito parcial para obtenção do título de Especialista em Direito Empresarial, sob orientação da Professora Pamela Gabrielle Romeu Gomes Roque.

SÃO PAULO – SP
2017

Loureiro, Raphael de Almeida Moura.

A uniformização jurisprudencial à luz da taxa de corretagem
Raphael de Almeida Moura Loureiro. – São Paulo, 2017
n.f. 34

Monografia de pós-graduação – Insper, 2017.

Orientador: Pamela Gabrielle Romeu Gomes Roque

1.Estado. 2.LLC.3.Corretagem.4.Jurisprudência.5.Função social do
julgado. I. Raphael de Almeida Moura Loureiro. II. A
uniformização jurisprudencial à luz da taxa de corretagem.

RAPHAEL DE ALMEIDA MOURA LOUREIRO

**A UNIFORMIZAÇÃO JURISPRUDÊNCIAL À LUZ DA TAXA DE
CORRETAGEM**

Monografia apresentada para o curso de Pós-Graduação em Direito Empresarial, do INSPER, como requisito parcial para obtenção do título de Especialista em Direito Empresarial, sob orientação da Professora Pamela Gabrielle Romeu Gomes Roque.

Data de aprovação: _/_/_

Banca Examinadora

**Professora Mestre Pamela Gabrielle Romeu Gomes Roque
Insper**

**Nome completo
Titulação
Insper**

**Nome completo
Titulação
Insper**

RESUMO

A jurisprudência cada vez mais ganha importância no ordenamento jurídico brasileiro. Por essa razão, a presente monografia visa demonstrar qual a relevância de se unificar as matérias em discussão no judiciário. Contudo, referidas decisões das cortes superiores, podem ser por vezes, rechaçadas pela população. As decisões judiciais devem trazer segurança jurídica para a população, justificando a função do judiciário, a de ser o guardião das leis. O objetivo deste trabalho é analisar a decisão do Superior Tribunal de Justiça nas demandas repetitivas sobre o dever de arcar com a taxa de corretagem de imóvel novo. A metodologia utilizada foi a dedutiva e a indutiva, metodologias pelas quais conclui-se que é necessário a uniformização de matérias repetitivas, mesmo que essa uniformização vá em desacordo com tudo o que já fora julgado.

Palavras-chave: Jurisprudência¹. Judiciário². Ordenamento jurídico³. Taxa de corretagem⁴. Relação de consumo⁵.

ABSTRACT

The jurisprudence increasingly gains importance in the Brazilian legal system. For this reason, this monograph aims to demonstrate the relevance of unifying the issues under discussion in the judiciary. However, such decisions of the higher courts may sometimes be rejected by the population. Judicial decisions should provide legal security for the population, justifying the function of the judiciary, that of being the guardian of the laws. The objective of this work is to analyze the decision of the Superior Court of Justice in the repetitive demands on the duty to pay the brokerage fee of new property. The methodology used was the deductive and the inductive, methodologies by which it is concluded that it is necessary to unify repetitive materials, even if this unification goes at odds with everything that has already been judged.

Keyword: judicial jurisprudence¹. Judiciary². Legal order³. Brokerage fee⁴. Consumer relation⁵. (Jurisprudência¹. Judiciário². Ordenamento jurídico³. Taxa de corretagem⁴. Relação de consumo⁵.)

Sumário

1 INTRODUÇÃO.....	7
2 DA INTERDISCIPLINARIDADE DO TEMA.....	9
2.1 O Direito e a teoria dos mercados.....	9
2.2 Direito do Consumidor.....	9
2.3 Dos stakeholders na venda e compra de imóvel.....	11
2.4 Do contrato de venda e compra de imóvel na planta.....	11
3 DA CORRETAGEM.....	13
3.1 Da incidência de ações judiciais a respeito da taxa de corretagem.....	12
4 DA IMPORTÂNCIA DA CONSOLIDAÇÃO DAS JURISPRUDÊNCIAS.....	15
5 DO RECURSO ESPECIAL DA TAXA DE CORRETAGEM E OS SEUS EFEITOS.....	16
5.1 Da função social do julgado.....	17
7 CONCLUSÃO.....	18
Bibliografia.....	20
Anexo.....	22

1. INTRODUÇÃO

Não há dúvidas de que o Estado foi determinante para o desenvolvimento mundial, e em alguns casos, levou o planeta ao caos.

Muitos creem que o Estado seja a solução para todos os problemas que enfrentamos ou que possamos vir a enfrentar. Outros por sua vez, o vem com outros olhos, e são adeptos da política do “Estado mínimo” pensamento do Filósofo e Professor Luiz Felipe Pondé¹, do Professor Cristian Lohbauer² e do Engenheiro Alexis Fonteyne³.

Este dilema existe no mundo há algumas décadas, e no Brasil, tal discórdia cada vez mais vem ganhando força.

Ao questionarmos a efetiva participação do Estado, certamente temos razões e motivos para querer que ele não interfira nas nossas vidas. Por outro lado, as pessoas que são defensoras de um Estado participativo e presente em nossas vidas têm por óbvio suas convicções.

Desde a pré-história, o Mundo enfrentou diversas guerras, fossem por necessidade de sobrevivência, conquistas de territórios ou por questões religiosas e econômicas.

Em tais guerras, a participação estatal fez se presente, tal presença é justificada na maioria dos casos, ele, o Estado, é o responsável por garantir a segurança do seu território e de sua população. Este é o seu dever, está é a sua função.

Por outro lado, existiram guerras onde o Estado abusou da sua legitimidade, seja de ordem econômica ou social. No Brasil atualmente existe uma discussão sobre isso no que tange a guerra ao narcotráfico.

O direito de guerrear é análogo ao direito de proteger o seu cidadão e os seus interesses, seja diante de outro cidadão ou diante do próprio Estado. Para proteger o popular, o Estado oferece meios para tal, e este meio é denominado Poder Judiciário.

¹ Professor e Filósofo graduado em Filosofia Pura pela Universidade de São Paulo (1990), mestrado em História da Filosofia Contemporânea pela Universidade de São Paulo (1993), DEA em Filosofia Contemporânea - Université de Paris VIII (1995), doutorado em Filosofia Moderna pela Universidade de São Paulo (1997) e pós-doutorado (2000) em Epistemologia pela University of Tel Aviv. Atualmente é professor assistente da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, professor titular da Fundação Armando Álvares Penteado.

² É mestre e doutor em Ciência Política pela Universidade de São Paulo. É professor de Relações Internacionais desde 1998 e filiado ao partido NOVO.

³ Engenheiro, sócio proprietário da indústria SOLEPOXY Ind. e Comércio de resinas, Presidente da ANAPRE, Conselheiro SHC e do CIESP e filiado ao partido NOVO.

Ao analisar a verdadeira importância do Estado em nossas vidas, conseguimos compreender diversas situações do nosso cotidiano e por consequência, entendemos parte da nossa História.

Após a crise de 2008⁴, a discussão já existente sobre o papel do Estado ganhou força, seja como regulador ou como agente pacificador de conflitos, o que de fato é a função do Judiciário.

Por outro lado, existem correntes de ideias que defendem a participação mínima do Judiciário. Contudo, a participação mínima poderia causar sérios problemas para a sociedade. Fazendo-se necessária a intervenção do poder judiciário para garantir a ordem e a plenitude da sociedade.

Segundo Kelsen, a ordem jurídica determina os pressupostos sob os quais a coação deve ser exercida, protegendo assim seus indivíduos. Quando esta proteção é alcançada, fala-se em segurança coletiva e ordem jurídica⁵.

O objetivo da presente monografia é definir e entender a necessidade do Poder Judiciário de proferir decisões que resguardem a Ordem Econômica, mas que por outro lado, causam insegurança jurídica em parte da população. Para tanto, analisarei o Recurso Especial que versou sobre a responsabilidade de arcar com a taxa de corretagem, demonstrando como o voto dos ministros do Superior Tribunal de Justiça (STJ) contrariou o entendimento majoritário das instâncias inferiores.

Analisaremos o papel do Judiciário para garantir uma ordem econômica plena, mas que ponha em xeque a segurança jurídica promovida por ele em instâncias inferiores. Isso se faz necessário neste trabalho para demonstrar o poder de uma decisão contrária a todo um entendimento majoritário nas instâncias inferiores e de doutrinadores, como Melhim Namem Chaub⁶ e Pedro Elias Avvad⁷.

Para tanto, utilizaremos a metodologia dedutiva e a indutiva, metodologias pelas quais conclui-se que é necessário a uniformização de matérias repetitivas, mesmo que essa uniformização vá em desacordo com tudo o que já fora julgado.

⁴ Wessel, David. "[Did 'Great Recession' Live Up to the Name?](#)", *The Wall Street Journal*, 2010-04-08.

⁵ Cf. Kelsen: *Collective Security under International Law*, U.S. Naval College, International Law Studies, Washington, 1957.

⁶ CHALHUB, Melhim Namem, *Da incorporação imobiliária* – 3. ed. revista e atualizada/Melhim Namem Chalhub. – Rio de Janeiro: Renovar, 2012, pag 252.

⁷ Avvad, Pedro Elias. **Direito imobiliário** – 2ª ed. revista e atualizada / Pedro Elias Avvad – Rio de Janeiro: Renovar, 2009, pag 663.

