



**FONTES DAS OBRIGAÇÕES: CONTRATOS
ESPECIAIS, ATOS UNILATERAIS,
RESPONSABILIDADE CIVIL E OUTRAS FONTES
(DCV0311)**

**FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE DIREITO CIVIL
PROFESSOR ASSOCIADO ANTONIO CARLOS MORATO**

**3º ANO - PERÍODO NOTURNO
2018**



APRESENTAÇÃO DO CURSO

**Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo
Departamento de Direito Civil
Professor Associado Antonio Carlos Morato**



INDICAÇÕES BIBLIOGRÁFICAS

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo
Departamento de Direito Civil
Professor Associado Antonio Carlos Morato

Bibliografia inicial – Contratos especiais e outras fontes

AZEVEDO, Álvaro Villaça . *Teoria geral dos contratos típicos e atípicos* . 3^a ed. . São Paulo : Atlas, 2009.

GOMES, Orlando. *Contratos* . 26^a ed. . Antonio Junqueira de Azevedo ; Francisco Paulo de Crescenzo Marino (atualizadores) . Rio de Janeiro: Forense, 2008.

HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. Contrato: estrutura milenar de fundação do Direito Privado. Revista da Faculdade de Direito. Universidade de São Paulo, São Paulo, v. 97, p. 127-138, 2002)

MARINO, Francisco Paulo De Crescenzo. *Contratos Coligados no Direito Brasileiro* . São Paulo : Saraiva, 2009.

MONTEIRO, Washington de Barros ; MALUF, Carlos Alberto Dabus ; TAVARES DA SILVA, Regina Beatriz . *Curso de Direito Civil : Direito das Obrigações : 2^a parte* v. 5. . 41^a ed. . São Paulo : Saraiva, 2014.

Bibliografia inicial – Responsabilidade Civil

BITTAR, Carlos Alberto . *Os Direitos da Personalidade*. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 7ª ed. atualizada por Eduardo Carlos Bianca Bittar, 2008.

_____. *Responsabilidade civil: teoria e prática*. 5ª ed. . atualizada por Eduardo Carlos Bianca Bittar . Rio de Janeiro : Forense Universitária, 2005.

_____. *Reparação Civil por danos morais*. atualizada por Eduardo Carlos Bianca Bittar. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

CAHALI, Yussef Said. *Responsabilidade Civil do Estado*. 5ª ed. . São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

_____. *Dano moral*. 4ª ed. . São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

CHINELLATO, Silmara Juny de Abreu . *Tendências da responsabilidade civil no Direito contemporâneo: reflexos no Código de 2002*.. In: : DELGADO, Mário Luiz; ALVES, Jones Figueiredo. (Org.). *Novo Código Civil: questões controvertidas*. São Paulo: Método, 2006, v. 5, p. 583-606.

DIAS, José de Aguiar . *Da Responsabilidade Civil* . 10ª ed. Rio de Janeiro : Forense, 1997.

Bibliografia inicial – Responsabilidade Civil

- PEREIRA, Caio Mário da Silva . *Responsabilidade civil*. 5ª ed. Rio de Janeiro, Forense, 1994.
- CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de Responsabilidade Civil*. 11ª ed. . São Paulo: Atlas, 2014.
- GODOY, Claudio Luiz Bueno de . *Responsabilidade Civil pelo Risco da Atividade*. 2ª ed. . São Paulo: Saraiva, 2010.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Responsabilidade Civil*. 15ª ed. . São Paulo, Saraiva, 2014.
- HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes (Org.) ; SIMÃO, José Fernando (Org.) . *Ensaio sobre Responsabilidade Civil na pós-modernidade*. Porto Alegre - RS: Magister, 2009.
- _____. *Responsabilidade pressuposta*. Belo Horizonte: Del Rey, 2005.
- LEONARDI, Marcel. *Responsabilidade civil dos provedores de serviços de Internet*. São Paulo: Juarez de. Oliveira, 2005.

Bibliografia inicial – Responsabilidade Civil

- LIMA, Alvino . *Culpa e Risco* . 2ª ed. revista e atualizada por Ovídio Rocha Barros Sandoval . São Paulo : Revista dos Tribunais, 1998.
- LISBOA, Roberto Senise. *Responsabilidade civil nas relações de consumo*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.
- MAGALHÃES, Teresa Ancona Lopez de. *O dano estético: responsabilidade civil*. 3ª ed. . São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.
- MORATO, Antonio Carlos . Dano Moral pela Violação da Autoridade dos Pais. In: Eduardo Carlos Bianca Bittar ; Silmara Juny Chinelato. (Org.). *Estudos de Direito de Autor, Direito da Personalidade, Direito do Consumidor e Danos Morais*. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2002, v. , p. 157-177.
- _____. ; CHINELLATO, Silmara Juny de Abreu . Responsabilidade civil e o risco do desenvolvimento nas relações de consumo. In: Rosa Maria de Andrade Nery ; Rogério Donnini. (Org.). *Responsabilidade civil : estudos em homenagem ao professor Rui Geraldo Camargo Viana*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009, v. , p. 27-61.
- _____. Dano à Imagem. In: Otavio Luiz Rodrigues Junior ; Gladston Mamede ; Maria Vital da Rocha. (Org.). *Responsabilidade civil contemporânea : em homenagem a Sílvio de Salvo Venosa*. São Paulo: Atlas, 2011, v. , p. 562-572.
- _____. Obrigações Solidárias. In: Renan Lotufo ; Giovanni Ettore Nanni. (Org.). *Obrigações*. São Paulo: Atlas, 2011, v. , p. 175-215.

