

## CONSIDERAÇÕES SOBRE A COMISSÃO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA E O DIREITO À SUA PERCEPÇÃO

### CONSIDERATIONS ABOUT THE REAL ESTATE BROKERAGE COMMISSION AND THE RIGHT TO ITS PERCEPTION

Por Ruan Raddi Mira Hilário e Marcelo Ribeiro Losso

#### RESUMO

O presente artigo se presta a analisar o tratamento legal, doutrinário e jurisprudencial dado à remuneração devida aos corretores de imóveis quando atuam na intermediação de compra e venda de bens imóveis, buscando reconhecer o momento em que nasce para o profissional o direito à percepção de sua remuneração. Serão analisados também as alterações e os impactos trazidos em razão da lavratura do Termo de Compromisso de Cessação de Prática firmado entre o Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis (CRECIS) e o Conselho de Administração da Defesa Econômica (CADE). Por fim, será analisado o direito à percepção de honorários por pessoas não vinculadas aos conselhos regionais.

**Palavras-chave:** comissão de corretagem; intermediação imobiliária; exclusividade; tabela de honorários; corretor de imóveis.

#### ABSTRACT

*This article is intended to analyze the legal, doctrinal and jurisprudential treatment given to the remuneration due to realtors when acting in the intermediation of the purchase and sale of real estate, seeking to recognize the moment when the professional's right to the perception of their remuneration. The changes and impacts brought about by the drawing up of the Term of Commitment to Cessation of Practice signed between the Federal Council of Realtors (COFECI), Regional Councils of Realtors (CRECIS) and the Defense Administration Council will also be analyzed Economic (CADE). Finally, the right to receive fees by people not linked to regional councils will be analyzed.*

**Keywords:** *brokerage commission; real estate intermediation; exclusivity; fee schedule; real estate broker.*

## 1 Introdução

Nos últimos anos um impulso econômico acometeu o mercado imobiliário brasileiro, fato que ensejou por consequência o surgimento de diversas demandas

tratando sobre novos fatos socialmente relevantes perante o Poder Judiciário, exigindo dos julgadores soluções e profundos estudos em matéria de Direito Imobiliário a fim de trazer a pacificação social nas relações contratuais cotidianas, principalmente entre adquirentes de unidades na planta e incorporadoras. A título de exemplo, recentemente houve o julgamento do Recurso Especial nº 1.747.307/SP,<sup>1</sup> sob a sistemática dos recursos repetitivos, o qual deu origem ao Tema 938 junto ao Superior Tribunal de Justiça. A demanda discutia situação recorrente nos tribunais cujo objeto era a legalidade da transferência da responsabilidade de pagar a comissão de corretagem ao adquirente de unidade autônoma imobiliária em regime de incorporação imobiliária. No julgado restou pacificado pela possibilidade de tal transferência de obrigação desde que previamente informada ao adquirente tal responsabilidade e o seu preço, devendo este constar de forma destacada no contrato.

Situações como esta são de alto relevo na medida em que a comissão de corretagem representa a principal fonte de renda do corretor de imóveis. Some-se isso ao fato do alto número de profissionais atuantes no mercado, seja na qualidade de autônomo, sob a figura de pessoa jurídica ou sob o regime de prestação de serviços a imobiliárias, como associado. Nas situações supracitadas muitas foram as decisões que condenaram os corretores de imóveis a restituir a comissão de corretagem paga aos adquirentes, em que pese tenham efetivamente prestado o serviço e conseguido o resultado útil almejado, demonstrando ao nosso ver situação demasiadamente injusta.

Por estas razões, o presente artigo se presta a levar aos profissionais do mercado imobiliário e aos pesquisadores da área, considerações importantes a respeito do tratamento legal, da doutrina e da jurisprudência quanto ao direito do corretor de imóveis de receber a sua devida remuneração em algumas situações pinçadas do cotidiano destes profissionais.

---

<sup>1</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (3. Turma). **Recurso Especial 1747307/SP**. Controvérsia acerca do cumprimento do dever de informação no que tange à transferência para o consumidor da obrigação de pagar a comissão de corretagem, na hipótese em que a aceitação da proposta e a formalização do contrato se efetivam no mesmo dia. Recorrente: Construtora Lorenzini Ltda. Recorridos: Del Forte Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Nathan de Alencar Guedini. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 29 de agosto de 2018. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1745046&num\\_registro=201801442162&data=20180906&peticao\\_numero=-1&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1745046&num_registro=201801442162&data=20180906&peticao_numero=-1&formato=PDF). Acesso em: 10. mar. 2024.

## 2 Os contratos de corretagem ou intermediação imobiliária sobre a compra e venda de bens imóveis

O Código Comercial instituído pela Lei nº 556, de 25 de junho de 1.850<sup>2</sup>, parcialmente revogado pelo Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406 de outubro de 2002)<sup>3</sup>, dedicava em seu Capítulo II uma seção exclusiva aos corretores em geral, prevendo diversas disposições dentre os artigos 36 a 67. É de se destacar que esta previsão regulatória, apesar de se utilizar do termo corretor, possuía aplicação aos intermediadores de atividades mercantis e não imobiliárias, visto que esta atividade profissional não era comum à época.

A Lei nº 4.116, de 27 de agosto de 1962<sup>4</sup>, que regulamentou a atividade dos corretores de imóveis, trouxe a exigência de inscrição dos profissionais junto aos conselhos regionais, sem trazer, contudo, a exigência de formação específica. Impende destacar que ao contrário do código comercial, não havia vedação quanto ao ingresso das mulheres. A Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978<sup>5</sup> regulamentada pelo Decreto nº 81.871 de 29 de junho de 1978<sup>6</sup>, deu nova regulação ao exercício da profissão e instituiu a obrigatoriedade de titulação em curso Técnico em Transações Imobiliárias (TTI): “Art 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias.”