2 DA INTERDISCIPLINARIDADE DO TEMA:

A intervenção estatal por meio do judiciário nos termos do Recurso Especial objeto desta monografia, abrange algumas matérias lecionadas ao longo do curso, matérias que não só te

2.1 O Direito e a teoria dos mercados

Os conceitos da teoria econômica estão diretamente relacionados ao quadro das normas jurídicas de um país, do mesmo modo que as novas questões econômicas modificam o mundo jurídico. Nas últimas décadas, diante do avanço do liberalismo no cenário econômico, o Estado teve que se fazer presente para garantir o direito dos consumidores e da livre concorrência.

Mas qual o momento do Judiciário intervir na Economia? Do ponto de vista econômico, a intervenção estatal ocorrerá nas existências das chamadas imperfeições do mercado, isto é: externalidade, informação imperfeita, poder de monopólio e oligopólio.

As externalidades poderão ser observadas no caso da produção ou o consumo de determinado bem, gerando efeitos, positivos ou negativos sobre outras pessoas, seja pessoa física ou jurídica, os exemplos deste fenômeno são a criação de leis antipoluição e de proteção ambiental⁸.

Quando ocorrem as chamadas falhas de informação, os consumidores não tomaram as decisões corretas acerca do produto ou serviço que pretende adquirir, logo, se faz necessária a atuação do Judiciário para regulamentar esta comercialização com carência de informações.

2.2 Direito do Consumidor

Na mesma linha protecionista adotada pelo Estado nos casos mencionados acima, temos o Código de Defesa do Consumidor⁹, instrumento legal criado para sanar as desigualdades existentes entre o empresário e o consumidor.

⁸ VASCONCELOS, Marco Antonio Sandoval de. **Fundamentos da Economia** / Marco Antonio S. Vasconcellos, Manuel E. Garcia. – 2008, pág 14.

⁹ Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990.

Ao estabelecer os princípios econômicos o artigo 170 da Constituição Federal de 1988, garante o direito de defesa do consumidor.

Assim, o princípio da dignidade da pessoa humana originou a defesa do consumidor¹⁰.

A regulamentação do direito do consumidor no âmbito constitucional deixou claro que o sistema privado não é capaz de regular adequadamente as relações de consumo. Isso porque o sistema privado não é dotado de mecanismos que protejam o consumidor no atual cenário econômico globalizado¹¹.

Foram neste cenário, que ocorreu o surgimento das leis de defesa do consumidor, cujos mecanismos tinham a capacidade efetiva de defender os seus direitos.

No Brasil a regulamentação dos direitos do consumidor foi instituída pela Lei n° 8.078, de 11 de setembro de 1990, denominado Código de Defesa do Consumidor, o qual retirou do Código Civil a centralidade da regulação das relações consumeristas.

A introdução desta lei atendeu ao disposto no artigo 5º, inciso XXXII, da Constituição Federal de 1988 ao reconhecer a vulnerabilidade do consumidor perante o fornecedor em especial das grandes corporações monopolizadoras do mercado de consumo (neste caso as grandes construtoras e incorporadoras). De fato, por ser o consumidor a parte mais frágil da cadeia de consumo, o legislador dotou-o de alguns privilégios com o intuito de equilibrar esta relação, sem que isso signifique que o consumidor só tenha direitos e o fornecedor só obrigações. Sendo assim, o Código de Defesa do Consumidor é uma demonstração do poder intervencionista do Estado em nossas vidas, seja no âmbito econômico e principalmente do ordenamento jurídico.

Devemos, contudo, fazer ressalvas a maneira que vem sendo utilizado o Código de Defesa do Consumidor por alguns consumidores na atualidade. É certo que não se pode generalizar, mas os índices de reclamações nos Juizados Especiais Cíveis aumentaram significativamente e algumas queixas, muitas vezes são infundadas.

Ao consumidor lesado, cabe todo e qualquer amparo legal para sanar o seu problema, quanto a isto não existe dúvida, contudo, no caso do RESP objeto de análise deste artigo, o direito dos consumidores foi fator determinante para a uniformização da matéria da taxa de corretagem.

¹⁰ ANDRADE, Ronaldo Alves de, **Curso de direito do consumidor** / Ronaldo Alves de Andrade, 2006, p 3.

¹¹ ANDRADE, Ronaldo Alves de, **Curso de direito do consumidor** / Ronaldo Alves de Andrade, 2006, p 4.

2.3 Dos *stackholders* na venda e compra de imóvel

Antes de adentrar em quem são os *stackholders* nessa relação, é conveniente definirmos do que se trata essa palavra de origem inglesa. Segundo Freeman, *stackholders* são: “Quaisquer grupos ou pessoas passíveis de influenciar, ou serem influenciados pelos resultados das ações desenvolvidas por uma organização, para buscar atingir seus objetivos¹².”

É certo que existem inúmeros *stackholders* na venda e compra de imóvel na planta (vizinhança, concorrentes, fornecedoras de materiais de construção, operários da construção civil, bancos e os próprios órgãos públicos), no entanto, iremos focar em apenas três: O vendedor (incorporadora/construtora); comprador (consumidor) e o corretor (agente intermediário entre o primeiro e segundo *stackholders*).

Estes três foram os principais atingidos pela uniformização da jurisprudência no que tange a obrigatoriedade do pagamento da taxa de corretagem.

2.4 Do contrato de venda e compra de imóvel na planta

Nos contratos de venda e compra de imóvel na planta, onde o vendedor é uma incorporadora ou construtora, é recorrente o uso de contratos de adesão onde existem diversas cláusulas que causam controvérsias e que, obrigavam os compradores a arcarem com os custos da corretagem e a taxa SATI (Serviço de Assessoria Técnica Imobiliária).

Por se tratar de um contrato de adesão, diversos adquirentes recorriam ao judiciário para anular essas cláusulas e reaver o que fora pago, no entendimento deles, consumidores, de maneira indevida.

Em diversos contratos dessa natureza, a cláusula que tratava sobre a corretagem era obscura e omissa, levando o consumidor ao erro, fato este que viola os princípios

¹² Stakeholder Theory: The State of the Art: Por R. Edward Freeman, Jeffrey S. Harrison, Andrew C. Wicks, Bidhan L. Parmar, Simone de Colle

contratuais¹³ e os princípios legais do próprio Código de Defesa do Consumidor, como o princípio da boa-fé e a publicidade e transparência contratual¹⁴.

A omissão e obscuridade da cláusula contratual são extremamente prejudiciais para a resolução futura do contrato, pois referidas cláusulas tornam o contrato viciado antes mesmo da sua celebração, tornando-o anulável pelo judiciário.

¹³ Gonçalves, Carlos Roberto; Direito Civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais / Carlos Roberto Gonçalves – 10. Ed – São Paulo: Saraiva, 2013, pag. 54.

¹⁴ Art. 6º São direitos básicos do consumidor: IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;

3 DA CORRETAGEM

Prevista no Código Civil nos artigos 722¹⁵ e seguintes, a corretagem é um contrato frequente na atividade da incorporação imobiliária.

Segundo Arnold Wald, a corretagem tem por função “aproximar pessoas e obter a conclusão do negócio, cabendo ao corretor orientar o cliente em tudo que seja útil”.

Já para Carlos Roberto Gonçalves, a corretagem é: “Um contrato pela qual uma pessoa, não vinculada a outra em virtude de mandato obriga-se, mediante remuneração, a intermediar negócios para a segunda¹⁶”.

A Lei nº 6.530/1978 regulamenta a profissão de corretor, bem como o funcionamento dos seus órgãos de fiscalização.

O contrato de corretagem é bilateral, acessório, aleatório, consensual e por fim, oneroso. Ou seja, o corretor deverá ser remunerado.

Portanto, o ônus do contrato de corretagem cabe ao vendedor ou aquele que o procurou, salvo no caso de corretagem de terreno para incorporação, onde o adquirente é quem paga, e neste caso o adquirente é o incorporador¹⁷.

3.1 Da incidência de ações judiciais a respeito da taxa de corretagem

Como dito anteriormente, diversos adquirentes de imóveis na planta procuraram o judiciário para reaver o que fora pago a título de corretagem e SATI. A uniformização da jurisprudência em 1ª e 2ª instâncias era majoritária no sentido de revogar referidas cláusulas, pois entendiam que tais pagamentos eram devidos pelo vendedor (incorporadora/construtora).

Era cediço no mundo jurídico, de que o pagamento de referidas taxas não era devido pelo comprador. A jurisprudência brasileira era pacífica nesse sentido, tanto que, diversos Recursos Especiais foram interpostos por grandes construtoras e

¹⁵ 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.

¹⁶ Gonçalves, Carlos Roberto; Direito Civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais / Carlos Roberto Gonçalves – 10. Ed – São Paulo: Saraiva, 2013, pag 470.

¹⁷ CHALHUB, Melhim Namem, Da incorporação imobiliária – 3. ed. revista e atualizada/Melhim Namen Chalhub. – Rio de Janeiro: Renovar, 2012, pag 253.

incorporadoras¹⁸ e tinham como objetivo rever as decisões proferidas em instâncias inferiores.

