

Nelson Rosenvald
Cristiano Chaves de Farias

Curso de **DIREITO CIVIL**

Contratos

16^a
Edição

REVISTA
ATUALIZADA
AMPLIADA



2026

 **EDITORA**
*Jus*PODIVM
www.editorajuspodivm.com.br

CAPÍTULO X

Contrato de Corretagem

Sumário • 1. Generalidades sobre a corretagem – 2. Noções conceituais e distinções relevantes com outras figuras jurídicas – 3. Classificação – 4. Espécies de corretagem – 5. A remuneração do corretor – 6. A natureza da obrigação do corretor: de meio ou de resultado? – 7. Obrigações do corretor no âmbito do contrato de corretagem – 8. Aspectos processuais e competência judicial.

*“Corretores sagrados vendem a prestação
Seu terreno no céu, edificil Babel,
Preço de ocasião
Hare Deus meninos,
vinde, vinde
Pague dois, leve três
É só mais desta vez.”*

**(Língua de Trapo, *Régui spiritual*,
de Laert Sarrumor)**

1. GENERALIDADES SOBRE A CORRETAGEM

Em linhas gerais, a corretagem é a atividade desenvolvida no sentido de aproximar diferentes pessoas que possuem interesses comuns em celebrar um determinado negócio jurídico.

Historicamente, o contrato de corretagem esteve disciplinado pelo Direito Empresarial, chegando, inclusive, a merecer regramento no Código Comercial de 1850, em dispositivos (arts. 36 a 67) já revogados. Entrementes, a atividade de corretagem remonta a eras mais distantes.

Na Antiga Roma, o corretor foi denominado por Justiniano de *proxeneta*. Posteriormente, a expressão passou a ter um sentido depreciativo, designando o “mediador de mulheres” (“cafetão”, como é mais conhecido).

Etimologicamente, a palavra *corretor* deriva de *corritor* (em língua portuguesa, *corredor*), decorrendo do latim *courtiers*, com o significado de *correr de um lugar*

para o outro, correr de interessado em interessado. Até mesmo porque o corretor, em tempos mais remotos, *corria*, literalmente, entre compradores e vendedores, com vistas a obter ajustes de interesses e, com isso, fazer jus a uma remuneração, por conta da aproximação realizada. Aliás, dúvida inexistente de que os corretores foram da mais alta relevância para o desenvolvimento do comércio.

Realmente, o corretor é um *instrumento social de desenvolvimento econômico*, uma vez que permite a celebração de negócios jurídicos entre pessoas que podem não se conhecer e, mais ainda, podem estar, até mesmo, em lugares distintos.

Aliás, em meio aos variados desejos de uma sociedade aberta, plural e multifacetada, com a abertura de específicos mercados de interesses econômicos (como no ramo imobiliário e nas bolsas de valores, exemplificativamente), a atuação do corretor se mostra particularmente relevante, por facilitar a celebração de negócios.

É bem verdade, por outro turno, que com a facilidade e a dinâmica propiciadas pela tecnologia, inclusive pela velocidade da comunicação, nas redes sociais, restou facilitada a divulgação da intenção de vender e de comprar. Anúncios nas redes sociais, reverberação de mensagens, avisos a grupos de amigos..., tudo isso, certamente, facilita a atividade de comprar e de vender.¹

Contudo, a figura do corretor não perde a sua importância, na medida em que certos negócios exigem um maior grau de conhecimento e de profissionalidade. Para tanto, a atividade precisa de maior dinâmica e simplificação, razão pela qual em 1994 extinguiu-se a exigência de matrícula na Junta Comercial para os corretores mercantis. Hodiernamente, afora as hipóteses com regulamentação normativa, a atividade de corretagem pode ser exercida por qualquer pessoa, física ou jurídica, independentemente de habilitação especial ou registro.