Por sua vez, o Código Civil de 2002 extirpou uma série de disposições contidas no Código Comercial e trouxe previsão sobre a atividade geral de corretagem nos artigos 722 a 729. Apesar de não tratar exclusivamente da atividade dos corretores

---

<sup>2</sup> BRASIL. **Lei nº 556 de 25 de junho de 1850**. Código Comercial. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lim/lim556.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim556.htm). Acesso em: 10. mar. 2024.

<sup>3</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lim/lim556.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim556.htm). Acesso em: 10. mar. 2024.

<sup>4</sup> BRASIL. **Lei nº 4.116 de 27 de agosto de 1962**. Dispõe sobre a regulamentação do exercício da Profissão do Corretor de Imóveis. Brasília, DF: Congresso Nacional, [1962]. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1960-1969/lei-4116-27-agosto-1962-353832-publicacaooriginal-1-pl.html>. Acesso em: 10. mar. 2024.

<sup>5</sup> BRASIL. **Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978**. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [1978]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6530.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6530.htm). Acesso em: 10. mar. 2024.

<sup>6</sup> BRASIL. **Decreto Lei nº 81.871 de 29 de junho de 1978**. Regulamenta a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [1978]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/antigos/d81871.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d81871.htm). Acesso em: 10. mar. 2024.

de imóveis, o legislador previu no artigo 722 do diploma civilista a conceituação que passou a ser admitida para previsão do contrato de intermediação imobiliária, o qual traz a seguinte redação: “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.”

Diversos são os autores que se debruçaram a debater os conceitos contidos na norma, tendo em vista a possível confusão entre outras espécies de negócios jurídicos, como Arnaldo Rizzardo (2011, p. 756) que destaca as similitudes entre o contrato de corretagem e o mandato. Na visão de Orlando Gomes (2002, p. 358) “o comissário representa os interesses do comitente. Não é, portanto, seu representante de direito.”<sup>7</sup> O entendimento do autor que teceu tal consideração de forma contemporânea à edição do Código Civil de 2002, nos parece se coadunar à intenção do legislador. Isso porque a prática do mercado demonstra que o corretor de imóveis não se coloca na posição do promitente comprador ou do promitente vendedor para assinar a proposta de compra e venda, o compromisso de compra e venda ou até mesmo a escritura pública de compra e venda.

Eventualmente, de fato, há casos nos quais as partes (comprador e vendedor) por razões diversas outorgam procuração aos profissionais intermediadores para que também lhes representem, mas estamos a falar de exceção e de um novo contrato firmado por conveniência das partes, que em nada se confunde com contrato de corretagem. Neste sentido exemplificam Cristiano Chaves de Freitas e Nelson Rosenvald (2018, p. 1023): “nada impede, de qualquer maneira, que, posteriormente à atuação do corretor ele venha a assumir a posição de mandatário de seus clientes. Seria o exemplo do corretor que, (...) atua como seu representante na lavratura da escritura pública.”<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> GOMES, Orlando. **Contratos**. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

<sup>8</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: contratos**. 8. ed. rev. e atual. Salvador: JusPodivm, 2018.

Na interpretação de Maria Helena Diniz (2006, p. 437) “o corretor imobiliário prestará serviços de intermediação na compra e venda, na permuta, na locação, e de administração em geral, podendo figurar nas incorporações e loteamentos (...)”.<sup>9</sup> É importante destacar que além de objetivamente separar desta espécie contratual a possível confusão entre o mandato e a prestação de serviço, também incluiu o legislador a expressão “qualquer relação de dependência”, excluindo os empregados em face de seus empregadores, sejam estes funcionários de construtoras, empresas administradoras de imóveis e assemelhados, quando ofertam imóveis de domínio do empregador (pessoa física ou jurídica).

Quanto à sua classificação, de fato são contratos onerosos, “(...) pois o cumprimento da prestação não é mera liberalidade, mas garantia de adimplemento de uma contraprestação eventual” (FARIAS; ROSENVALD, 2018, p. 286). São também contratos aleatórios, na medida em que “(...) ficam dependentes de um acontecimento *incerto* (...)” (PEREIRA, 2013, p. 61).<sup>10</sup> Isto porque, ao realizar angariação (captação) do imóvel, não tem certeza o corretor de imóveis que efetivamente o irá vendê-lo e de fato não pode prometer tal resultado. Trata-se de típica relação contratual de resultado, segundo a qual o pagamento só se faz devido quando da concretização do resultado previsto em contrato. Difere-se, por exemplo, da atividade do advogado que atua em processo judicial, quando contrata honorários de *pró-labore*, na qual sua remuneração é devida ainda que o cliente não venha a ter sucesso na demanda.

Estes contratos possuem também a característica da bilateralidade na medida em que geram obrigações para ambas as partes contraentes: ao corretor de imóveis, cabe buscar obter um negócio ao comitente e a este, pagar a remuneração devida e acertada previamente, quando do cumprimento do objeto contratado.

Realizadas tais considerações, as quais são de alto relevo para que se possa adentrar ao objeto da presente análise, passaremos a verificar situações que refletem dificuldades apresentadas no **dia a dia** da atividade profissional.

---

<sup>9</sup> DINIZ, Maria Helena. **Tratado teórico e prático dos contratos**: volume 3. 6. ed. rev., ampl. e atual. De acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002), o Projeto de Lei n. 6.960/2002 e a Lei n. 11.101/2005. São Paulo: Saraiva, 2006.

<sup>10</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: teoria geral do direito civil. v. 3. Contratos. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

## 2.1 Considerações sobre a fixação da remuneração dos corretores de imóveis e sobre a exclusividade

Qualquer trabalho exercido pelo ser humano merece a competente remuneração, sendo hoje a regra geral o pagamento em pecúnia, representada por transferência bancária, PIX, eventualmente pela permuta de bens móveis como automóveis, *smartphones*, relógios e joias de alto valor, dentre outros, e, raramente, ao menos nos grandes centros urbanos, em dinheiro em espécie.