A incidência dos recursos era tamanha, que todas as ações no país que versavam sobre o tema foram suspensas duas vezes, uma em 2013¹⁹ e outra em 2015²⁰.

À época, aqueles que estavam com suas ações já ajuizadas ou já sentenciadas, acreditavam que seria questão de tempo para referidos julgados fossem julgados improcedentes, contudo, não foi o que aconteceu.

¹⁸(STJ - REsp: 1551951 SP 2015/0216201-2, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 24/08/2016, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 06/09/2016); REsp nº 1599511 / SP (2016/0129715-8) autuado em 06/05/2016; (STJ - REsp: 1599511 SP 2016/0129715-8, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 24/08/2016, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 06/09/2016).

¹⁹ (STJ - REsp: 1419697 RS 2013/0386285-0, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 12/11/2014, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 17/11/2014)

²⁰ Acessado em 19/11/2017 MC nº 25323 / SP (2015/0310781-2) autuado em 07/12/2015; (STJ - REsp: 1551956 SP 2015/0216171-0, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 24/08/2016, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 06/09/2016)

4 DA IMPORTÂNCIA DA CONSOLIDAÇÃO DAS JURISPRUDÊNCIAS

É consolidado no mundo Jurídico, de que o Judiciário deve ter entendimento unânime e pacificado em algumas matérias recorrentes e análogas e no Brasil, chamamos de “precedentes”.

Os precedentes estão previsto do Novo Código de Processo Civil²¹ e tem por finalidade a uniformização da jurisprudência. Ao uniformizar a jurisprudência de assuntos recorrentes, as instâncias superiores evitam que novas demandas sejam ajuizadas versando sobre esses temas, pois a matéria questionada já se encontra pacificada.

A consolidação das jurisprudências é de suma importância tanto para os operadores do Direito (advogados, juízes e promotores), bem como para aqueles que são atingidos pelas decisões, a população como um todo; as pessoas sejam físicas ou jurídicas e o próprio Estado.

A uniformização é necessária e é o meio pelo qual o judiciário garante a segurança jurídica aos seus cidadãos. Mas o que fazer quando referida uniformização não gera a segurança pleiteada? Os Recursos Especiais ajuizados em face de demandas repetitivas sobre as taxas SATI e a de corretagem, foram julgados quase da mesma maneira que as decisões em instâncias inferiores foram tomadas, com exceção de um ponto: a taxa de corretagem.

²¹ Art. 926. Os tribunais devem uniformizar sua jurisprudência e mantê-la estável, íntegra e coerente. § 2o Ao editar enunciados de súmula, os tribunais devem ater-se às circunstâncias fáticas dos precedentes que motivaram sua criação. § 5o Os tribunais darão publicidade a seus precedentes, organizando-os por questão jurídica decidida e divulgando-os, preferencialmente, na rede mundial de computadores.

5 DO RECURSO ESPECIAL DA TAXA DE CORRETAGEM E SEUS EFEITOS

A taxa de corretagem, obrigação contratual onerosa imposta pelas construtoras aos consumidores na aquisição de um imóvel na planta, representa de 4% (quatro por cento) a 8% (oito por cento) do valor do imóvel, portanto, trata-se de um valor considerável, e para grande maioria da população brasileira, este percentual é significativo no orçamento das famílias brasileiras.

Ao interpor os Recursos Especiais, as construtoras e incorporadoras almejavam por óbvio a aceitação de suas pretensões pela Corte Superior. Fato este que acabou se consumando parcialmente. As empresas obtiveram êxito no quesito da não obrigatoriedade do pagamento da tão falada taxa de corretagem, obrigatoriedade esta que foi imputada aos adquirentes dos imóveis. Antes de adentrar no mérito, algumas considerações são necessárias.

5.1 Da função social do julgado

O Relator do caso, o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, inicia o voto do Recurso Especial nº 1.599.511 – SP (2016/0129715-8)²² da seguinte maneira: “Eminentes colegas, trago a julgamento pelo rito dos recursos especiais repetitivos questão de extrema relevância jurídica, social e econômica, que tem sido objeto de milhares de demandas no Poder Judiciário brasileiro.”

Analisando apenas o primeiro parágrafo do brilhante voto do Ministro, percebe-se o quão repetitivo era o tema em nosso sistema jurídico, bem como sua relevância era significativa, seja no âmbito social e econômico.

No âmbito econômico principalmente, sabe-se que no Brasil o sonho de ter um imóvel próprio é recorrente na grande maioria da população brasileira, por tal razão diversas pessoas aderem a financiamentos bancários por até 30 anos, todo esse sacrifício e compromisso para poder morar em um imóvel próprio.

Mas há aqueles que por opção ou por falta de recursos acabam alugando O imóvel, o que nem sempre quer dizer que a pessoa irá gastar menos. De acordo com os dados coletados pelo IBGE em 2013, 25% das pessoas que moram de aluguel, gastam

²² (STJ - REsp: 1599511 SP 2016/0129715-8, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 24/08/2016, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 06/09/2016).

30% ou mais pagando sua moradia²³. Estes dados demonstram o quão caro é morar no Brasil, principalmente nos grandes centros urbanos, em São Paulo e no Rio de Janeiro por exemplo.

Morar em uma das duas maiores capitais do Brasil em imóvel próprio é caro, muito caro, em São Paulo o metro quadrado custa na média R\$ 7.000,00 (sete mil reais), podem custar até mais de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)²⁴.

Assim, a de se entender a perplexidade dos consumidores quando da decisão do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, afinal, além dos custos do imóvel, os custos de corretagem também deveriam ser pagos.

Mas, no que pese a obrigatoriedade imposta pelo judiciário ao comprador, o voto do Ministro Paulo foi preciso ao justificar o seu voto, alegando que se a obrigação recaísse para as incorporadoras e construtoras fatalmente esse custo seria repassado para os consumidores.

Em diversos trechos do julgado²⁵, nota-se que o Magistrado faz ressalvas quanto à necessidade de se respeitar o Código de Defesa do Consumidor, respeitando portanto, a norma vigente.

²³ Disponível em <https://exame.abril.com.br/brasil/onde-mais-gente-mora-de-aluguel-no-brasil/> acessado em 25/11/2017.

²⁴ Disponível em <https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/os-bairros-onde-o-metro-quadrado-e-mais-carro-em-cada-regiao-de-sp/> acessado em 25/11/2017.

²⁵ Recurso Especial na íntegra no anexo.

6 CONCLUSÃO

O Estado brasileiro por meio do judiciário tem como função solucionar as controvérsias existentes independentemente da origem e da causa de tal entrevero. No entanto, não são poucos os casos onde o Estado deve solucionar as controvérsias causadas por ele mesmo, Legislador, ao criar as Leis. Leis controvérsias, obscuras ou omissas existem aos montes, por essa razão, o Judiciário deve intervir para tentar sanar os litígios gerados.

No caso do julgamento que versou acerca da taxa de corretagem, o Superior Tribunal de Justiça foi contrário a grande parte da doutrina e jurisprudência já produzida até então, isto porquê a legislação não era clara quanto a quem deveria se responsabilizar sobre o seu pagamento e é fato que este encargo de qualquer maneira seria repassado ao consumidor, o valor seria embutido no valor final do imóvel assim como a taxa SATI atualmente é.

A importância da uniformização desse assunto, apesar de no primeiro momento gerar para nós consumidores e operadores do Direito mais insegurança jurídica, nos trouxe mais segurança economia. Conforme dito pelo próprio Ministro no seu voto, a taxa de corretagem de qualquer maneira seria embutida no preço do imóvel.

Hoje, por força do julgado, os valores pagos a título de corretagem estão previstos em contratos e os valores são discriminados do preço do imóvel em contrato diverso e isso é ótimo, tanto para nós, consumidores e investidores do mercado imobiliário, por uma razão que todos os brasileiros almejam, pagar menos imposto.

O ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) é o imposto devido pelo comprador de imóvel, este imposto pode variar de 1% a 4% do valor da venda. Logo, se a taxa de corretagem não está embutida no preço final do imóvel, o pagamento deste tributo será menor, portanto, temos uma economia monetária.

Ao defender o ponto citado pelo Ministro no Voto, podemos compreender que de fato a decisão trouxe mudanças positivas para a população, já que, infelizmente, os custos seriam repassados para nós consumidores.

No entanto, há de se ressaltar a contrariedade e a mudança de rumo dos Ministros em relação às instâncias inferiores. É fato notório que a insegurança jurídica foi causada, em virtude de tudo que já foi argumentado acima, mas por outro lado, devemos nos questionar se as decisões das instâncias inferiores não estavam sendo muito legalistas.

Não sou contra em seguir as leis, muito pelo contrário, elas estão ai para serem cumpridas e obedecidas, essa é minha função como advogado e cidadão, contudo, devemos compreender que o mundo muda de tempos em tempos e a lei deve seguir essas mudanças desde que seja feita em harmonia e parcimônia, respeitando todos.

Assim, concludo o presente trabalho defendendo a uniformização da jurisprudência para assuntos controversos, desde que tragam benefícios para a sua população, mesmo que por um período curta, essa uniformização cause insegurança jurídica.