Bibliografia inicial – Responsabilidade Civil

- NORONHA, Fernando. *Direito das Obrigações: fundamentos do Direito das Obrigações – introdução à Responsabilidade Civil*. 3ª ed. . São Paulo : Saraiva, 2010.
- ROSENVALD, Nelson. *As funções da responsabilidade civil: a reparação e a pena civil*. São Paulo, Atlas, 2013.
- SILVA, Regina Beatriz Tavares da. *Responsabilidade civil: responsabilidade civil e sua repercussão nos Tribunais*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009.
- _____. ; SANTOS, Manoel Joaquim Pereira dos. *Responsabilidade civil na internet e nos demais meios de comunicação*. 2. ed. . São Paulo:Saraiva, 2012.
- SIMÃO, José Fernando . *Responsabilidade civil do incapaz*. São Paulo: Atlas, 2008.
- STOCO, Rui . *Tratado de Responsabilidade Civil : doutrina e jurisprudência* . 10ª ed. . São Paulo : Revista dos Tribunais, 2015.



CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo
Departamento de Direito Civil
Professor Associado Antonio Carlos Morato

Critérios de Avaliação

Prova – Peso 8

Seminários – Peso 2

DATA DA 1ª PROVA

18/04/18 – quarta-feira – Turma 24 – sala Luiz Gama – 19:00–20:00 – 1 (uma) hora de prova com 2 (duas) questões – limite de 20 (vinte) linhas para a resposta apresentada por questão – desconto de 0,5 (meio) ponto (ortografia / concordância)

18/04/18 – quarta-feira – Turma 23 – sala Frederico Steidel – 19:00-20:00 – 1 (uma) hora de prova com 2 (duas) questões – limite de 20 (vinte) linhas para a resposta apresentada por questão – desconto de 0,5 (meio) ponto (ortografia / concordância)

DATA DA 2ª PROVA

Designada pela instituição

junho de 2018

(início do período de provas – 11/06/18)

DATA DOS SEMINÁRIOS DO 1º BIMESTRE

11/04/18 – quarta-feira – sala Frederico Steidel –

**** Importante – é imprescindível a presença dos alunos nos seminários para o debate em sala com os colegas sob a orientação dos monitores. Será permitida a realização da atividade em outra turma, mas não será permitida a entrega do seminário fora das datas designadas a não ser nas hipóteses previstas em lei que autorizam as faltas do aluno (Decreto-lei nº 1.044, de 21 de outubro de 1969 e na Lei nº 6.202, de 17 de abril de 1975).**

DATA DOS SEMINÁRIOS DO 2º BIMESTRE

09/05/17 – sala Frederico Steidel

**** Importante – é imprescindível a presença dos alunos nos seminários para o debate em sala com os colegas sob a orientação dos monitores. Será permitida a realização da atividade em outra turma, mas não será permitida a entrega do seminário fora das datas designadas a não ser nas hipóteses previstas em lei que autorizam as faltas do aluno (Decreto-lei nº 1.044, de 21 de outubro de 1969 e na Lei nº 6.202, de 17 de abril de 1975).**



CONTRATO DE CORRETAGEM OU MEDIAÇÃO (ARTS. 722 E S.S. DO CC)

**FONTES DAS OBRIGAÇÕES: CONTRATOS
ESPECIAIS, ATOS UNILATERAIS,
RESPONSABILIDADE CIVIL E OUTRAS FONTES
(DCV0311)**

**Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo
Departamento de Direito Civil
Professor Associado Antonio Carlos Morato**

Noções

Contrato de Mediação ou Corretagem

“Consiste a atividade do corretor em aproximar pessoas que desejam contratar, pondo-as em contato. Cumpre sua função **aconselhando a conclusão do contrato, informando as condições do negócio e procurando conciliar os interesses das pessoas que aproxima**”.

(Orlando Gomes - Contratos)

**TJ-SP - APL: 990102163156 SP , Relator:
Francisco Loureiro, Data de Julgamento:
08/07/2010, 4ª Câmara de Direito Privado, Data
de Publicação: 15/07/2010**

**Dever de
Informar**

CONTRATO DE CORRETAGEM - Permuta de imóveis, com torna - Aquisição de apartamento de maior valor, mediante pagamento de parte do preço com entrega de apartamento de menor valor - Negócio único, pouco importando a sua qualificação como dação em pagamento, ou a materialização em instrumentos separados - Trabalho único de aproximação das partes - Impossibilidade da corretora cobrar dupla comissão pelo mesmo contrato, de ambos os permutantes sobre os valores dos dois imóveis trocados - Violação a dever de informação e de esclarecimento do corretor a seus clientes consumidores - Comissão indevida, inexigíveis os cheques representativos do preço - Ocorrência de danos morais, pelo protesto indevido da cambial - Recurso provido, para o fim de julgar inteiramente procedente a ação.