A corretagem, cuja denominação é atribuída pelo legislador, é a representação da remuneração a que faz *jus* o corretor de imóveis que venha a alcançar o resultado útil contratado pelo seu cliente. O Código Civil de 2002 previu em seu artigo 726<sup>11</sup> a possibilidade de estipulação de exclusividade entre as partes contratantes, hipótese na qual o proprietário do imóvel deveria se abster de celebrar contrato com outro profissional ou empresa no período de vigência do pacto entabulado com o primitivo profissional, sob pena de ter de remunerar ambas as intermediadoras, ainda que sem a participação direta da primeira no negócio. A estipulação busca proteger o corretor de imóveis que se empenha em ofertar publicamente o imóvel, mediante o custeio de anúncios em *websites*, portais imobiliários eletrônicos, redes sociais e jornais, este último já não tão comum nos dias de hoje. Isso porque, não raro, o negócio acaba se concretizando diretamente entre comprador e vendedor, fruto do trabalho de divulgação realizado pelo profissional. A este respeito foi acertada a decisão do legislador, vedando o enriquecimento ilícito do proprietário do bem imóvel que obtém o objetivo de alienação do bem em razão do trabalho do profissional, atribuindo-lhe a obrigação de remunerá-lo nos termos da opção de venda com exclusividade.

Sobre esta questão, prevalecia a obrigatoriedade nos contratos de intermediação imobiliária de previsão de exclusividade. Além disso, à exemplo do que ocorre na advocacia, havia a elaboração das tabelas mínimas de corretagem as quais eram elaboradas pelos sindicatos e homologadas pelos conselhos regionais e possuíam observância obrigatória. Ocorre que, como resultado da lavratura de Termo

---

<sup>11</sup> 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. BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lim/lim556.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim556.htm). Acesso em: 10. mar. 2024.

de Compromisso de Cessação de Prática<sup>12</sup> firmado em 14 de março de 2018 entre o Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI), os Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis (CRECIS) e o Conselho de Administração e Defesa Econômica (CADE), sob a orientação deste, a fim de se evitar atos potencialmente lesivos ao princípio da livre concorrência, houve a revogação e a alteração de alguns dispositivos contidos nas resoluções editadas pelo conselho federal através da edição da Resolução 1.404/2018.<sup>13</sup>

Dentre as alterações, destacamos a mudança de redação do inciso V do artigo 6º do Código de Ética Profissional (Resolução-Cofeci nº 326/92.<sup>14</sup>) cuja redação original era: “É vedado ao Corretor de Imóveis: (...) V – receber comissões em desacordo com a Tabela aprovada ou vantagens que não correspondam a serviços efetiva e licitamente prestados” passando a ser lido “V - receber honorários ou vantagens que não correspondam a serviços efetiva e licitamente prestados.” Houve também a revogação da Resolução-Cofeci nº 334/92 cuja redação do artigo 1º era a seguinte: “Art. 1º - Os Conselhos Regionais, ao homologarem as Tabelas de Honorários apresentadas pelos Sindicatos, obedecerão aos seguintes limites máximos: (...)” Referidas alterações não extinguem as tabelas de comissões existentes, mas emprega a estas caráter meramente orientativo. Vale dizer ainda que todos aqueles profissionais que possuíam processos administrativos em andamento ou pendentes de julgamento por autuações em razão da não observação das tabelas, terão arquivadas tais demandas punitivas.

A redação do artigo 1º da Resolução-Cofeci 458/95.<sup>15</sup> inicialmente redigida assim: “Art. 1º - Somente poderá anunciar publicamente o Corretor de Imóveis, pessoa

---

<sup>12</sup> CONSELHO DE ADMINISTRATIVO DE DEFESA ECONÔMICA. Termo de Compromisso de Cessação de Prática. Brasília, DF: [2018]. Disponível em: [https://sei.cade.gov.br/sei/modulos/pesquisa/md\\_pesq\\_documento\\_consulta\\_externa.php?DZ2uWeaYicbuRZEFhBt-n3BfPLlu9u7akQAh8mpB9yNzFdnx0xj-uLVlik-gH6UTOhkBkb1qVzsFu4vQOplqZzfr4nv0IB-Gd\\_DxhJdbgfhurVTNvTgrkbbkhRoF5ytB](https://sei.cade.gov.br/sei/modulos/pesquisa/md_pesq_documento_consulta_externa.php?DZ2uWeaYicbuRZEFhBt-n3BfPLlu9u7akQAh8mpB9yNzFdnx0xj-uLVlik-gH6UTOhkBkb1qVzsFu4vQOplqZzfr4nv0IB-Gd_DxhJdbgfthurVTNvTgrkbbkhRoF5ytB). Acesso em: 10. mar. 2024.

<sup>13</sup> CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. **Resolução nº 1.404/2018**. Altera disposições das Resoluções-Cofeci nºs 326/92, 458/95, 492/96, 905/05 e 1.256/12, revoga dispositivo da Resolução-Cofeci nº 005/78 e as Resoluções-Cofeci nºs 334/92 e 342/92. Brasília, DF, [2018]. Disponível em: [https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao\\_1404\\_18.pdf](https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao_1404_18.pdf). Acesso em: 10. mar. 2024.

<sup>14</sup> CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. **Resolução nº 326/1992**. Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis. Brasília, DF, [1992] Disponível em: [https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao\\_326\\_1992.pdf](https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao_326_1992.pdf). Acesso em: 10. mar. 2024.