Com isso, é possível concluir que, como em outras tantas atividades, a contemporaneidade vai exigindo dos corretores uma ampliação no grau de preparo e de formação intelectual. Até porque, naturalmente, “embora não se exijam do corretor qualidades específicas a fim de intermediar uma operação, que seja ele conhecedor do negócio em que está atuando”, como realça José Maria Trepát Cases.²

Aliás, na contemporaneidade, encontramos a atividade de corretagem em situações cotidianas, como a venda de ingressos pela *internet*. Em casos tais, inclusive, a jurisprudência superior aponta no sentido de somente ser válida a cobrança de taxa de conveniência em razão da intermediação da venda de ingressos para eventos culturais e de entretenimento se o consumidor for previamente informado do preço

1. Chegou-se mesmo a afirmar, em sede doutrinária: “atualmente, divulga-se o interesse pessoal na prática de negócios também por classificados de jornais, avisos na internet, anúncios em emissoras de rádio e televisão, prospectos distribuídos, cartazes afixados na fachada de prédios, mensagens pelo correio. Se esses meios são de alcance de massa, o trabalho do corretor é de localização *in concreto* de interessados”, NADER, Paulo. *Curso de Direito Civil*, op. cit., p. 345.

2. CASES, José Maria Trepát. *Código Civil Comentado*, op. cit., p. 109.

total da aquisição, com o destaque do valor da referida taxa,³ em visível homenagem à boa-fé objetiva.

Não se ignore que o sistema jurídico, movido por limites de ordem ética, estabelece proibições para a corretagem em determinadas atividades. Um bom exemplo é a proibição para a captação de causas contida no art. 34, III e IV, da Lei nº 8.906/94 – Estatuto da Advocacia.

Demais de tudo isso, vale pontuar que a expressão *corretagem* é plurívoca, não unívoca. A um só tempo, o vocábulo indica o *nomen juris* deste contrato (típico e nominado, regulamentado pelo Código Civil nos arts. 722 a 729), designa o ofício ou função do profissional (corretor) e, ainda, significa a sua remuneração.

2. NOÇÕES CONCEITUAIS E DISTINÇÕES RELEVANTES COM OUTRAS FIGURAS JURÍDICAS

O Código Civil, em seu art. 722, apresenta os contornos gerais sobre o contrato de corretagem:

Art. 722, Código Civil⁴:

“Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer outra relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.”

Pois bem, partindo do balizamento genérico da legislação, vislumbra-se o contrato de corretagem como uma atividade de aproximação de pessoas, com o desiderato de viabilizar a celebração de um negócio jurídico entre elas, ajustando os seus interesses.

Trata-se de alguém (corretor) que é contratado por uma pessoa (dono do negócio, cliente, incumbente ou comitente) para desenvolver atividades no sentido de localizar uma outra pessoa que tenha interesse direto em celebrar um determinado contrato (compra e venda, seguro, locação...). A função do corretor, portanto, é de aproximar pessoas, de construir contatos e pontes para a celebração de determinados negócios.

Enfim, *o contrato de corretagem consiste em negócio jurídico por meio do qual se procura aproximar pessoas interessadas na celebração de negócios jurídicos de diferentes*

3. “(...) 3. Validade da intermediação, pela internet, da venda de ingressos para eventos culturais e de entretenimento mediante cobrança de ‘taxa de conveniência’, desde que o consumidor seja previamente informado o preço total da aquisição do ingresso, com o destaque do valor da ‘taxa de conveniência’. Analogia com a tese firmada no julgamento do Tema 938/STJ (corretagem imobiliária).” (STJ, Ac. 3ª T., EDclREsp.1.737.428/RS, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 6.10.20, DJe 19.11.20).

4. Art. 722.
Parágrafo único. Não constitui contrato de corretagem o serviço de mera indicação de bens para aquisição, inclusive em ambiente virtual. (Texto do Anteprojeto de Reforma do Código Civil, 2024).

espécies. É a assunção de obrigações no sentido de *mediar* (com rigor conceitual, não se trata de *intermediar*, mas de *mediar*, uma vez que o corretor não adquire um bem para si, com vistas a revendê-lo) contatos e propiciar um terreno fecundo para a celebração de avenças.