**TJ-SP - APL: 990102163156 SP , Relator:
Francisco Loureiro, Data de Julgamento:
08/07/2010, 4ª Câmara de Direito Privado, Data
de Publicação: 15/07/2010**

**Dever de
Informar**

**CONTRATO DE CORRETAGEM - Permuta de
imóveis, com torna - Aquisição de
apartamento de maior valor, mediante
pagamento de parte do preço com entrega de
apartamento de menor valor - Negócio único,
pouco importando a sua qualificação como
dação em pagamento, ou a materialização em
instrumentos separados - Trabalho único de
aproximação das partes - Impossibilidade da
corretora cobrar dupla comissão pelo mesmo
contrato, de ambos os permutantes sobre os
valores dos dois imóveis trocados - Violação
a dever de informação e de esclarecimento do
corretor a seus clientes consumidores -
Comissão indevida, inexigíveis os cheques
representativos do preço - Ocorrência de
danos morais, pelo protesto indevido da
cambial - Recurso provido, para o fim de
julgar inteiramente procedente a ação.**



Corretagem – Código Civil

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.

STJ - AgRg no Ag: 719434 RS 2005/0184836-5, Relator:
Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de
Julgamento: 02/04/2009, T4 - QUARTA TURMA, Data
de Publicação: DJe 20/04/2009 DJe **20/04/2009**

Desistência

**CONTRATO DE CORRETAGEM. COMPRA E VENDA DE
IMÓVEL. NÃO-REALIZAÇÃO DO NEGÓCIO.**

**DESISTÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM
INDEVIDA. TRIBUNAL DE ORIGEM ALINHADO À
JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL
NÃO-PROVIDO. 1. Contrato de corretagem.**

**Comissão: segundo o entendimento firmado no STJ,
a comissão de corretagem apenas é devida quando
se tem como aperfeiçoado o negócio imobiliário o
que se dá com a efetiva venda do imóvel. 2. Agravo
regimental não-provido**



TJ-RS - Recurso Cível: 71003927860 RS , Relator:
Carlos Eduardo Richinitti, Data de Julgamento:
24/01/2013, Terceira Turma Recursal Cível, Data de
Publicação: Diário da Justiça do dia **28/01/2013**

Comissão de Corretagem

**CONTRATO DE CORRETAGEM. EFETIVA
APROXIMAÇÃO DAS PARTES. PROMESSA DE
COMPRA E VENDA CELEBRADA.
ARREPENDIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM
DEVIDA. - A corretagem se traduz numa atividade
de resultado em que a remuneração do corretor é
devida ainda quando o proveito útil perseguido não
se consumou em razão do arrependimento do
promitente comprador. - Inteligência do artigo 725
do Código Civil. Comissão de Corretagem devida
em relação à parcela já paga quando da assinatura
da promessa de compra e venda, não havendo que
se falar em repetição; no entanto inexigível a
cobrança da parcela restante da comissão, na
medida em que, conforme contrato, estava
condicionada à assinatura do financiamento com o
agente financeiro, para aquisição do imóvel, o que
não ocorreu. - Sentença reformada a fim de julgar
improcedente o pedido contraposto. RECURSO
PARCIALMENTE PROVIDO. (Recurso Cível Nº
71003927860, Terceira Turma Recursal Cível,
Turmas Recursais, Relator: Carlos Eduardo
Richinitti, Julgado em 24/01/2013)**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Noções

Contrato de Corretagem

“Consiste a atividade do corretor em **aproximar pessoas que desejam contratar, pondo-as em contato**. Cumpre sua função aconselhando a conclusão do contrato, **informando** as condições do negócio e procurando **conciliar os interesses** das pessoas que aproxima. A relação jurídica entre as partes e o corretor não surge exclusivamente do negócio contratual de mediação, pois direitos e obrigações nascem também do simples fato de que o intermediário haja concorrido de modo eficaz para a aproximação das partes na conclusão do negócio”. (Orlando Gomes - Contratos)

Noções

Contrato de Corretagem

Antonio Carlos Morato, citando a obra de Antonio Carlos Mathias Coltro - Fundado em decisão do TJ/RJ (Ap. Cív. 2005.001.27349, Rel. Des. Milton Fernandes de Souza), na qual se decidiu que “a aproximação entre as partes interessadas feita pelo corretor, por si só, não configura a mediação e, portanto, desautoriza a cobrança de corretagem”, ponderou que “é necessário que aquele que apresentou uma parte à outra demonstre tê-lo feito e trabalhado com a intenção de obter o acordo de vontades tendente ao resultado útil de sua atividade, dirigida justamente à venda de determinado imóvel. Entendimento contrário poderia conduzir algum corretor que *tenha aproximado duas pessoas por motivos outros, acabando estas por realizar negócio de compra e venda imobiliário, a pretender, depois e valendo-se de sua condição profissional, a corretagem equivalente à transação, para a qual em nada contribuiu ou sequer se interessou em realizar*” (Cf. Antonio Carlos Mathias Coltro. Contrato de corretagem imobiliária. 3ª ed. . São Paulo: Atlas, 2011. p. 10).