<sup>15</sup> CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. **Resolução nº 458/1995**. Dispõe sobre a obrigatoriedade do destaque do registro profissional em documentos e anúncios publicitários, e também

física ou jurídica, que tiver, com exclusividade, contrato escrito de intermediação imobiliária” foi reeditada para a seguinte redação: “Art. 1º - Somente poderá anunciar publicamente o Corretor de Imóveis, pessoa física ou jurídica, que tiver contrato escrito de intermediação imobiliária.” Esta estipulação não extingue a exclusividade, como se tem ouvido anunciar, mas acaba com a obrigatoriedade da cláusula exclusiva. Vale dizer que a partir da alteração poderá o proprietário do imóvel optar pela lavratura de autorização de venda com ou sem exclusividade. Parece que igual faculdade caberá ao corretor de imóveis que poderá sim optar por atuar apenas com contratos exclusivos, podendo abrir mão da referida cláusula quando lhe convier, sem que isto implique em infração ética. A este respeito cabe o destaque para a alteração da redação do artigo 1º da Resolução-Cofeci nº 492/96:

Art. 1º - INSTITUIR, "Ad-referendum" do E. Plenário, multa no valor de 1 (uma) a 3 (três) anuidades, consoante disposições contidas no Artigo 1º, itens I-A e II e respectivo Parágrafo Único da Resolução-COFECI nº 315/91, aplicáveis às pessoas físicas e jurídicas que anunciarem publicamente sem estarem de posse do contrato escrito de intermediação imobiliária com exclusividade, previsto no artigo 1º da Resolução-COFECI nº 458, de 15 de dezembro de 1995.

Passando a constar:

Art. 1º - INSTITUIR multa no valor de 1 (uma) a 3 (três) anuidades, consoante disposições contidas no Artigo 1º, itens I-A e II e respectivo Parágrafo Único da Resolução-COFECI nº 315/91, aplicáveis às pessoas físicas e jurídicas que anunciarem publicamente sem estarem de posse do contrato escrito de intermediação imobiliária, previsto no artigo 1º da Resolução-COFECI nº 458, de 15 de dezembro de 1995.

Por fim, destacamos o item 3.5 do Termo de Compromisso de Cessão de Prática que fixou o compromisso dos Conselhos Regionais de arquivar os processos administrativos em trâmite que possuíssem por objeto a investigação e punição de corretores que não cumpriam os percentuais estipulados pelas tabelas homologadas, bem como, de não mais homologar as tabelas elaboradas e apresentadas pelos sindicatos, sendo estas meramente orientativas, sem qualquer caráter vinculante.

Com este compromisso, embora tenha se visto no mercado imobiliário uma permanência da prática na formalização de contratos cuja remuneração definida é a

---

sobre o número do registro ou da incorporação imobiliária. Brasília, DF, [1995]. Disponível em: [https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao\\_0458\\_95\\_nova.pdf](https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao_0458_95_nova.pdf). Acesso em: 10. mar. 2024.

de seis por cento sobre o valor da compra e venda<sup>16</sup>, certamente por resultado de uma cultura de anos, arraigada nos profissionais, podem os profissionais e imobiliárias praticar os valores que melhor lhes convierem.

### **3 O objeto do contrato de corretagem e a obtenção do resultado útil na compra e venda de bens imóveis**

Neste ponto já não vemos dúvida de que o contrato de corretagem imobiliária atribua ao corretor de imóveis uma obrigação de resultado visto que, em se tratando de típica espécie de contrato aleatório, apenas terá direito a sua remuneração quando alcançar o resultado útil contratado. Biasi Ruggiero (1997, p. 172-173) traz considerações muito valiosas a este respeito diferenciando de forma didática as obrigações de meio e de resultado, nos afirmando mais uma vez a obrigação de resultado assumida pelo corretor de imóveis:

Há obrigações de meio e obrigações de resultado. Quando se contrata uma secretária, ela assume o dever de desempenhar a sua função, de conformidade com o horário e as demais condições estabelecidas. Essa obrigação é considerada pela doutrina como “de meio”. É exemplo típico dessa obrigação contratual a do médico, que tem a responsabilidade e o dever de empregar toda a técnica possível para obter o objetivo visado por quem contratou os seus serviços, independentemente de ter ou não sido atingido o que o cliente pretendia. A outra modalidade é a “de resultado”. Nesse tipo de obrigação o prestador de serviços fica dependendo do resultado de seu trabalho para fazer jus à remuneração pretendida. A empreitada por ele assumida deve ser cumprida a contento do empreitante. Seu trabalho deve ter o sucesso querido pelo contratante.<sup>17</sup>

Apesar disto, dúvida surge quanto ao momento exato de aferimento da obtenção do resultado útil no plano dos fatos. Para Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2018, p. 1027) “é preciso que seja, efetivamente, celebrado o contrato de compra e venda ou de promessa de compra e venda. Por isso, a desistência da parte, antes de efetivada a avença, não gera o direito à corretagem.” Defendem os autores a desnecessidade, nesse sentido, da lavratura da escritura pública ou do contrato particular com pacto adjeto de alienação fiduciária.

Biasi Ruggiero (1997, p. 174) apesar de não declinar exatamente o que seria o momento do que chama de *fechamento*, tem posicionamento alinhado ao dos autores

---

<sup>16</sup> Nos Estados em cujas Tabelas havia a previsão desse percentual. A situação se repete em outros Estados, com percentuais diferentes, nos patamares previstos nas Tabelas de Honorários locais.

<sup>17</sup> RUGGIERO, Biasi. **Questões Imobiliárias**. São Paulo: Saraiva, 1997.

anteriormente citados na medida em que compreende que o simples fato de aproximar, apresentar ou colocar em contato o promitente comprador e promitente vendedor sem que esta negociação tenha evolução, não lhe garante o direito à percepção da remuneração: “A simples aproximação, por si só, não dá direito à percepção da comissão. Impõe-se que o negócio se concretize.”