BIBLIOGRAFIA

- AGUILLAR, Fernando Herren, **Direito Economico**: do direito nacional ao direito supranacional. 3 ed. São Paulo: Atlas 2012.
- ANDRADE, Ronaldo Alves de. **Curso de direito do consumidor**. Barueri: Manole, 2006.
- AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário** – 2ª ed. revista e atualizada / Pedro Elias Avvad – Rio de Janeiro: Renovar, 2009.
- BATISTA JÚNIOR, Márcio Roberto Montenegro. **História da intervenção do Estado na economia**. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano19, n. 3881, 15 fev. 2014.
- BONAVIDES, Paulo. **Teoria do Estado** / Paulo Bonavides: Malheiros, 7ª edição, 2008.
- BULGARELLI, Waldirio, 1930 – **Concentração de empresas e direito antitruste** / Waldirio Bulgarelli – 3. Ed. – São Paulo: Atlas, 1997.
- CHALHUB, Melhim Namem, **Da incorporação imobiliária** – 3. ed. revista e atualizada/Melhim Namen Chalhub. – Rio de Janeiro: Renovar, 2012.
- DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Parcerias na administração pública**: concessão, permissão, franquias, terceirização, parceria público-privada e outras formas. São Paulo: Atlas, 2005.
- Globalização na América Latina**: Integração Solidária. Fundação Alexandre de Gusmão (FUNAG) – [Brasília], 1997.
- Gonçalves, Carlos Roberto; **Direito Civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais** / Carlos Roberto Gonçalves – 10. Ed – São Paulo: Saraiva, 2013.
- GRAU, Eros Roberto. **A ordem econômica na Constituição de 1988**. 15. ed., São Paulo: Malheiros, 2011.
- HARADA, Kyoshi, **Direito Financeiro e tributário** / Kiyoshi Harada – 20. Ed. – São Paulo: Atlas, 2011.
- Kelsen, Hans, 1881 – 1973; **Teoria pura do Direito** / Hans Kelsen [tradução João Baptista Machado]. – 6ª ed. – São Paulo : São Paulo : Martins Fontes, 1998. – (Ensino Superior)
- MONTESQUIEU, Charles de Secondat, Baron de, 1689-1755. O espírito das leis / Montesquieu; apresentação Renato Janine Ribeiro; tradução Cristina Murachco. – São Paulo: Martins Fontes, 1996. – (Paidéia)
- SANDEL, Michael J. – **Justiça** – O que é fazer a coisa certa / Michel J. Sandel; [tradução 6ª Ed. De Heloisa Matias Alice Máximo]. – 6ª edição – Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2012.

Segurança jurídica: coletânea de textos / àulo André Jorge Germanos (coordenador). – Rio de Janeiro: Elsevier, 2010.

VASCONCELOS, Marco Antonio Sandoval de. **Fundamentos da Economia** / Marco Antonio S. Vasconcellos, Manuel E. Garcia. – 4 ed. – São Paulo: Saraiva, 2008.

VIGLIAR, José Marcelo Menezes. **Uniformização de jurisprudência** : segurança jurídica e dever de uniformizar / José Marcelo Menezes Vigliar. – São Paulo: Atlas, 2003.

ANEXO

RECURSO ESPECIAL Nº 1.599.511 - SP (2016/0129715-8)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : PERFIL SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR E OUTRO (S) - SP194746
 PAULA MARQUES RODRIGUES - SP301179
 MATHEUS ALEXANDRE BRAZ DE OLIVEIRA - SP314393
RECORRIDO : ROSELI DE SOUZA MARQUES CRESTONI
RECORRIDO : MARCO AURELIO CRESTONI
ADVOGADO : MÁRCIO BERNARDES - SP242633

EMENTA

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 CPC2015:

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.

II - CASO CONCRETO:

2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1.

2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.**ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, no caso concreto, dar parcial provimento ao recurso especial para limitar a procedência do pedido à condenação da incorporadora a restituir os valores pagos a título de serviço de assessoria imobiliária, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os efeitos do artigo 1.040 do **NCPC** foram fixadas as seguintes teses: 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." Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Sustentou oralmente o Dr. Flavio Luiz Yarshell, pela Recorrente Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Brasília, 24 de agosto de 2016. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 1.599.511 - SP (2016/0129715-8)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : PERFIL SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR E OUTRO (S)
 PAULA MARQUES RODRIGUES
 MATHEUS ALEXANDRE BRAZ DE OLIVEIRA

RECORRIDO : ROSELI DE SOUZA MARQUES CRESTONI
 RECORRIDO : MARCO AURELIO CRESTONI
 ADVOGADO : MÁRCIO BERNARDES

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por PERFIL SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Pretensão dos apelados de verem a ré condenada na devolução em dobro dos valores desembolsados referentes à comissão de corretagem e taxa SATI - Serviços vinculados à compra e venda do imóvel sem oportunidade dos adquirentes de recusá-los ou de contratar outro prestador - Ausência de informação adequada aos consumidores - Contrato de adesão e operação casada - Caracterização - Infringência ao art. 39, I, do CDC - Devolução em dobro dos valores cobrados a maior, nos termos do art. 42 do CDC - Descabimento - Ausência de prova da má-fé na cobrança - Hipótese de devolução singela - Alegação de que seria indeterminado o pedido de repetição de indébito - Descabimento - Autores que expuseram os fatos, formularam pedido específico e instruíram a petição inicial com documentos elucidativos - Sucumbência recíproca - Recurso parcialmente provido para condenar a ré na devolução, de forma simples e não em dobro, dos valores pagos pelos autores referentes à comissão de corretagem e taxa SATI, e para repartir o ônus da sucumbência. (fl. 188)

Em suas razões, a recorrente alega violação dos arts. 422, 722, 723, 724 e 725 do Código Civil, além de divergência jurisprudencial, sob os argumentos de: (a) efetiva prestação de serviço de corretagem; (b) contratação autônoma de corretagem; (c) existência de cláusula expressa atribuindo ao comprador o pagamento da comissão de corretagem; (d) violação ao *pacta sunt servanda*; (e) violação ao princípio da boa-fé objetiva; (f) eventualmente, responsabilidades subsidiária pela devolução da comissão de corretagem.

Contrarrazões às fls. 229/235.

O recurso especial foi admitido pelo Tribunal de origem como representativo da controvérsia, em atendimento a despacho proferido nos autos do REsp 1.551.956/SP, por meio do qual se solicitou o encaminhamento de outros recursos representativos de uma das controvérsias descritas no tema n. 938, referente à **validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem e taxa de assessoria técnico-imobiliária (SATI)**.

Não se admitiu a habilitação de *amici curiae* nos presentes autos, uma vez que já houve ampla participação de nos autos do primeiro recurso afetado sobre o tema, o REsp 1.551.956/SP, que também se encontra pautado.

O MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL ofereceu parecer sintetizado nos termos da seguinte ementa:

- Recurso especial submetido ao regime dos recursos repetitivos, nos termos do art. 1.036, do NCPC, e da Resolução STJ nº 8/2008, que aponta violação aos arts. 422, 722, 723, 724 e 725, todos do CC/2002, além de dissídio jurisprudencial.

- Tese sugerida para os efeitos do art. 1.036, do NCPC: é nula, porque manifestamente abusiva, a cláusula prevista em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel que transfere ao promitente comprador a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem e da taxa SATI, e, bem assim, é nulo eventual contrato de adesão, acessório àquele, que atribua ao consumidor a obrigação de arcar com tais pagamentos.

- Acerca do caso concreto, verifica-se que o Tribunal de origem não emitiu juízo de valor específico em relação ao art. 422, do CC/2002, mesmo após o julgamento dos embargos de declaração, circunstância que impede a abertura da via especial, incidindo, no ponto, os óbices das Súmulas 211/STJ e 282/STF, esta última aplicada por analogia.

- No tocante à divergência jurisprudencial, não foram cumpridas as exigências previstas no art. 541, parágrafo único, do CPC/1973 (correspondente ao art. 1.029, § 1º, do NCPC), e no art. 255, § 2º, do RISTJ.

- Na parte em que a súmula especial desafia conhecimento, no mérito, revela-se abusiva a transferência do pagamento da comissão de corretagem e da taxa SATI aos promitentes compradores da unidade habitacional autônoma, pois, no caso, a aquisição do imóvel estava condicionada à aceitação de tais serviços para a efetivação do negócio, o que configura venda casada", devendo ser reconhecida a sua nulidade, tal como procederam

as instâncias ordinárias.

- Parecer pelo conhecimento parcial do presente recurso especial e, nesta parte, pelo seu não provimento. (fls. 265 s.)

No dia 09/05/2016, foi realizada audiência pública sobre o tema da presente afetação, tendo comparecido quatorze (14) oradores, além do Ministério Público Federal, que expuseram seus posicionamentos, conforme registrado no apenso n. 2 dos autos do REsp 1.551.956SP.

Paralelamente a este recurso, encontram-se afetados conjuntamente ao rito dos recursos especiais repetitivos os seguintes recursos especiais representativos da controvérsia: 1.599.510SP, 1.551.956SP, 1.599.618SC e 1.602.800DF.

Relativamente ao tema da presente afetação, foram juntados aos autos dos recursos especiais afetados pareceres de diversos doutrinadores.