Classificação:

- * Típico**
- * Nominado**
- * Bilateral**
- * Oneroso**
- * Consensual**
- * Aleatório**
- * Acessório**
- * Não solene**

Conceito normativo de Corretagem

Art. 722 do CC. 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.**

Dever de Informar

Art. 723 do CC. O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. (redação dada pela Lei 12.236/10)

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. (redação dada pela Lei 12.236/10)

Redação anterior (Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer, prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento dos negócios; deve, ainda, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência.)

Direito à Informação

Código de Defesa do Consumidor

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:
(...)

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem; (Redação dada pela Lei nº 12.741, de 2012)

**TJ-SP - APL: 990102163156 SP , Relator:
Francisco Loureiro, Data de Julgamento:
08/07/2010, 4ª Câmara de Direito Privado, Data
de Publicação: 15/07/2010**

**Dever de
Informar**

**CONTRATO DE CORRETAGEM - Permuta de
imóveis, com torna - Aquisição de
apartamento de maior valor, mediante
pagamento de parte do preço com entrega de
apartamento de menor valor - Negócio único,
pouco importando a sua qualificação como
dação em pagamento, ou a materialização em
instrumentos separados - Trabalho único de
aproximação das partes - Impossibilidade da
corretora cobrar dupla comissão pelo mesmo
contrato, de ambos os permutantes sobre os
valores dos dois imóveis trocados - Violação
a dever de informação e de esclarecimento do
corretor a seus clientes consumidores -
Comissão indevida, inexigíveis os cheques
representativos do preço - Ocorrência de
danos morais, pelo protesto indevido da
cambial - Recurso provido, para o fim de
julgar inteiramente procedente a ação.**



Remuneração do corretor

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.

Quem deve remunerar o corretor ?

TJ-SP - 0005922-11.2011.8.26.0269 Apelação /

Corretagem

Relator(a): Neto Barbosa Ferreira

Comarca: Itapetininga

Órgão julgador: 29ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 18/11/2015

Ementa: Apelação – Ação de cobrança – Comissão de corretagem – Contrato verbal – **Em tese, obrigado pelo pagamento da comissão de corretagem é o vendedor, vale dizer, o proprietário do imóvel. O comprador não firma com o intermediário, contrato algum** –

Precedentes jurisprudenciais desta Eg. Corte – Destarte, cabia ao autor provar séria e concludentemente, sob o crivo do contraditório, ex vi do que dispõe o art. 333, I, do CPC, que houve assunção pelo réu (comprador) da obrigação de pagamento da comissão de corretagem, que, **em tese e a rigor, seria dos vendedores dos imóveis. Autor não se desincumbiu do ônus** – Reforma da r. sentença – Necessidade – Inversão dos ônus da sucumbência – Cabimento – Recurso provido, para julgar improcedente a ação



Entretanto...

RECURSO ESPECIAL Nº 1.288.450 - AM (2011/0251967-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO DAS IRMÃS MISSIONÁRIAS CAPUCHINHAS

ADVOGADO : PEDRO DE ARAÚJO RIBEIRO E OUTRO(S)

RECORRIDO : FRANCISCO DE ASSIS BEZERRA NETO

ADVOGADO : JOSÉ NEY GONÇALVES MONTENEGRO E OUTRO(S)

INTERES. : AIMCA - CENTRO EDUCACIONAL ADALBERTO VALE

ADVOGADO : PAULO VICTOR VIEIRA DA ROCHA E OUTRO(S)

Brasília (DF), 24 de fevereiro de 2015(Data do Julgamento)

EMENTA

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.**

**Remuneração do
Corretor**



Remuneração do Corretor

(...) No presente caso, a controvérsia resume-se em saber de quem é a responsabilidade pelo pagamento de comissão de corretagem. O autor da ação, corretor, cobra-a da parte compradora do imóvel, tendo em vista que foi ela quem o contratou para buscar imóvel com o objetivo de construir estacionamento. A pretensão **foi acolhida pelo Tribunal de origem** visto que, diante de contrato verbal e de efetiva prestação de serviços de corretagem, houve posterior celebração de contrato de compra e venda de imóvel. **Concluiu-se ainda: "No que tange à remuneração do corretor, preceitua o art. 724 do CPC que 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. Nesse contexto, entendo que deve ser aplicado o percentual de 6% do valor do imóvel, como remuneração da comissão de corretagem, por ser o usualmente praticado no mercado, de acordo com o CRECI.** Vale consignar, que o responsável pelo pagamento da comissão de corretagem é quem contrata os serviços de mediação, que, no caso, foi a parte compradora do imóvel" (fl. 187). De tal condenação recorre a compradora via recurso especial, pois, a seu ver, a regra geral relativa à obrigação de pagamento da comissão de corretagem recai sobre a pessoa do vendedor. Assim, não estando provado, de maneira incontroversa, o acordado entre o corretor e a compradora, defende não lhe caber tal obrigação por se configurar situação de