Arnaldo Rizzardo (2011, p. 762) destaca a falta de importância da desistência posterior em face do corretor de imóveis. Isto porque uma vez celebrado o negócio, ineficaz o arrependimento posterior em face do profissional:

O direito do corretor à remuneração nasce com a conclusão do negócio, independente de sua execução. Não interessa a execução desde que as partes hajam celebrado e concluído o negócio. Se posteriormente as mesmas não cumprem as obrigações pactuadas, não repercutirá esta inadimplência, mesmo que se desenvolva em rescisão, na pessoa do corretor.

Não há como se pensar diferente na medida em que o legislador expressamente positivou tal situação no artigo 725 do Novo Código Civil, fazendo constar que “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“. Desse modo, firmado o compromisso particular, ainda que na qualidade de contrato preliminar que antecede a formalização da escritura pública de compra e venda, perfectibilizou-se o direito do corretor de imóveis à sua remuneração.

Diz isso porque na prática é comum que o sinal de negócio pago pelo promitente comprador no ato da formalização da proposta fique em posse do corretor de imóveis ou da imobiliária intermediadora, funcionando esta como mera depositária do sinal de negócio. Apenas após firmado o negócio com a celebração do compromisso particular ou do contrato de compra e venda é que o sinal de negócio se convalesce em comissão de corretagem, se assim restar pactuado na opção de venda firmada pelo proprietário do imóvel.

Carlos Alberto Bittar (2009, p. 196) aponta para o dever multidisciplinar do profissional do mercado imobiliário na medida em que sua atuação não deve ficar restrita a anunciar o imóvel ou a simplesmente transportar a proposta entre promitente comprador e promitente vendedor, funcionando como um elemento chave ao “convencimento das partes”. Isto porque estão a lidar por vezes com pessoas leigas

em transações imobiliárias que sequer sabem por onde começar o processo de aquisição ou venda de seu bem, por isso de vital importância este profissional.

Na visão de Elias Avvad e Rafael Augusto de Mendonça Lima (2001, p. 459) “O objeto do contrato de corretagem, (...) é o resultado útil dos serviços do corretor de imóveis que poderá ser de simples aproximação das partes e/ou eliminação das dificuldades na concretização do negócio visado pelas partes.”<sup>18</sup>

Em decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial 1.810.652/SP, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, esse entendeu que a não conclusão do negócio principal por fato alheio ao desempenho das funções precípua do mediador, não influencia na comissão de corretagem devida:

(...) A pedra angular para a compreensão do fato gerador do direito do corretor à percepção de sua comissão está na definição do que se pode entender por resultado útil de sua atividade. Vale destacar que, de acordo com a jurisprudência mais recente desta Corte sobre o tema, é devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio. A propósito, citam-se precedentes neste sentido: AgInt no AREsp 1.262.428/ES, 3ª Turma, DJe 10/04/2019; REsp 1.765.004/SP, 3ª Turma, DJe 05/12/2018; AgInt no AREsp 1.020.941/RS, 4ª Turma, DJe 04/05/2017; e AgRg no REsp 1.440.053/MS, 3ª Turma, DJe 28/03/2016). Ora, para o efeito de tornar devida a remuneração a que faz jus o corretor, a mediação deve corresponder somente aos limites conclusivos do negócio, mediante acordo de vontade das partes, independentemente da execução do negócio em si. Destarte, se posteriormente houver o arrependimento de quaisquer das partes, o desfazimento do negócio não repercutirá na pessoa do corretor, via de regra. E diz-se via de regra, porque o arrependimento de quaisquer dos contratantes não afetará na comissão devida ao corretor, desde que o mesmo se dê por causa estranha à sua atividade.<sup>19</sup>

Quanto ao mérito daquele caso, se discutiu ainda a responsabilidade do corretor de imóveis quanto aos deveres de diligência, a fim de se aferir os riscos da negociação em razão de ações ajuizadas em face dos proprietários do imóvel e das empresas das quais integravam o quadro societário. Vejamos:

---

<sup>18</sup> AVVAD, Pedro Elias; LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. **Direito Imobiliário**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

<sup>19</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial nº 1810652/SP**. Ação de cobrança por meio da qual se objetiva o pagamento de comissão de corretagem, em razão de intermediação na venda de imóvel. Recorrentes: Local Imóveis LTDA e outros. Recorridos: Giana Sena Caceres e outro. Relatora: Min. Nancy Andrighi, 04 de junho de 2019. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1833875&num\\_registro=201803205077&data=20190606&peticao\\_numero=-1&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1833875&num_registro=201803205077&data=20190606&peticao_numero=-1&formato=PDF). Acesso em: 10. mar. 2024.

De fato, na presente hipótese, constata-se que os ora recorrentes (corretores) não atuaram com prudência e diligência na mediação do negócio, porque lhes cabia conferir previamente sobre a existência de eventuais ações judiciais que pendiam em desfavor dos promitentes vendedores – ou das pessoas jurídicas de que são sócios –, a fim de proporcionar aos promissários compradores todas as informações necessárias à segura conclusão da avença. Frisa-se que, ainda que tenha havido a concreta aproximação das partes, com a assinatura da promessa de compra e venda e, inclusive, pagamento do sinal, o posterior arrependimento por parte dos promissários compradores deu-se por fato atribuível aos próprios corretores, que poderiam ter evitado as subseqüentes tratativas e formalizações entre os contratantes, acaso buscado certidões negativas em nome das pessoas jurídicas das quais os vendedores são sócios. Mostra-se indevido, portanto, o pagamento da comissão de corretagem. Não se descarta, ainda, como mesmo assentado em sentença, que no instrumento particular de compromisso de compra e venda “havia cláusula de condição resolutiva, justamente em razão de eventual “insuficiência” à firmeza da avença, decorrente dos documentos relativos ao imóvel e aos proprietários vendedores, e a apreciação desta “insuficiência” ficou ao critério subjetivo e exclusivo dos compradores (fls. 39, cláusula VI, parágrafo primeiro)” (e-STJ fl. 151). Assim, corretores e os promitentes vendedores, inegavelmente, assumiram o risco de ser descoberta eventual pendência ou fato impeditivo da alienação, e que poderia motivar posterior arrependimento dos compradores.