Em favor da tese sustentada pelas incorporadoras: ARAKEN DE ASSIS (fls. 2561/2594, do REsp 1.551.956SP), ADA PELLEGRINI GRINOVER (fls. 2967/3011, do REsp 1.551.956SP), HUMBERTO THEODORO JR. (fls. 3012/3059, do REsp 1.551.956SP), GUSTAVO H. B. FRANCO (fls. 3060/3067, do REsp 1.551.956SP), CLÁUDIA LIMA MARQUES e BRUNO N. B. MIRAGEM (fls. 1796/1836, do REsp 1.551.951SP).

Em favor da tese sustentada pelos consumidores: JUDITH MARTINS-COSTA e GUSTAVO HAICAL (fls. 1447/1516, do REsp 1.551.951SP).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.599.511 - SP (2016/0129715-8)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO (Relator):

Eminentes colegas, trago a julgamento pelo rito dos recursos especiais repetitivos questão de extrema relevância jurídica, social e econômica, que tem sido objeto de milhares de demandas no Poder Judiciário brasileiro.

Analisarei, inicialmente, as duas teses a serem consolidadas para, em seguida, examinar especificamente o caso concreto.

1 - TESES:

A questão afetada ao rito do art. 543-C do [Código de Processo Civil](#) (atuais arts. 1.036 ss. do CPC/2015) no presente recurso especial diz respeito à **validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem e o serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI).**

Esclareço, desde logo, o desdobramento da questão afetada em duas teses distintas, sendo uma referente à comissão de corretagem e a outra ao serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), em face da natureza distinta de cada uma das parcelas.

Início pela análise da validade da cláusula de transferência do pagamento da comissão de corretagem ao promitente-comprador.

Após o exame da disciplina tradicional do contrato de corretagem no [Código Civil de 2002](#), será analisada a sua nova feição nas vendas de imóveis em construção pelas incorporadoras em estandes situados no próprio terreno em que está sendo construído o edifício de apartamentos.

1.1. Disciplina do contrato de corretagem no Código Civil:

O contrato de corretagem foi regulado pelo [Código Civil de 2002](#), tendo sido estabelecida pelo legislador a sua definição, *litteris* :

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.*

Em seguida, foram estatuídas regras acerca da comissão devida ao corretor eis que se trata de um contrato oneroso:

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.*

Relembre-se ainda o disposto no art. 3º da Lei 6.530/78, ao regulamentar a profissão de corretor de imóveis, estatuinto o seguinte:

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

Parágrafo único. *As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei.*

Partindo dessas disposições legais, ARAKEN DE ASSIS conceitua o contrato de corretagem como o " *negócio jurídico através do qual alguém se obriga a contatar possíveis interessados em contratar com outra pessoa, em geral, compra e venda* "

(**Contratos nominados: mandato, comissão, agência e distribuição,**

corretagem, transporte . 2ª ed. Estudos em homenagem ao Prof. Miguel Reale. Coord. por Miguel Reale e Judith Martins-Costa. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 4, 2005, p. 263). Vale mencionar a existência de controvérsia na doutrina acerca do caráter isento ou parcial da atuação do corretor na sua atividade de intermediação.

Enquanto PONTES DE MIRANDA afirma que o trabalho é parcial, residindo aí a diferença com a mediação, ORLANDO GOMES entende que o trabalho deve ser isento, orientado à concretização do negócio, sem favorecer qualquer das partes (ibid., p. 261).

A disposição do art. 723 do [Código Civil](#), com a redação dada pela Lei n. 12.236/2010, parece dar razão à afirmação de ORLANDO GOMES:

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. (Incluído pela Lei nº 12.236, de 2010)*

De todo modo, a solução da controvérsia posta no presente processo não se situa nesse ponto. Outro tópico relevante consiste em estabelecer quem é o **devedor da obrigação de pagar a comissão de corretagem?**

Relembre-se que o contrato de corretagem é estabelecido entre o incumbente (ou comitente) e o corretor (ou empresa que atue no ramo de intermediação imobiliária), ao passo que o negócio jurídico principal é celebrado entre o incumbente e o terceiro interessado na realização do negócio.

Não há, portanto, relação contratual direta entre o terceiro interessado no negócio e o corretor.

Nesse sentido, confira-se a doutrina de ARAKEN DE ASSIS:

Os figurantes do contrato de corretagem são o incumbente e o corretor. O terceiro que o corretor põe em contato com o primeiro talvez passe a integrar, conforme o sucesso das tratativas, a relação jurídica formada por decorrência da atividade intermediadora, na qual o corretor é alheio. (Ibid., p. 274)

Desse modo, como não há relação contratual direta entre o corretor e o terceiro, quem deve arcar, em regra, com a remuneração do corretor é a pessoa com quem ele se vinculou, ou seja, o incumbente.

Trata-se de simples aplicação do princípio da relatividade dos efeitos dos contratos.

Sobre esse ponto, confira-se outro trecho a obra supracitada, *litteris* :

*Respeitada a natureza do contrato de corretagem, que pressupõe a obrigação de o corretor obter para o incumbente determinado negócio (art. 722), **desaparece toda dúvida***

acerca do devedor da comissão: trata-se da pessoa que contratou o corretor . Ao propósito, assentou a 1ª Turma do STF: "A comissão constitui obrigação a cargo de quem incumbe a realização da corretagem. Via de regra, a comissão do corretor é devida pelo vendedor" [STF, RE 77.800-RS, 1ª T, rel. Min. Djaci Falcão, 26.11.1973, DJU 17.05.1974,

p. 3.252] . No mesmo sentido, a 4ª Turma do STJ proclamou o seguinte: "Em princípio, quem responde pelo pagamento da comissão é aquele que contratou o corretor, ou seja, o comitente". [STJ, REsp 188.324-BA, 4ª T., rel. Min. Barros Monteiro, 07.03.2002, DJU 24.06.2002, p. 307] .

Por óbvio, o assunto comporta cláusula de teor diferente, repartindo o valor da comissão - regra prevista, dispositivamente, no art. 64 do [CCom](#), revogado pelo art. 2.045 do [CC](#) -, ou, então, exonerando o incumbente desta dívida. A inserção da cláusula - "franco di mediazione" -, no contrato, torna a corretagem gratuita. [Luigi Carraro. Lamediazione, n. 19, p. 82]

Em caso de dissolução do contrato, a parte inocente, e que desembolsou a remuneração, reclamará ressarcimento do valor desembolsado, a título de comissão, do parceiro inadimplente. [Carvalho Neto. Contrato de mediação. n. 56, p. 157] (Ibid. p. 285, sem grifos no original)

Na jurisprudência dos Tribunais Superiores, segue-se de longa data esse entendimento de que a comissão é devida, em regra, pelo incumbente, conforme se verifica nos seguintes julgados desta Corte Superior e do Supremo Tribunal Federal, dois dos quais já mencionados na

transcrição doutrinária acima aludida, *litteris* :

CORRETAGEM EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA CIVIL. A COMISSÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO A CARGO DE QUEM INCUMBE A REALIZAÇÃO DA CORRETAGEM. VIA DE REGRA A COMISSÃO DO CORRETOR É DEVIDA PELO VENDEDOR. INAPLICAÇÃO DO ART. 64, 'IN FINE', DO CÓDIGO COMERCIAL. PRECEDENTE DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO PROVIDO. (RE 77.800, Relator (a): Min. DJACI FALCÃO, Primeira Turma, julgado em 26/11/1973, DJ 17-05-1974 PP-03250 EMENT VOL-00947-02 PP-00539)

CORRETAGEM DE IMÓVEL. CONTRATO. OBRIGAÇÃO DE PAGAR A COMISSÃO, SE DO ADQUIRENTE OU DO VENDEDOR. MATÉRIA DE PROVA. - Em princípio, quem responde pelo pagamento da comissão é aquele que contratou o corretor, ou seja, o comitente. - Em sede de apelo especial não se reexamina matéria de natureza fático-probatória (Súmula n.º 7-STJ). Recurso especial não conhecido. (REsp 188.324/BA, Rel. Ministro BARROSMONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 07/03/2002, DJ 24/06/2002, p. 307)

DIREITO CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO VERBAL DE CORRETAGEM. COMISSÃO. CABIMENTO. OBRIGAÇÃO DO COMITENTE. CONTRATAÇÃO DO CORRETOR PELO COMPRADOR.

1. Contrato de corretagem é aquele por meio do qual alguém se obriga a obter para outro um ou mais negócios de acordo com as instruções recebidas.

2. A obrigação de pagar a comissão de corretagem é daquele que efetivamente contrata o corretor.

3. É o comitente que busca o auxílio do corretor, visando à aproximação com outrem cuja pretensão, naquele momento, esteja em conformidade com seus interesses, seja como comprador ou como vendedor.

4. Recurso especial desprovido. (REsp 1.288.450/AM, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/02/2015, DJe 27/02/2015)

Não há dúvida, portanto, de que cabe ao incumbente, em princípio, pagar a comissão de corretagem.

Naturalmente, como a questão situa-se no plano do Direito Privado, pode haver a transferência desse encargo, mediante cláusula expressa no contrato principal, à outra parte interessada no negócio jurídico.