(...) Não obstante tais alegações, tenho que, no presente caso, deve prevalecer a imposição de pagamento de comissão de corretagem à parte compradora. Na forma do art. 722 do Código Civil, o 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. Essa relação não pode existir em virtude de mandato, de prestação de serviços ou de qualquer relação de dependência. A pessoa que contrata o serviço do corretor é denominada de comitente. Caracteriza-se a corretagem como obrigação de resultado na medida em que incumbe ao corretor buscar a aproximação e mediação das partes para concretização de determinado negócio. Convém ressaltar a característica onerosa do contrato, razão pela qual é cabível a remuneração do corretor ante a realização de seu trabalho de intermediação entre pessoas que desejam contratar. Observe-se que, no mercado, há hipóteses em que é o proprietário (vendedor) do imóvel que busca alguém para comprá-lo. Em outras, o contrário ocorre, ou seja, é o comprador que busca a aquisição de imóvel. Não há dúvidas de que existem, em número bem maior, vendedores à busca de compradores. Em qualquer dos casos, a partir do momento em que o corretor é chamado para ingressar na relação entre comprador e devedor, passa a ser devida a sua comissão. O encargo, pois, do pagamento da remuneração desse trabalho depende, em muito, da situação fática contratual objeto da negociação, devendo ser considerado quem propõe ao corretor nela intervir.

Remuneração do Corretor



TJ-SP – 0027869-18.2012.8.26.0001 Apelação / Corretagem

Relator(a): Francisco Casconi

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 10/11/2015

**Remuneração
do corretor**

Ementa: COBRANÇA – COMISSÃO DE CORRETAGEM PELA INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIO IMOBILIÁRIO

CONCRETIZADO – **EXISTÊNCIA DE RESULTADO ÚTIL E CONCRETO** – CONJUNTO PROBATÓRIO QUE CORROBORA TESE INICIAL – **DEVIDA REMUNERAÇÃO PELOS SERVIÇOS PRESTADOS, UMA VEZ CONCRETIZADA A VENDA E COMPRA DO IMÓVEL** – "QUANTUM" QUE MERECE

MAJORAÇÃO PARA O PERCENTUAL DE **6% DO VALOR DA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA** QUE É CONSENTÂNEO COM A PRÁTICA DE MERCADO – DANOS MORAIS INOCORRENTES – MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL QUE NÃO TEM O CONDÃO DE ACARRETAR DANO EXTRAPATRIMONIAL – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO RECONHECIDA – SANÇÃO QUE NÃO SE CONFUNDE COM O DIREITO DE DEFESA DENTRO DOS LIMITES DO PONDERÁVEL – HONORÁRIA QUE COMPORTA REDUÇÃO – RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS



VENDA

- 1) Imóveis urbanos **6% a 8%**
- 2) Imóveis rurais **6% a 10%**
- 3) Imóveis industriais **6% a 8%**
- 4) Venda judicial **5%**

NOTA 1: Nas permutas, os honorários serão devidos pelos respectivos proprietários a quem estes contrataram, calculado sob o valor de venda de cada imóvel.

NOTA 2: Quando a transação envolver diversos imóveis, os honorários devidos pelos respectivos proprietários a quem estes contrataram, calculados sobre o valor de venda de cada um dos imóveis.

NOTA 3: Nos casos de vendas com transferência de financiamento os honorários serão devidos sobre o total da transação realizada.

NOTA 4: Quando a transação imobiliária envolver mais de um corretor, os honorários serão pagos a todos os participantes, em partes iguais, salvo ajuste em contrário, firmado entre os interessados, por escrito.

LOCAÇÃO

- 1) De qualquer espécie e sempre por conta do locador: **Equivalente ao valor de 1 (um) aluguel**
- 2) Locação de temporada (Lei 8.245/91), com prazo de até 90 (noventa) dias: **30% sobre o valor recebido**

ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Sobre o aluguel e encargos recebidos: **8% a 10%** Valor mínimo de **R\$ 50,00**

NOTA: A administração para clientes cuja carteira imobiliária seja, comprovadamente, superior à **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)/mês**, o percentual será: **5% a 10%**



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS CRECI 1ª REGIÃO/RJ

TABELA DE HONORÁRIOS DE SERVIÇOS PROFISSIONAIS NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

O CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO HOMOLOGOU A PROPOSTA APRESENTADA PELOS SINDICATOS ABAIXO RELACIONADOS, CONFORME DETERMINA O ARTIGO 17, IV DA LEI 6.530/78, ATRAVÉS DE ATO Nº 001/2006, PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO DE 08/05/2006, DEVENDO SER APLICADA NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS NA FORMA ABAIXO:

a) DA VENDA

I – Imóveis construídos em Áreas Urbanas ou em Desenvolvimento Urbano:

6% sobre o valor da venda

II – Imóveis construídos em Áreas Rurais:

10% sobre o valor da venda

b) DA COMPRA

Aplicação dos mesmos honorários estipulados para Autorizações de vendas.

c) DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

I – Comerciais

II – Indústrias

III – Residenciais

d) DA PERMUTA

Conforme o Artigo 533 do Código Civil Brasileiro preceitua, aplicam-se à TROCA as disposições referentes à COMPRA e VENDA. Os HONORÁRIOS serão pagos sobre todas as propriedades negociadas pelos respectivos proprietários.