Referido entendimento ressalta a obrigação do corretor de imóveis de diligenciar previamente à oferta do bem quanto aos riscos envolvidos na operação, exatamente de acordo ao que dispõe o artigo 4º, inciso I do Código de Ética dos Corretores de Imóveis (Resolução-Cofeci nº 326/92): “Art. 4º - Cumpra o Corretor de Imóveis, em relação aos clientes: I - inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo;”

Discussão há neste sentido, atualmente, em que pese não seja objeto do presente estudo, quanto ao conflito legislativo com a Lei nº 13.097/2015.<sup>20</sup> que dispõe também sobre a concentração nos atos na matrícula do imóvel. Isso porque, de acordo com a lei, toda e qualquer demanda não registrada na matrícula não poderia ser oposta ao adquirente de boa-fé. Se interpretarmos a lei nestes termos, valeria dizer que bastaria ao corretor de imóveis requerer via da matrícula atualizada com certidão negativa de ônus junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente para inteirar-se sobre todas as circunstâncias de risco atinentes ao negócio.

No entanto, não nos parece a atitude mais indicada visto que diante da tamanha insegurança jurídica existente em nosso país, ideal mesmo é persistir a diligência e requerer as certidões de proprietários do imóvel e também de empresas das quais são sócios, tanto de sua residência declarada quanto da comarca onde o

---

<sup>20</sup> BRASIL. **Lei nº 13.097 de 19 de janeiro de 2015**. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP (...). Brasília, DF: Presidência da República [2015]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm). Acesso em: 10. mar. 2024.

imóvel está localizado, até que possamos ter um Poder Judiciário mais uníssono sobre a matéria.

Diante do exposto, é possível concluir que tanto a jurisprudência quanto a citada doutrina se orientam no sentido de identificar como resultado útil a celebração do contrato de promessa particular. Em havendo desistência das partes por fato alheio à possibilidade de execução do negócio, em nada afetará o direito à percepção da remuneração do profissional. Se de outra forma o negócio não puder ser concluído por fato do qual deveria ter o corretor diligenciado ou levado a conhecimento das partes, será possível a imputação do dever de responder pela restituição ou perda do direito à remuneração, arcando ainda com a responsabilização por eventuais perdas e danos vivenciadas pelo adquirente.

#### **4 O direito ao recebimento de honorários de intermediação imobiliária por aqueles que não são corretores de imóveis**

Tema bastante controvertido na doutrina e na jurisprudência diz respeito ao direito daquele que pleiteia em juízo a percepção de comissão de corretagem pela realização de intermediação imobiliária, a despeito de não estar inscrito ou ter sido suspenso ou excluído dos quadros do conselho de classe. Não se discute a comercialização de imóveis ofertados diretamente por seu proprietário, situação plenamente autorizada pelo direito tendo em vista ser livre a disposição da propriedade por seu titular ou por procurador por ele constituído.

A defesa que se faz pela impossibilidade de percepção de comissão por não inscritos nos quadros dos conselhos regionais de corretores de imóveis se pautam na tese que imputa a estas pessoas a prática de ilícito administrativo na medida em que estariam contrariando a exigência de prévia inscrição, normatizada pela Lei nº 6.530/78 (Arnaldo Rizzardo, 2011, p. 768). Neste sentido, defendem ainda que estes indivíduos estariam incorrendo na imputação penal prevista no artigo 47 da Lei de Contravenções Penais (Decreto-lei nº 3.688/1941<sup>21</sup>) ante o exercício irregular de profissão regulamentada: “Art. 47. Exercer profissão ou atividade econômica ou

---

<sup>21</sup> BRASIL. **Decreto-lei nº 3.688/1941**. Lei das Contravenções Penais. Brasília, DF: Presidência da República [1941]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del3688.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3688.htm). Acesso em: 10. mar. 2024.

anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício (...)". Os ingressos nos quadros dos conselhos regionais de corretores de imóveis acarretam na exigência de diversos requisitos, dentre eles a qualificação profissional mínima em curso técnico de transações imobiliárias (TTI).

Maria Helena Diniz (2006, p. 437), destaca a necessidade de outros requisitos que dispõem também sobre obrigações morais esperadas dos candidatos a corretores de imóveis:

O corretor de imóveis é o profissional, inscrito no CRECI (RT, 783:328), possuidor de título de técnico em negócios imobiliários, obtido em curso especializado, e quite com seus deveres para com o Conselho Regional e o sindicato de classe. Impõem-se-lhes alguns requisitos essenciais, como comprovação do pleno gozo dos direitos profissionais, civis e políticos, inexistência de condenação penal etc.

De modo oposto, Pedro Elias Avvad e Rafael Augusto de Mendonça Lima (2001, p. 459) bem como Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2018, p. 1031) se contrapõem e entendem que a despeito da ausência de inscrição nos quadros dos conselhos regionais e a prática dos ilícitos administrativo e penal, em sendo obtida uma vantagem financeira para a parte contratante, correto seria a remuneração pelo serviço do intermediador. Ao presente caso, se admitirmos o entendimento dos autores, admissível a aplicação analógica do disposto no artigo 606 do Código Civil:

Art. 606. Se o serviço for prestado por quem não possua título de habilitação, ou não satisfaça requisitos outros estabelecidos em lei, não poderá quem os prestou cobrar a retribuição normalmente correspondente ao trabalho executado. Mas se deste resultar benefício para a outra parte, o juiz atribuirá a quem o prestou uma compensação razoável, desde que tenha agido com boa-fé.