O passo seguinte é identificar **quem é o incumbente no contrato de compra e venda de imóvel: o comprador ou o vendedor?**

Usualmente, na corretagem de imóveis, o incumbente é o vendedor por ser a pessoa que coloca no mercado um bem imóvel de sua propriedade.

Precisamente sobre esse ponto, confira-se a doutrina de ANTÔNIO C. M. COLTRO, em que o autor faz referência, inclusive, a uma decisão do CRECI-SP, *litteris* :

Normalmente, quem solicita a interferência do corretor é o vendedor do imóvel e, ao fazê-lo, assume a obrigação pelo pagamento da corretagem. O Código Civil em vigor não disciplina, de forma específica, a questão, sendo possível entender, contudo e por lógica interpretação dos arts. 722 ss., caber tal incumbência àquele que tenha contratado o corretor.

Aliás e no Ementário das decisões do conselho pleno do Creci de São Paulo - 2ª Região, pode-se verificar ementa de Processo Disciplinar em que consta o seguinte:

"Pelo costume vigente, desde os primórdios do ano de 1970, por ocasião da aprovação do Regulamento na Mediação das Transações Imobiliárias, cabe ao vendedor arcar com os honorários devidos pela intermediação imobiliária concluída."

Por vezes, é o interessado na compra a procurar um corretor, obrigando-se, perante ele, a responder pela comissão devida, se conseguir encontrar um imóvel conforme o solicitado ou se obtiver o acordo do proprietário para a venda de determinado imóvel e que é do interesse daquele que quer adquiri-lo. Nesse sentido, "sucede mesmo que já se tem sabido de casos em que o intermediário trabalha por conta do comprador, procurando negócio para este ou trabalha para si próprio, devendo a paga ser feita por quem encomendou o

serviço" (RT, 172/742, voto vencido do Des. Herotides da Silva Lima). Todavia, "para tornar o comprador responsável por tal pagamento, seria necessário que houvesse assumido inequivocamente a obrigação correspondente" (RT, 175/246).

Na doutrina alienígena, o mesmo leciona Turretini: "la rémunération du courtier incombe à celui qui recourt à ses services".

.....

Assim, aquele que solicitou a intervenção do corretor fica obrigado a pagá-lo. A respeito, "A comissão constitui obrigação a cargo de quem incumbe a realização da corretagem" (RTJ, 69/584). Da mesma forma: "Quando o mediador consegue aproximar as partes, tem ele direito à remuneração pelos seus serviços; deve, no entanto, exigí-lo de quem lhe

encomendou o trabalho" (RT, 98/190). (**Contrato de corretagem imobiliária:**

doutrina, jurisprudência e regulamentação . 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2011, p. 162)

Conclui-se, assim, neste item, que, no contrato tradicional de corretagem disciplinado pelo **Código Civil**, a obrigação de pagar a comissão ao corretor é, em regra, do incumbente (ou comitente), o qual, usualmente, no mercado imobiliário, é o vendedor, podendo, entretanto, ser transferida a outra parte interessada no negócio mediante cláusula contratual expressa no contrato principal.

1.2. Da corretagem na compra e venda de unidades autônomas em incorporação imobiliária:

Modernamente, a forma de atuação do corretor de imóveis tem sofrido modificações nos casos de venda de imóveis na planta, não ficando ele mais sediado em uma empresa de corretagem, mas, contratado pela incorporadora, em estandes situados no próprio local da construção do edifício de apartamentos.

O cenário fático descrito nos processos afetados é uniforme no sentido de que o consumidor interessado se dirige a um estande de vendas com o objetivo de comprar uma unidade autônoma de um empreendimento imobiliário.

No estande, o consumidor é atendido por um corretor previamente contratado pela incorporadora.

Alcançado êxito na intermediação, a incorporadora, ao celebrar o contrato de promessa de compra e venda, transfere para o promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem diretamente ao corretor, seja mediante cláusula expressa no instrumento contratual, seja por pactuação verbal ou mediante a celebração de um contrato autônomo entre o consumidor e o corretor.

Esse cenário fático, aliás, é condizente com o que foi apurado nas fiscalizações realizadas pela Receita Federal do Brasil, conforme se constata na manifestação escrita da FAZENDA

NACIONAL, apresentada nos autos do REsp 1.551.591/SP, na condição de *amicus curiae* , abaixo transcrita:

8. Como a Receita Federal constatou em diversas fiscalizações, e como já mencionado alhures, há uma contratação prévia por parte da construtora, que repassa toda a intermediação, em caráter exclusivo, à imobiliária, a qual realiza os serviços contratados mediante seus colaboradores. A intermediação é realizada, portanto, em função dos interesses da construtora e os corretores da imobiliária contratada ficam a serviço da construtora, inclusive para coletar informações sobre futuros clientes.

9. Tanto é assim que, em várias ocasiões, a Receita Federal apurou que, somente após a concretização da venda, é celebrado um contrato de intermediação (de corretagem) que contém, geralmente, um anexo denominado 'Carta Proposta', em que estão relacionados os valores de comissão devidos pelo comprador aos corretores envolvidos na venda ou à imobiliária. Ressalte-se que, somente após a 'concretização' da venda, o comprador (pessoa física) assina o contrato com o corretor, do que se infere que esse contrato de intermediação seria apenas um termo de transferência de responsabilidade pelo pagamento dos serviços, contratados inicialmente pela construtora e, em grande parte, já finalizados (captação, orientação e convencimento do cliente).

10. Não se nega que ambos (construtora e comprador) acabam usufruindo dos serviços do corretor, mas, como alguns doutrinadores manifestam-se pelo entendimento de que os serviços devem ser pagos pelo contratante, a Receita Federal, em geral, autua as imobiliárias e construtoras pelo não faturamento de tais valores e pelo não pagamento das contribuições previdenciárias referentes aos corretores.

11. Seguem os auditores, o entendimento, por exemplo, de Orlando Gomes no sentido de que se "somente uma das partes haja encarregado o corretor de procurar determinado negócio, incumbe-lhe a obrigação de remunerá-lo". E ainda, "entre nós, quem paga usualmente a

comissão é quem procura os serviços do corretor” (GOMES, Orlando. Contratos. 20ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000, p. 382). (fls. 1872 s., dos autos do REsp 1.551.951/SP)

Esse quadro fático sintetiza a prática usual do mercado imobiliário brasileiro da utilização da corretagem em benefício do vendedor, pois toda a atividade desenvolvida, desde a divulgação até à contratação, tem por objetivo angariar clientes para a incorporadora (promitente-vendedora).

Aliás, na audiência pública, mencionou-se que a venda por meio de corretores (ou empresa imobiliária) é vantajosa para as incorporadoras, tanto do ponto de vista econômico como do ponto de vista administrativo, de modo que o interesse e a iniciativa de se utilizar do trabalho dos corretores parte das próprias incorporadoras.

Sobre a diferença entre corretagem para a venda e corretagem para a compra, confira-se o seguinte trecho do REsp 1.288.450/AM, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, já citado alhures, *litteris* :

Ressalte-se ainda que, quando o comprador vai ao mercado, pode ocorrer que seu interesse se dê por bem que está sendo vendido já com a intervenção de corretor. Ai, inexistindo convenção das partes, não lhe compete nenhuma obrigação quanto à comissão de corretagem, pois o corretor já foi anteriormente contratado pelo vendedor.

Diferente é a hipótese em que o comprador, visando à aquisição de bem, contrate o corretor para que, com base em seu conhecimento de mercado, busque bem que lhe interesse.

Nessa situação, a tratativa inicial com o corretor foi do próprio comprador. [...] .

Confira-se, também, a opinião de JUDITH MARTINS-COSTA e GUSTAVO HAICAL, *litteris* :
A consequência lógica de o corretor ser um intermediário, "esta em que ele" só se vincula

perante o interessado que a ele se vinculou. Não tem deveres perante o outro". Perante o incumbente o corretor tem direitos e deveres principais, secundários e laterais, pois com ele concluiu contrato de corretagem. Com o terceiro, por mais intensos e reiterados que sejam os contatos estabelecidos para que conclua o negócio jurídico com o incumbente, não há

contrato de corretagem e, conseqüentemente, vínculo obrigacional. Conforme Arnoldo

Wald: " [c]liente é aquele que contrata o corretor para realizar o negócio. Esse contratante, caso seja efetivado o negócio pretendido, deve remunerar o corretor. A outra parte, que e aproximada, não se configura como cliente no contrato de corretagem e, por consequência, não tem a obrigação de pagar a comissão, que certos corretores exigem, recebendo

duplicamente". Assim, considerado o regime legal atinente a atividade de corretagem, não existe, juridicamente, o alegado vínculo contratual entre o consumidor que adentra em 'stands' de vendas e vem a concluir compromisso de compra e venda, e o corretor

que eventualmente o atendeu. (Parecer. Contrato de corretagem imobiliária.

Elementos de existência, validade e eficácia . Revista dos Tribunais, vol. 966, ano 105, p. 261/303. São Paulo: RT, abril de 2016, sem destaques no original)

No âmbito da PRIMEIRA TURMA, a questão da diferença entre corretagem para a venda e para a compra também foi analisada, embora sob a ótica da tributação das seguradoras, tendo-se chegado à conclusão de que a comissão de corretagem é devida pelas seguradoras (incumbentes), ainda que o serviço tenha beneficiado ambas as partes, cf. REsp 519.260/RJ, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, PRIMEIRA SEÇÃO, DJe 02/02/2009.