Remuneração

Art. 725 do CC. 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.

Processo:01833-2011-101-10-00-9 RO (Acórdão 2ª Turma)
Origem:1ª Vara do Trabalho de TAGUATINGA/DF Juíz (a) da
Sentença:João Batista Cruz de
Almeida Relator:Desembargador Mário Macedo Fernandes
Caron Revisora:Desembargadora Elke Doris Just Julgado
em:01/10/2012 Publicado em:19/10/2012 no
DEJT Recorrente:Jose Bernardino LealAdvogado:Walter de
Castro CoutinhoRecorrido:Joao Ferreira Viegas e
OutraAdvogado:Márcio Flávio de Oliveira
SouzaRecorrido:Margarida Rosa Sa SilvaAdvogado:Márcio
Flávio de Oliveira Souza Acórdão do (a) Exmo
(a) Desembargador Mário Macedo Fernandes Caron

TRT-10 - RO: 1833201110110009 DF 01833-2011-101-
10-00-9 RO, Relator: Desembargador Mário Macedo
Fernandes Caron , Data de Julgamento: 01/10/2012,
2ª Turma, Data de Publicação: 19/10/2012 no DEJT

Comissão de Corretagem



**CONTRATO DE CORRETAGEM. VENDA DE IMÓVEL.
NÃO PROVADO. O contrato de corretagem,
nos termos do Código Civil, é consensual,
já que depende do consentimento para
completar-se. No caso dos autos,
admitindo o próprio autor que não obteve
a autorização do proprietário para fazer a
venda, tenho por não operado o contrato de
corretagem, nada sendo devido ao reclamante a
título de comissão. Recurso conhecido e não
provido. –**

Arrependimento X Mera Desistência

STJ - AgRg no Ag: 719434 RS 2005/0184836-5,
Relator: Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**,
Data de Julgamento: 02/04/2009, T4 -
QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe
20/04/2009 DJe **20/04/2009**

Desistência

**CONTRATO DE CORRETAGEM. COMPRA
E VENDA DE IMÓVEL. NÃO-
REALIZAÇÃO DO NEGÓCIO.**

**DESISTÊNCIA. COMISSÃO DE
CORRETAGEM INDEVIDA. TRIBUNAL
DE ORIGEM ALINHADO À
JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO
REGIMENTAL NÃO-PROVIDO. 1.**

Contrato de corretagem. Comissão:
segundo o entendimento firmado no
STJ, **a comissão de corretagem apenas
é devida quando se tem como
aperfeiçoado o negócio imobiliário o
que se dá com a efetiva venda do
imóvel.** 2. Agravo regimental não-
provido



STJ, AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 390.656 - PR
(2013/0293998-2) Relator: Ministro SIDNEI BENETI,
T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Julgamento:
22/10/2013

Desistência

**CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO REGIMENTAL
NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE
COBRANÇA - COMISSÃO DE CORRETAGEM -
VIOLAÇÃO DO ART. 535, DO CPC - INEXISTÊNCIA -
MATÉRIA CONSTITUCIONAL - COMPETÊNCIA DO
STF - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - NEGÓCIO
NÃO CONCLUÍDO - RESULTADO ÚTIL -
INEXISTÊNCIA - DESISTÊNCIA DO COMPRADOR -
COMISSÃO INDEVIDA - SÚMULA N. 83/STJ -
DECISÃO MANTIDA - AGRAVO IMPROVIDO. 1.- Não
há violação do art. 535 do CPC quando o acórdão
recorrido, integrado por julgado proferido em
embargos de declaração, dirime, de forma expressa
e suficiente as questões suscitadas nas razões
recursais. 2.- Refoge à competência do Superior
Tribunal de Justiça apreciar suposta ofensa a
dispositivos constitucionais, sob pena de invasão da
competência do Supremo Tribunal Federal. 3. É
incabível comissão de corretagem no contrato de
compra e venda de imóveis, quando o negócio não
foi concluído por desistência das partes, não
atingindo assim o seu o resultado útil. Precedentes.
Incidência da Súmula n. 83/STJ. 4.- Agravo
Regimental improvido.**



Data de Julgamento: 18/10/2011.

Desistência

CIVIL. CORRETAGEM. COMISSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGÓCIO NÃOCONCLUÍDO. RESULTADO ÚTIL. INEXISTÊNCIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. COMISSÃO INDEVIDA. HIPÓTESE DIVERSA DO ARREPENDIMENTO. 1. No regime anterior ao do CC/02, a jurisprudência do STJ se consolidou em reputar de resultado a obrigação assumida pelos corretores, de modo que a não concretização do negócio jurídico iniciado com sua participação não lhe dá direito a remuneração. 2. Após o CC/02, a disposição contida em seu art. 725, segunda parte, dá novos contornos à discussão, visto que, nas hipóteses de arrependimento das partes, a comissão por corretagem permanece devida. Há, inclusive, precedente do STJ determinando o pagamento de comissão em hipótese de arrependimento. 3. Pelo novo regime, deve-se refletir sobre o que pode ser considerado resultado útil, a partir do trabalho de mediação do corretor. A mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra de determinado bem, não justifica o pagamento de comissão. A desistência, portanto, antes de concretizado o negócio, permanece possível. 4. Num contrato de compra e venda de imóveis é natural que, após o pagamento de pequeno sinal, as partes requisitem certidões umas das outras a fim de verificar a conveniência de efetivamente levarem a efeito o negócio jurídico, tendo em vista os riscos de inadimplemento, de inadequação do imóvel ou mesmo de evicção. Essas providências se encontram no campo das tratativas, e a não realização do negócio por força do conteúdo de uma dessas certidões implica mera desistência, não arrependimento, sendo, assim, inexigível a comissão por corretagem. 5. Recurso especial não provido.