Em decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça, de relatoria do Ministro Luís Felipe Salomão, houve o reconhecimento do direito de receber a integralidade de comissão de corretagem por parte que atuava sem o devido registro no conselho. Em suas razões o relator fez questão de ressaltar que a corte estadual que julgou a apelação não estava reconhecendo o direito do intermediador de exercer a profissão de corretor de imóveis, mas vedando o enriquecimento ilícito daquele que se aproveitou do serviço prestado, conforme se denota de seu voto:

Ao contrário do que sustenta, o acórdão recorrido não autorizou o autor a exercer a profissão de corretor, ao arrepio dos requisitos legais. Apenas decidiu que, a despeito de não inscrito no "Conselho Regional de Corretores de Imóveis", o intermediador faz jus à comissão de corretagem, uma vez que o seu serviço deve ser remunerado, sob pena de enriquecimento indevido do outro contratante. Este fundamento, aliás, não foi especificamente impugnado pelo recorrente, atraindo a incidência do verbete sumular nº 283/STF, segundo a qual: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles". Não fosse isso, conforme bem acentuou o Ministro Barros Monteiro: "vale lembrar que a Suprema Corte há muitos anos decretou a inconstitucionalidade do art 7º da Lei nº 4116, de 27.08.62 (RE Nº 70.563-SP, publicado na RTJ vol 58, pág. 279), que limitava aos corretores legalmente habilitados o direito de receber a remuneração como mediadores na venda, compra, permuta e locação de imóveis. É, aliás, o que vem evocado a respeito no Resp nº 13.508/SP, relator Ministro Cláudio Santos. A exigência de inscrição, em suma, não se compatibiliza com a norma constitucional que assegura o livre exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão (cfr. Resp nº 26.388-1/SP, relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira)". (Resp nº 87.918/PR, DJ de 09/04/2001).<sup>22</sup>

Parece, entretanto, difícil concluir que ao se reconhecer o direito de perceber a integralidade da comissão de corretagem por pessoa não inscrita no conselho de classe, não se esteja de forma indireta permitindo o exercício ilegal da profissão. Fato é que tem havido o reconhecimento do direito aos intermediadores pelos tribunais, em que pese a ausência de registro no conselho.

#### 4 Considerações Finais

O presente artigo se prestou a analisar do ponto de vista legal, doutrinário e jurisprudencial, o entendimento atual quanto ao direito dos corretores de imóveis em perceber a comissão de corretagem. Diante das primeiras considerações, restou reconhecida a vinculação do direito à remuneração a eventos futuros e incertos, considerando que ao angariar um imóvel não há efetivamente a certeza de que o profissional encontrará interessados na aquisição e, em encontrando, que haverá efetivamente a conclusão do negócio. Chegou-se à conclusão também de que a mera aproximação das partes sem a efetiva conclusão do negócio não gera por si o direito à remuneração. Por conclusão do negócio tem se imputado a lavratura de escritura

---

<sup>22</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso especial nº 185823/MG**. É possível a cobrança de valores decorrentes de intermediação exitosa para a venda de imóvel, sendo prescindível a inscrição do autor no CRECI, pois é livre o exercício do trabalho e vedado o enriquecimento ilícito do vendedor. Recorrente: Renato Almeida Junior. Recorrido: José Ferreira Silva. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 14 de outubro de 2008. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=826797&num\\_registro=199800608699&data=20081103&peticao\\_numero=-1&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=826797&num_registro=199800608699&data=20081103&peticao_numero=-1&formato=PDF). Acesso em: 10. mar. 2024.

pública ou a formalização de contrato de compra e venda com força de escritura pública, nas hipóteses legalmente previstas. Há ainda o reconhecimento do direito à percepção de honorários quando da celebração de compromisso particular de compra e venda, ainda que haja arrependimento posterior das partes por fato alheio às obrigações do profissional. Fala-se isso porque, em sendo reconhecida alguma impossibilidade de execução do contrato por fato que possa ser imputado ao corretor de imóveis, estará esvaziado seu direito à remuneração, obrigando-o a restituir os valores, caso já os tenha recebido. Os tribunais têm se orientado pelo princípio da vedação do enriquecimento ilícito para reconhecer ou não o direito dos profissionais em cada caso concreto, sempre buscando identificar se há na situação narrada ao magistrado elementos e provas que viabilizem a conclusão do efetivo trabalho do profissional para tornar possível a conclusão daquele negócio. Observa-se ainda uma exigência do ponto de vista de diligência e cumprimento dos deveres do corretor de imóveis no que diz respeito à obtenção de certidões negativas a fim de se averiguar os riscos na transação e a possibilidade de embaraço do imóvel no futuro, que possa frustrar a possibilidade de execução do objeto, ou seja, a possibilidade de transferência do bem imóvel ao adquirente de forma livre e desimpedida.

No tocante ao Termo de Compromisso de Cessação de Prática firmado entre o CADE e os integrantes do sistema COFECI-CRECI (Conselho Federal e conselhos regionais), estes assumiram o compromisso de alterar as normativas existentes e não mais exigir a expressa previsão de cláusula de exclusividade nos termos de autorização de venda, quando da angariação de imóveis pelos corretores e imobiliárias, como condição para anunciar publicamente, sendo permitido, como regra, que os proprietários anunciem com um ou mais profissionais. Decidiu-se ainda que os conselhos regionais não mais homologarão as tabelas de comissionamentos propostas pelos sindicatos visando definir um valor mínimo de corretagem (praticado em seis por cento sobre o valor da compra e venda em diversos Estados (e em percentuais diferentes em algumas unidades da federação) permitindo deste modo que os profissionais e clientes livremente pactuem os valores de corretagem. Referidas disposições visaram o encerramento de investigações da autarquia federal que apurava possíveis práticas que violavam a livre concorrência.