Esse julgado deu origem à Súmula 458STJ, sobre a tributação das seguradoras, abaixo transcrita:

Súmula 458STJ - *A contribuição previdenciária incide sobre a comissão paga ao corretor de seguros.*

As seguradoras alegavam que o serviço era prestado diretamente ao consumidor (cf. REsp 699.905/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe 13/11/2009), alegação semelhante à deduzida pelas incorporadoras no caso em análise. Esse argumento das seguradoras, contudo, não prevaleceu.

No caso da presente afetação, os cenários fáticos são semelhantes, pois as incorporadoras, assim como as seguradoras, utilizam-se do serviço dos corretores para intermediarem a venda de seus produtos no mercado de consumo.

Conclui-se esse tópico, portanto, no sentido de que, na intermediação de unidades autônomas em estande de vendas, há prestação de serviço de corretagem para a venda de imóveis, sendo a contratação feita pelas incorporadoras.

O principal ponto controvertido, que é o cerne do presente recurso especial, é **a verificação da possibilidade de transferência pelo vendedor (incorporadora) ao comprador (consumidor), mediante cláusula contratual, da obrigação de pagar a comissão de corretagem?**

A questão é especialmente relevante, pois deve ser aferida a validade dessa cláusula na perspectiva do Direito do Consumidor, eis que se trata, em regra, de relação de consumo (artigos 2º e 3º do CDC).

Discute-se, em outras palavras, a possibilidade de assunção da dívida relativa à comissão de corretagem pelo consumidor.

A prática comercial tem evidenciado que as incorporadoras têm efetivamente transferido, expressa ou implicitamente, esse custo para o consumidor.

A principal vantagem para as incorporadoras é a terceirização desse serviço a profissionais da área de corretagem.

Relembre-se que a profissão de corretor de imóveis foi inicialmente regulada, no Brasil, pela Lei n. 4116/62. Atualmente, está regulada pela Lei n. 6530/78, regulamentada pelo Decreto n. 81.871/78, exigindo-se a aprovação em curso técnico de Transações Imobiliárias ou curso superior em Gestão Imobiliária, com registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI).

Conforme dados informados pelo Conselho Nacional de Corretores de Imóveis (COFECI), autarquia federal que congrega 25 Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis (CRECI),

formando o Sistema COFECI/CRECI, existem cerca de **360 mil profissionais** registrados

em todo o país habilitados a atuar na profissão, além de **40 mil empresas** de intermediação de negócios imobiliários.

Outra vantagem dessa transferência para as incorporadoras seria a redução da base de cálculo dos tributos incidentes sobre a aquisição da unidade imobiliária, como salientado pela FAZENDA NACIONAL em sua manifestação escrita, sob a conotação de evasão fiscal (cf. fl. 1870 do REsp 1.551.951/SP).

E a terceira vantagem seria a desnecessidade de restituição do valor da corretagem, em caso de desfazimento da promessa de compra e venda, uma vez que o pagamento passa a ser feito diretamente ao corretor.

Afasta-se, com isso, desde logo, a alegação de venda casada, pois ocorre apenas a terceirização dessa atividade de comercialização de unidades imobiliárias para profissionais do setor, concentrando-se a incorporadora na sua atividade de construção de imóveis.

Essas vantagens obtidas pelas incorporadoras, independentemente da verificação da sua licitude do ponto de vista fiscal, não causam prejuízo econômico para os consumidores, pois o custo da corretagem, mesmo nos contratos entre particulares, é normalmente suportado pelo comprador, seja embutido no preço, seja destacado deste.

Essa é a lógica do mercado imobiliário, pois a venda só produz lucro a incorporadora se o preço final do imóvel superar os seus custos, como restou bastante claro na audiência pública. Sobre esse ponto, HECTOR MIRANDA VALVERDE, embora ressaltando que todo custo deve estar embutido no preço, afirma que "*o repasse ao consumidor dos custos do*

empreendimento é decorrência da lógica da economia" (Pagamento da comissão

de corretagem na compra e venda de imóvel: obrigação do fornecedor. Revista de direito do consumidor, v. 91. São Paulo: RT, 2014, p. 141-165).

Observe-se que o Direito do Consumidor, apesar de seu marcado caráter protetivo, não chega ao ponto de subverter a natureza onerosa das relações negociais no mercado de consumo, exigindo apenas transparência no seu conteúdo.

Desse modo, sob a ótica do repasse de custos e despesas (não de amostra grátis), chega-se diretamente à conclusão no sentido da inexistência de prejuízo aos consumidores com a assunção de dívida, pois, não fosse desse modo, o custo seria embutido no preço total da compra e venda.

Observe-se ser irrelevante para essa conclusão a controvérsia doutrinária acima aludida acerca do caráter isento ou parcial da corretagem.

Com efeito, mesmo em atividades caracterizadas pela parcialidade, como a advocacia, as partes podem pactuar que uma delas arcará com o pagamento dos honorários da outra, como ocorre frequentemente na hipótese de transação para terminar um litígio, muito comum no ambiente forense.

Pode-se, concluir, portanto, que, em princípio, é válida a cláusula que transfere para o consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem, exigindo-se apenas transparência nessa atribuição.

A questão seguinte diz respeito ao **dever de informação imposto ao fornecedor**. No âmbito das relações de consumo, a informação adequada sobre os produtos e serviços não é apenas um direito do consumidor, mas um dever imposto ao fornecedor, conforme se pode extrair, dentre outros (artigos 31, 46 e 52), dos seguintes enunciados normativos do [Código de Defesa do Consumidor](#), *verbis*:

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

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.*

O dever de informação constitui um dos princípios consectários lógicos do princípio da boa-fé objetiva, positivado tanto no [Código Civil de 2002](#) (art. 422), como no [Código de Defesa do Consumidor](#) (art. 4º, III), consubstanciando os deveres de probidade, lealdade e cooperação, que deve pautar não apenas as relações de consumo, mas todas as relações negociais.

Esse dever de informação é de tal modo acentuado que, segundo ALCIDES TOMASETTI JR., a relação de consumo estaria regida pela regra *caveat praebitor* (acautele-se fornecedor), que impõe ao fornecedor uma obrigação de diligência na atividade de esclarecer o consumidor, sob pena de desfazimento do negócio jurídico ou derresponsabilização objetiva por eventual dano causado, ao passo que, num sistema jurídico liberal, aplica-se a regra inversa, *caveat emptor* (acautele-se comprador), incumbindo ao comprador o ônus buscar as informações

necessárias sobre o negócio jurídico que pretende celebrar (O objetivo de transparência e o regime jurídico dos deveres e riscos de informação nas declarações negociais de consumo .

Revista de Direito do Consumidor. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 4, out-dez/1992, p. 58). O dever de informação referente ao preço na venda a crédito encontra-se regulamentado tanto pelo art. 52 do CDC, como pelo Decreto n. 5.903/2006, exigindo do fornecedor clareza acerca do preço total dos produtos e serviços, discriminando-se as principais parcelas que o integram.

Confira-se a propósito, o disposto no art. 3º do referido Decreto ao regulamentar a venda mediante a outorga de crédito:

Art. 3º. **O preço de produto ou serviço deverá ser informado discriminando-se o total à vista .**

Parágrafo único. **No caso de outorga de crédito, como nas hipóteses de financiamento ou parcelamento, deverão ser também discriminados:**

I - o valor total a ser pago com financiamento;

II - o número, periodicidade e valor das prestações;

III - os juros; e

IV - os eventuais acréscimos e custos que incidirem sobre o valor do financiamento ou parcelamento.

O preço total, como o próprio nome indica, representa o quanto o consumidor terá que pagar para adquirir o produto ou contratar serviço, sem nenhum acréscimo pecuniário.

No âmbito dos negócios jurídicos bancários, as normas do Decreto n. 5.903/2006 referentes ao preço total têm sido aplicadas com efetividade, pois o Conselho Monetário Nacional passou a exigir, por meio da Resolução 3.517/2007, que o consumidor seja informado do Custo Efetivo Total - CET das operações bancárias.

Esse mesmo dever de clareza também está presente nos negócios jurídicos em questão.

Nessa linha, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, mediante a Portaria n. 5107/2014, é bastante elucidativa, estatuiu o seguinte acerca do dever de informação:

Art. 1º - Os honorários de corretagem imobiliária, obedecida a tabela de honorários mínimos homologada pelo CRECI, podem ser cobrados pelo corretor de imóveis tanto do vendedor ou promitente vendedor quanto do

comprador ou promitente comprador, ou de ambos, desde que previamente informados.

Parágrafo único - No caso de serem os honorários de corretora em cobrados do comprador ou promitente comprador, deve ser observado:

a) A publicidade de produto imobiliário levado a comercialização, qualquer que seja a sua modalidade, deve conter informação clara sobre o preço total da transação, que já contera os honorários de corretagem, a serem abatidos do preço total e pagos diretamente ao corretor, ou corretores, encarregados da mediação;

b) No documento da intermediação imobiliária deve conter cláusula que indique o preço total da transação e a informação de que o valor dos honorários de corretagem, já incluído no preço total da intermediação, será pago diretamente ao Corretor, ou Corretores, encarregado (s) da intermediação imobiliária.

c) Havendo mais de um corretor de imóveis envolvidos no trabalho de corretagem, cada um deles emitira, contra o pagador, seu próprio recibo de honorários ou nota fiscal, pelo valor do quinhão que lhe couber na divisão dos honorários.