Daí a precisão cirúrgica dos dizeres de Pontes de Miranda, sublinhando ser a “atividade intermediatriz entre pessoas que desejam contratar, ou praticar para outrem algum ato”.⁵

Trilhando as sendas abertas pela conceituação codificada, é possível afirmar que a qualificação da corretagem exige (i) a atividade de uma pessoa (física ou jurídica, o corretor), com o desiderato de angariar interessados em celebrar um contrato com outra pessoa (física ou jurídica, também, que o contratou, o seu cliente) e (ii) a efetiva aproximação entre as partes, decorrente da atuação do corretor.

Note-se, inclusive, que o negócio jurídico que se pretende obter entre o comitente e o terceiro pode ter qualquer objeto possível, jurídica e fisicamente: bens imóveis, serviços financeiros e de câmbio, seguros (inclusive de saúde privada), *commodities*... Há, enfim, um amplo espectro de atuação para o corretor.

Um dado relevante a ser apontado, ainda, é a inexistência de relação jurídica entre o corretor e a parte que foi encontrada para celebrar o negócio com o comitente. “A outra parte, que é aproximada, não se configura como cliente no contrato de corretagem e, por consequência, não tem a obrigação de pagar a comissão, que certos corretores exigem, recebendo duplamente”, consoante a advertência de Arnoldo Wald.⁶

Aliás, é bem por isso que a corretagem não se confunde com a *mediação*, conquanto alguns autores⁷ utilizem as expressões como sinônimas – o que se revela uma atecnia. Efetivamente, na mediação, o mediador é contratado por ambas as partes interessadas em chegar a um ajuste (conciliação sobre interesses conflituosos entre elas). Por evidente, na mediação exige-se do mediador uma imparcialidade natural, para que possa cumprir com as suas obrigações. Daí, inclusive, ser apontada a mediação como uma forma alternativa de soluções de conflitos. Sobre o tema, explica Conrado Paulino da Rosa, com lucidez invulgar, que a mediação “se apresenta como uma forma amigável e colaborativa de solução das controvérsias que busca a melhor solução pelas próprias partes... Assim, a mediação é um processo que pode dar uma importante contribuição para a resolução pacífica das disputas”.⁸ Diferentemente, o

5. PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado*, op. cit., p. 333. No mesmo diapasão, Fábio Ulhoa Coelho, para quem “corretagem é a atividade de aproximação das partes de um negócio qualquer (comprador e vendedor, locador e locatário, seguradora e segurado etc.)”, *Curso de Direito Civil*, op. cit., p. 299.

6. WALD, Arnoldo. *Direito Civil Brasileiro: Obrigações e contratos*, op. cit., p. 554.

7. Nesse sentido, VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil*, op. cit., p. 324.

8. ROSA, Conrado Paulino da. *Desatando nós e criando laços: os novos desafios da mediação familiar*, op. cit., p. 146-147.

corretor não é imparcial.⁹ Ao revés. O corretor atua para atender aos interesses da parte que o contratou. Ele presta serviços para o contratante e deve atuar, eficientemente, para viabilizar o negócio que se pretende celebrar. De fato, como já se afirmou, “o corretor já não goza da imparcialidade do mediador, uma vez que toma partido de uma das partes, visando satisfazer aos anseios”.¹⁰ Ademais, na corretagem inexistente qualquer conflito de interesses a ser dirimido. Muito pelo contrário. Os interesses são coincidentes.

O corretor é um intermediador (não é um intermediário), por atuar com o fito de aproximar as pessoas e ajustar os seus diferentes interesses. Mas, não pode ser confundido com um *mediador*, cujas funções são absolutamente específicas e diferenciadas.

Não significa, é certo, que o corretor se torne um *representante* ou *mandatário* do comitente.¹¹ Em verdade, o corretor atua *em nome próprio*, buscando, apenas, estabelecer contatos para apresentar oportunidades negociais. Em lúcida ponderação, “o corretor não se põe no lugar dos figurantes no futuro contrato, concluindo a incumbência recebida, como acontece no mandato. Ele não chega a imiscuir-se no contrato”.¹² Não é uma *longa manus* do dono do negócio, embora lhe preste serviços. Por isso, a atuação do corretor se pauta em suas próprias convicções e ideologias, não atuando em nome daquele que pretende celebrar um negócio jurídico. Nada impede, de qualquer maneira, que, posteriormente à atuação do corretor ele venha a assumir a posição de mandatário do seu cliente. Seria o exemplo do corretor que, após conseguir a celebração da venda do imóvel do comitente, atua como seu representante na lavratura da escritura pública. No ponto, são dois negócios jurídicos absolutamente distintos: a corretagem e o mandato, gerando direitos e deveres próprios.