Por fim, tema bastante controvertido diz respeito ao direito dos sujeitos não inscritos nos conselhos regionais de classe que pleiteiam no judiciário o direito à

percepção da remuneração pela realização da intermediação imobiliária. Em que pese as posições divergentes, a jurisprudência tem reconhecido o direito sob o pretexto de vedar o enriquecimento ilícito da parte contratante pelo resultado obtido pelo intermediador.

## 5 Referências

AVVAD, Pedro Elias; LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. **Direito Imobiliário**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

BRASIL. **Decreto-lei nº 3.688/1941**. Lei das Contravenções Penais. Brasília, DF: Presidência da República [1941]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del3688.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3688.htm).

BRASIL. **Decreto Lei nº 81.871 de 29 de junho de 1978**. Regulamenta a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [1978]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/antigos/d81871.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d81871.htm).

BRASIL. **Lei nº 556 de 25 de junho de 1850**. Código Comercial. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l0556-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0556-1850.htm).

BRASIL. **Lei nº 4.116 de 27 de agosto de 1962**. Dispõe sobre a regulamentação do exercício da Profissão do Corretor de Imóveis. Brasília, DF: Congresso Nacional, [1962]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/19501969/L4116.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/19501969/L4116.htm).

BRASIL. **Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978**. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [1978] Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6530.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6530.htm).

BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lim/lim556.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim556.htm).

BRASIL. **Lei nº 13.097 de 19 de janeiro de 2015**. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP (...). Brasília, DF: Presidência da República [2015]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato20152018/2015/Lei/L13097.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato20152018/2015/Lei/L13097.htm).

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso especial nº 185823/MG**. É possível a cobrança de valores decorrentes de intermediação exitosa para a venda de imóvel, sendo prescindível a inscrição do autor no CRECI, pois é livre o exercício do trabalho e vedado o enriquecimento ilícito do vendedor. Recorrente: Renato Almeida Junior. Recorrido: José Ferreira Silva. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 14

de outubro de 2008. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=826797&num\\_registro=199800608699&data=20081103&peticao\\_numero=-1&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=826797&num_registro=199800608699&data=20081103&peticao_numero=-1&formato=PDF).

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (3. Turma). **Recurso Especial 1747307/SP**. Controvérsia acerca do cumprimento do dever de informação no que tange à transferência para o consumidor da obrigação de pagar a comissão de corretagem, na hipótese em que a aceitação da proposta e a formalização do contrato se efetivam no mesmo dia. Recorrente: Construtora Lorenzini Ltda. Recorridos: Del Forte Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Nathan de Alencar Guedini. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 29 de agosto de 2018. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1745046&num\\_registro=201801442162&data=20180906&peticao\\_numero=-1&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1745046&num_registro=201801442162&data=20180906&peticao_numero=-1&formato=PDF).

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial nº 1810652/SP**. Ação de cobrança por meio da qual se objetiva o pagamento de comissão de corretagem, em razão de intermediação na venda de imóvel. Recorrentes: Local Imóveis LTDA e outros. Recorridos: Giana Sena Caceres e outro. Relatora: Min. Nancy Andrighi, 04 de junho de 2019. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1833875&num\\_registro=201803205077&data=20190606&peticao\\_numero=-1&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1833875&num_registro=201803205077&data=20190606&peticao_numero=-1&formato=PDF).

CONSELHO DE ADMINISTRATIVO DE DEFESA ECONÔMICA. Termo de Compromisso de Cessação de Prática. Brasília, DF, [2018]. Disponível em: [https://sei.cade.gov.br/sei/modulos/pesquisa/md\\_pesq\\_documento\\_consulta\\_externa.php?DZ2uWeaYicbuRZEFhBt-n3BfPLlu9u7akQA8mpB9yNzFdnx0xj-uLVlik-gH6UTOhkBkb1qVzsFu4vQOplqZzfr4nv0IB-Gd\\_DxhJdbgfhurVTNvTgrkbbkhRoF5ytB](https://sei.cade.gov.br/sei/modulos/pesquisa/md_pesq_documento_consulta_externa.php?DZ2uWeaYicbuRZEFhBt-n3BfPLlu9u7akQA8mpB9yNzFdnx0xj-uLVlik-gH6UTOhkBkb1qVzsFu4vQOplqZzfr4nv0IB-Gd_DxhJdbgfhurVTNvTgrkbbkhRoF5ytB).

CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. **Resolução nº 326/1992**. Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis. Brasília, DF, [1992]. Disponível em: [https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao\\_326\\_1992.pdf](https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao_326_1992.pdf).

CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. **Resolução nº 458/1995**. Dispõe sobre a obrigatoriedade do destaque do registro profissional em documentos e anúncios publicitários, e também sobre o número do registro ou da incorporação imobiliária. Brasília, DF, [1995]. Disponível em: [https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao\\_0458\\_95\\_nova.pdf](https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao_0458_95_nova.pdf).

CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. **Resolução nº 1.404/2018**. Altera disposições das Resoluções-Cofeci nºs 326/92, 458/95, 492/96, 905/05 e 1.256/12, revoga dispositivo da Resolução-Cofeci nº 005/78 e as Resoluções-Cofeci nºs 334/92 e 342/92. Brasília, DF, [2018]. Disponível em: [https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao\\_1404\\_18.pdf](https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao_1404_18.pdf).

DINIZ, Maria Helena. **Tratado teórico e prático dos contratos**: volume 3. 6. ed. rev., ampl. e atual. De acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002), o Projeto de Lei n. 6.960/2002 e a Lei n. 11.101/2005. São Paulo: Saraiva, 2006.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: contratos**. 8. ed. rev. e atual. Salvador: JusPodivm, 2018.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: teoria geral do direito civil**. v. 3. Contratos. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

RUGGIERO, Biasi. **Questões Imobiliárias**. São Paulo: Saraiva, 1997.