Portanto, há o reconhecimento da necessidade de clareza e transparência na previsão contratual acerca da transferência para o comprador ou promitente-comprador (consumidor) do dever de pagar a comissão de corretagem.

Para cumprir essa obrigação, deve a incorporadora informar ao consumidor, até o momento celebração do contrato de promessa de compra e venda, o preço total de aquisição da unidade imobiliária, especificando o valor da comissão de corretagem, ainda que esta venha a ser paga destacadamente.

Conclui-se este tópico, portanto, no sentido de que o dever de informação é cumprido quando o consumidor é informado até o momento da celebração do contrato acerca do preço total da unidade imobiliária, incluído nesse montante o valor da comissão de corretagem.

Devem ser estabelecidos os efeitos da violação ao dever de informação.

A grande reclamação dos consumidores, nos processos relativos ao tema em análise, é a alegação da omissão da prestação dessa informação, conforme enfatizado na audiência pública.

Alega-se que somente após celebrado o contrato, com o pagamento do sinal, é que o consumidor vem a ser informado acerca do custo adicional da comissão de corretagem.

Essa estratégia de vendas contraria flagrantemente os deveres de informação e de transparência que devem pautar as relações consumo.

Em tais casos, o consumidor terá assegurado o direito de exigir o cumprimento da proposta pelo preço ofertado, não sendo admitida a cobrança apartada da comissão de corretagem, se não prevista no instrumento contratual.

Efetivamente, nos termos do disposto no art. 30 do [Código de Defesa do Consumidor](#), toda informação ou publicidade suficientemente precisa vincula o fornecedor, conforme expresso em seu enunciado normativo:

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

Desse modo, uma vez ofertada à venda uma unidade autônoma, o fornecedor fica vinculado à proposta, que deve ser devidamente respeitada, inclusive integrando o que contrato posteriormente celebrado.

Na hipótese de recusa no cumprimento da proposta, o [Código de Defesa do Consumidor](#) assegura a possibilidade de se exigir o cumprimento forçado da proposta, dentre outras alternativas, abaixo transcritas:

Art. 35 . Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha: I - exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade; II - aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente; III - rescindir o contrato, com direito à restituição de

quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos.

Como se verifica, a solução da controvérsia situa-se na fase pré-negocial, englobando as tratativas, a oferta e a aceitação, com ênfase no dever de informação acerca da transferência do dever de pagar a comissão de corretagem ao adquirente antes da celebração do contrato de compra e venda.

Propõe-se, assim, acerca da comissão de corretagem cobrada em estande de vendas de imóveis sob o regime da incorporação imobiliária a seguinte tese: *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.*

1.3. Do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI)

O fornecedor, conforme já aludido, tem o dever de prestar ao consumidor informações claras, adequadas e precisas acerca de seus produtos e serviços. Além do pagamento da comissão de corretagem, têm sido transferidos ao promitente comprador os custos do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), consistente na prestação de esclarecimentos técnicos e jurídicos acerca das cláusulas do contrato e das condições do negócio.

Na realidade, na alienação de unidades autônomas em regime de incorporação imobiliária, essa atividade de assessoria prestada ao consumidor por técnicos vinculados à incorporadora constitui mera prestação de um serviço inerente à celebração do próprio contrato, inclusive no que tange ao dever de informação, não constituindo um serviço autônomo oferecido ao adquirente, como ocorre com a corretagem.

Verifica-se, neste caso, uma flagrante violação aos deveres de correção, lealdade e transparência, impostos pela boa-fé objetiva, tendo em vista a cobrança, a título de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), pelo cumprimento de deveres inerentes ao próprio contrato celebrado.

A abusividade dessa cláusula contratual deflui do disposto no art. 51, IV, do [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:

.....IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

Consideram-se, assim, nulas de pleno direito as cláusulas que obrigam o consumidor a pagar o serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou congênere, *ex vi* do art. 51, IV, *in fine*, do [Código de Defesa do Consumidor](#).

Ademais, essa assessoria é um serviço que envolve o elemento confiança

(*intuitu personae*).

Assim, se o consumidor necessitar de alguma assessoria técnica ou jurídica para orientá-lo acerca do contrato ou de outros detalhes relativos à aquisição do imóvel, pode contratar diretamente um profissional ou advogado da sua confiança, e não alguém vinculado à incorporadora.

O próprio Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), mediante a Resolução nº 1.256/2012, estatuiu a seguinte norma proibitiva:

Art. 3º - É vedado aos inscritos no Regional cobrarem de seus clientes, para si ou para terceiros, qualquer taxa a título de assessoria administrativa jurídica ou outra, assim como devem denunciar ao Regional a cobrança de tais taxas quando feitas pelo incorporador, pelo construtor ou por seus prepostos. Manifesta, portanto, a abusividade de qualquer cláusula que estabeleça a cobrança desse serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI) ou atividade congênere.

No caso dos autos, por exemplo, o consumidor assinou uma confissão de dívida no valor de R\$ 4.194,08 (quatro mil cento e noventa e quatro reais e oito centavos) referente a serviços de assessoria imobiliária (fl. 39).

Deve-se reconhecer a abusividade da cobrança da SATI, propondo-se a consolidação da seguinte tese:

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.

Ressalve-se, contudo, que a abusividade da SATI não deve implicar enriquecimento sem causa do consumidor de modo que eventual serviço específico prestado ao consumidor, como eventuais serviços de despachante ou a cobrança de taxas de serviços cartorários, podem ser efetivados.

2. CASO CONCRETO

Estabelecidas as teses na primeira parte deste voto, a resolução do caso concreto se limita a uma operação de subsunção.

Com relação à comissão de corretagem, observa-se no "Pedido de Reserva", documento juntado pelo próprio consumidor (fl. 38), que consta informação sobre o contrato de "prestação de serviços decorretagem imobiliária", conforme valores discriminados na planilha de cálculos (Cláusula 6ª).

Na planilha de cálculos, documento assinado e trazido aos autos pelo consumidor, consta o valor do preço total sem juros de R\$ 447.050,80 (quatrocentos e quarenta e sete mil e cinquenta reais e oitenta centavos).

Esse também é o preço total que consta no quadro resumo de fls. 1618, o qual é parte integrante do contrato de promessa de compra e venda.

Na planilha, constam também as comissões no valor total de R\$ 29.549,20 (vinte e nove mil quinhentos e quarenta e nove reais e vinte centavos) e SATI no valor de R\$ 4.194,06 (quatro mil cento e noventa e quatro reais e seis centavos).

Há também referência ao valor de R\$ 476.600,00 (quatrocentos e setenta e seis mil e seiscentos reais), correspondente à soma do valor do imóvel com a comissão de corretagem.

Analisando-se os documentos assinados pelo consumidor, observa-se que o adquirente foi devidamente informado acerca do valor efetivo do imóvel e do preço final com o acréscimo da comissão decorretagem.

Desse modo, impõe-se reconhecer a validade da Cláusula 6ª do pedido de reserva do imóvel, reformando-se o acórdão recorrido quanto a esse ponto, com base na tese firmada.

Relativamente à taxa SATI, o Tribunal de origem decidiu em sintonia com a tese firmada no item 1.2 do presente voto, julgando procedente o pedido de restituição, devendo ser mantido o acórdão, nesse ponto.

Destarte, o recurso especial merece ser provido para limitar a procedência à devolução dos valores pagos a título de remuneração dos serviços de assessoria jurídica e técnico-imobiliária (SATI).

Ante o exposto, voto no seguinte sentido:

(i) fixar as seguintes teses 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.

(ii) dar parcial provimento ao recurso especial para limitar a procedência do pedido à condenação da incorporadora a restituir os valores pagos a título de serviço de assessoria imobiliária.

Custas e honorários advocatícios repartidos na proporção de 20% pela incorporadora e 80% pelo consumidor, arbitrando-se o montante dos honorários em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), vedada a compensação (cf. art. 85, § 14, do CPC/2015).

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO**

PROCESSO ELETRÔNICO
Número Origem: 10636106220138260100

PAUTA: 24082016

JULGADO: 24082016

Relator

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretária

Bela. ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PERFIL SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR E OUTRO (S)

PAULA MARQUES RODRIGUES

MATHEUS ALEXANDRE BRAZ DE OLIVEIRA

RECORRIDO : ROSELI DE SOUZA MARQUES CRESTONI

RECORRIDO : MARCO AURELIO CRESTONI

ADVOGADO : MÁRCIO BERNARDES

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

SUSTENTAÇÃO ORAL

Sustentou oralmente o Dr. Flavio Luiz Yarshell, pela Recorrente Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Seção, por unanimidade, no caso concreto, deu parcial provimento ao recurso especial para limitar a procedência do pedido à condenação da incorporadora a restituir os valores pagos a título de serviço de assessoria imobiliária, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os efeitos do artigo 1.040 do NCPC foram fixadas as seguintes teses:

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."

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.