Data de Julgamento: 18/10/2011.

Desistência

Assim, o arrependimento pressupõe a existência do consenso e a efetivação dos procedimentos da compra e venda, diferentemente da mera desistência de realização do negócio, quando ainda não houve o consentimento bilateral dos contratantes, a persecução de eventual perdas e danos em processo próprio."

No âmbito da mesma 4ª Turma desta Corte, no entanto, há acórdão mais recente que julgou uma causa em sentido oposto, reputando devida a remuneração do corretor independentemente da conclusão do negócio jurídico de compra e venda. Trata-se do REsp 1.228.180/RS (Rel. Min. Raul Araújo, DJe de 28/3/2011). Nesse processo, contudo, muitas peculiaridades foram destacadas pelo relator, justificando a postura adotada. As partes haviam sido aproximadas pelo corretor, de forma eficaz, e haviam assinado um compromisso de compra e venda objetivando a transferência do bem, mediante o pagamento de um sinal e o financiamento, pela rede bancária, do restante do preço. Após a assinatura do compromisso, no entanto, o comprador, informando-se dos encargos que teria de pagar ao banco para obter o financiamento, arrependeu-se do negócio, pagando pequena indenização ao vendedor e sustando o cheque que havia emitido para pagamento da corretagem. Naquela situação, o i. Min. Raul Araújo ponderou ser devida a comissão, tecendo importantes considerações sobre a matéria, notadamente tendo em vista o alcance da regra do art. 725 do CC/02: É certo que o contrato de corretagem não impõe obrigação de meio, mas de resultado, de maneira que somente é cabível o pagamento da comissão se a transação de compra e venda se concretizar. Esta é a jurisprudência consagrada no âmbito deste eg. Superior Tribunal de Justiça.



TJ-RS - Recurso Cível: 71003927860 RS , Relator:
Carlos Eduardo Richinitti, Data de Julgamento:
24/01/2013, Terceira Turma Recursal Cível, Data de
Publicação: Diário da Justiça do dia **28/01/2013**

Comissão de Corretagem

**CONTRATO DE CORRETAGEM. EFETIVA
APROXIMAÇÃO DAS PARTES. PROMESSA DE
COMPRA E VENDA CELEBRADA.**
ARREPENDIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM
DEVIDA. - A corretagem se traduz numa atividade
de resultado em que a remuneração do corretor é
devida ainda quando o proveito útil perseguido não
se consumou em razão do arrependimento do
promitente comprador. - Inteligência do artigo 725
do Código Civil. Comissão de Corretagem devida
em relação à parcela já paga quando da assinatura
da promessa de compra e venda, não havendo que
se falar em repetição; no entanto inexigível a
cobrança da parcela restante da comissão, na
medida em que, conforme contrato, estava
condicionada à assinatura do financiamento com o
agente financeiro, para aquisição do imóvel, o que
não ocorreu. - Sentença reformada a fim de julgar
improcedente o pedido contraposto. **RECURSO
PARCIALMENTE PROVIDO.** (Recurso Cível Nº
71003927860, Terceira Turma Recursal Cível,
Turmas Recursais, Relator: Carlos Eduardo
Richinitti, Julgado em 24/01/2013)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Negócio realizado diretamente entre as partes

Art. 726 do CC. 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.

Atuação do corretor no êxito do negócio

Art. 727 do CC. Se, **por não haver prazo determinado**, o dono do negócio dispensar o corretor, e o negócio se realizar posteriormente, como fruto da sua mediação, a corretagem lhe será devida; igual solução se adotará se o negócio se realizar **após a decorrência do prazo contratual**, mas por efeito dos trabalhos do corretor.

Intermediação de diversos corretores

Art. 728 do CC. Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário.

Aplicação de normas especiais

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

Lei 6.530 – 12/05/78

Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei.

Art 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias.

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.

RESOLUÇÃO-COFECI N.º 326/92

Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis. “Ad referendum”

O PRESIDENTE DO CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - COFECI, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 10, item VIII do Decreto N.º 81.871, de 29 de junho de 1978, R E S O L V E:

Art. 1º - Aprovar o anexo CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL.

Art. 2º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições contrárias, especialmente as Resoluções-COFECI nºs 014/78, 037/79 e 145/82.