E, demais de tudo isso, não se olvide que o corretor, embora esteja atuando por contratação do dono do negócio ou comitente, não pode violar a boa-fé objetiva, deixando de ter um comportamento ético com as pessoas a quem apresentar a possibilidade de celebração do contrato. Exige-se dele um comportamento probo e honesto, chamando a atenção para todos os detalhes do contrato. Exemplificativamente, em se tratando de uma corretagem imobiliária, o corretor não pode deixar de informar eventuais problemas de construção no prédio, taxas extras para consertos e toda e qualquer situação relevante, sob pena de incorrer em responsabilidade civil por violação dos deveres éticos decorrentes da boa-fé objetiva.

9. Em sentido inverso, Gustavo Tepedino afirma que é exigida “a imparcialidade, como elemento inerente à sua atividade, considerando-se a isenção indispensável à noção de intermediação”, *Comentários ao novo Código Civil*, op. cit., p. 397.

10. CASES, José Maria Trepas. *Código Civil Comentado*, op. cit., p. 99.

11. No ponto, inclusive, há consolidado posicionamento jurisprudencial, reconhecendo a distinção entre corretagem e mandato: “[...] embora apresente pontos de aproximação com o mandato, a corretagem deve ser tratada com autonomia” (STJ, Ac. unân. 4º T., REsp. 29.738/BA, Rel. Min. Antonio Torreão Braz, j. 24.5.93, DJU 15.8.94, p. 20.337).

12. ASSIS, Araken de. *Contratos nominados*, op. cit., p. 249.

Igualmente, não se confunde a corretagem com o contrato de *agência*. Nesta, a atuação do contratado é permanente, praticando atos para atender, com habitualidade, os interesses do contratante. Bem diferentemente, na corretagem, a atuação do corretor é eventual e episódica. Até é possível que atue para a celebração de mais de um negócio jurídico em favor do comitente, mas não há uma permanência em seu agir.

E, do mesmo modo, não se confunde com a *prestação de serviços*, cuja amplitude, objetivo e generalidade são mais largas do que na corretagem. No ponto, inclusive, convém ressaltar que, distintamente da prestação de serviços (que é comutativa e tem por objeto qualquer trabalho lícito, material ou intelectual), a corretagem é aleatória (uma vez que não se tem convicção de que o contrato desejado pelo cliente será celebrado), limitada em seu à intermediação para a celebração de um negócio.

Aliás, a própria dicção do dispositivo legal invocado (CC, art. 722) deixa claro que a corretagem não se confunde com a prestação de serviços, com o mandato ou com qualquer outra figura contratual baseada na dependência jurídica.

3. CLASSIFICAÇÃO

Fixadas as noções conceituais do contrato de corretagem (CC, art. 722), já é possível localizar o enquadramento classificatório desta figura negocial. Cuida-se de contrato *típico e nominado, bilateral, oneroso, aleatório e consensual*.

Para além disso, vale o registro de que se trata de contrato *autônomo, não acessório*.

Vejamos.

É contrato *típico e nominado* por estar elencado no ordenamento jurídico brasileiro, recebendo tratamento e denominação legislativas específicas. Aliás, desde o Código Comercial de 1850 que a corretagem subsistia como um negócio jurídico típico e nominado, em face da previsão contida nos arts. 36 a 67 – agora, revogadas.

Outrossim, não há qualquer dúvida a respeito de sua essência evidentemente *bilateral*.^{13,14} Isso porque ambas as partes do contrato de corretagem (corretor e comitente) assumem obrigações recíprocas, em sinalagma. De uma banda, o corretor assume a obrigação de atuar para localizar alguém interessado em celebrar um contrato com o seu cliente (vale o registro de que o corretor *não se obriga à celebração do*

13. Em posição contrária, minoritária em sede acadêmica, Orlando Gomes sustenta que a corretagem pode se apresentar como um contrato unilateral “quando, embora a remuneração do corretor seja a contraprestação do serviço que presta, não se obriga ele a cuidar do negócio e a levá-lo a bom termo, inexistindo, pois, interdependência entre o pagamento da comissão e a conclusão do contrato entre as partes que aproximou”, *Contratos*, op. cit., p. 381.