Brasília-DF, 25 de junho de 1992

WALDYR FRANCISCO LUCIANO Presidente

RUBEM RIBAS Diretor 1º Secretário

RESOLUÇÃO-COFECI N.º 326/92

Art. 6º - É vedado ao Corretor de Imóveis:

- I - aceitar tarefas para as quais não esteja preparado ou que não se ajustem às disposições vigentes, ou ainda, que possam prestar-se a fraude;
- II - manter sociedade profissional fora das normas e preceitos estabelecidos em lei e em Resoluções;
- III - **promover a intermediação com cobrança de “over-price”**;
- IV - **locupletar-se, por qualquer forma, a custa do cliente;**
- V - **receber comissões em desacordo com a Tabela aprovada ou vantagens que não correspondam a serviços efetiva e lícitamente prestados;**
- VI - angariar, direta ou indiretamente, serviços de qualquer natureza, com prejuízo moral ou material, ou desprestígio para outro profissional ou para a classe;

RESOLUÇÃO-COFECI N.º 326/92

Art. 6º - É vedado ao Corretor de Imóveis:

(...)

- VII - desviar, por qualquer modo, cliente de outro Corretor de Imóveis;
- VIII - deixar de atender às notificações para esclarecimento à fiscalização ou intimações para instrução de processos;
- IX - acumpliciar-se, por qualquer forma, com os que exercem ilegalmente atividades de transações imobiliárias;
- X - **praticar quaisquer atos de concorrência desleal aos colegas;**
- XI - **promover transações imobiliárias contra disposição literal da lei;**
- XII - abandonar os negócios confiados a seus cuidados, sem motivo justo e prévia ciência do cliente;
- XIII - solicitar ou receber do cliente qualquer favor em troca de concessões ilícitas;
- XIV - deixar de cumprir, no prazo estabelecido, determinação emanada do órgão ou autoridade dos Conselhos, em matéria de competência destes;
- XV - aceitar incumbência de transação que esteja entregue a outro Corretor de Imóveis, sem dar-lhe prévio conhecimento, por escrito;
- XVI - aceitar incumbência de transação sem contratar com o Corretor de Imóveis, com que tenha de colaborar ou substituir;
- XVII - anunciar capciosamente;
- XVIII - reter em suas mãos negócio, quando não tiver probabilidade de realizá-lo;
- XIX - utilizar sua posição para obtenção de vantagens pessoais, quando no exercício de cargo ou função em órgão ou entidades de classe;
- XX - receber sinal nos negócios que lhe forem confiados caso não esteja expressamente autorizado para tanto.

TJ-SP - SR: 1161938000 SP , Relator: Ricardo Pessoa de Mello Belli, Data de Julgamento: 29/07/2008, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 15/10/2008

Cláusula “Over Price”

Apelação - Mediação - Cobrança - Comissão -
Cláusula "over price" - Prática que, embora legítima, foge à normalidade, especialmente em contratos de intermediação imobiliária de pequena expressão econômica e celebrados com pessoas naturais - Contratação nesses termos, assim, devendo ser cabalmente demonstrada em situações tais - Ausência de prova bastante de que o contrato verbal celebrado entre as partes contivesse tal cláusula - **Comissão devendo se restringir aos usuais 6%** - Sentença de procedência da cobrança - Reforma parcial.



TJ-SP - ACR nº 0086450-34.2009.8.26.0000, TJSP, 30ª Câm. Dir. Priv., Rel. Des. Edgar Rosa, j. em 01/02/2012.

Cláusula “Over Price”

“CONTRATO DE CORRETAGEM - COBRANÇA DE COMISSÃO - PROVA DA EXISTÊNCIA DE CONTRATO VERBAL DE CORRETAGEM E DA INTERMEDIÇÃO REALIZADA COM ÊXITO PELO AUTOR, COM A EFETIVA VENDA DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DOS RÉUS - RESPONSABILIDADE DOS VENDEDORES PELO PAGAMENTO DA COMISSÃO PELA CORRETAGEM, E NÃO DOS COMPRADORES - AUSÊNCIA DE CONTRATO ESCRITO COM PREVISÃO EM CONTRÁRIO PROVA TESTEMUNHAL QUE CONFIRMA A RELAÇÃO CONTRATUAL ENTRE O CORRETOR E OS VENDEDORES DO IMÓVEL - INTELIGÊNCIA DO ART. 724 DO CC - COMISSÃO 'OVER PRICE' QUE NÃO FOI AJUSTADA DE FORMA CLARA ENTRE OS CONTRATANTES DA CORRETAGEM - PREÇO DA VENDA ESTABELECIDO EM VALOR SUPERIOR APENAS EM DECORRÊNCIA DOS JUROS INCIDENTES SOBRE O PARCELAMENTO DO IMÓVEL - ACRÉSCIMO QUE NÃO GUARDA RELAÇÃO COM A COMISSÃO DE CORRETAGEM COMISSÃO ARBITRADA EM 6% DO VALOR DO NEGÓCIO CONCLUÍDO, EXPUNGINDO-SE OS JUROS, CONFORME A PRÁTICA DO MERCADO, DADA A INEXISTÊNCIA DE AJUSTE EXPRESSO ENTRE AS PARTES.”



Agradeço a atenção de todos.

Prof. Antonio Carlos Morato