14. Paulo Nader, por seu turno, prefere afirmar que a corretagem é um contrato *bilateral condicionado*, uma vez que “o contratante se obriga sob a condição de êxito no trabalho de mediação”, *Curso de Direito Civil*, op. cit., p. 440-441.

negócio, mas a realizar atividades efetivas para conseguir o contrato). Lado outro, o dono do negócio (o cliente) tem o dever de pagar uma remuneração pelo resultado útil gerado pela atividade. Há, sem dúvida, uma bilateralidade da própria essência do negócio. Reitere-se que inexistente qualquer relação jurídica entre o corretor e interessado na celebração do contrato. Este não faz parte do negócio de corretagem, assumindo posição contratual em uma outra figura.

A *onerosidade*, por sua vez, decorre da própria essência contratual, uma vez que ambos os contratantes terão vantagens econômicas. A corretagem enseja proveito para o dono do negócio, pois obterá a celebração de um contrato pretendido, a partir da atuação do corretor. Contudo, exitosa a sua atividade, também o corretor obterá proveito, fazendo jus a uma remuneração.

Nesse ponto, confira-se a doutrina de Gustavo Tepedino e Paula Greco Bandeira:

“Apesar da reciprocidade entre as prestações, não há, via de regra, comutatividade entre elas, já que o corretor realiza sua atividade de aproximação, incorrendo em despesas na execução do contrato, sem a certeza de que o resultado almejado será atingido, e, portanto, sem saber se receberá remuneração. De fato, usualmente, as partes celebram contrato aleatório, de modo que, não se atingindo o resultado útil pretendido, não cabe nem mesmo o reembolso do valor despendido na busca da conclusão do negócio. A aleatoriedade, porém, não é essencial à função do contrato de corretagem, afigurando-se legítima, também, a pactuação de remuneração comutativa, definindo contraprestação ao esforço do corretor, independentemente do resultado obtido”.¹⁵

Aliás, essa particularidade de que o corretor somente terá direito à remuneração caso o contrato seja efetivado a partir de sua atuação caracteriza a sua *aleatoriedade*. Em outras palavras: a exigibilidade da remuneração devida ao corretor está condicionada à celebração do contrato pretendido pelo seu cliente. Daí, inclusive, alguns autores vislumbrarem, com razão, na corretagem, uma verdadeira *atividade de risco*, “uma vez que o corretor não tem certeza de que encontrará alguém que aceite concluir o negócio proposto pelo comitente. E sendo o risco inerente ao contrato, visto que a condição poderá não ser implementada, consequentemente, nenhuma remuneração será devida ao corretor”.¹⁶ Equivale a dizer: o corretor suporta os riscos de não se concluir o contrato desejado pelo seu cliente, não se atingindo o resultado pretendido e, com isso, apesar de todo o seu empenho e dedicação, não lhe subsistir o direito à remuneração.¹⁷ Nessa linha de inteligência, inclusive, vale pontuar que o corretor não fará jus ao ressarcimento das despesas assumidas na busca da pactuação pretendida pelo dono do negócio. Para que haja indenização de gastos assumidos pelo

15. TEPEDINO, Gustavo; BANDEIRA, Paula Greco. Fundamentos do direito civil: Contratos, op. cit., p. 391.

16. SOUZA, Valéria Bonini Gonçalves de. *Comentários ao Código Civil Brasileiro*, op. cit., p. 10.

17. “I. O serviço de corretagem somente se tem como aperfeiçoado quando o negócio imobiliário se concretiza, posto que o risco é da sua essência. Destarte, indevida a comissão mesmo se após a aceitação da proposta, o vendedor, que concordara com a intermediação, se arrepende e desiste da venda” (STJ, Ac. unân. 4ª T., REsp. 193.067/PR, Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, j. 21.9.00, DJU 27.11.00, p. 166).

corretor é imprescindível a existência de contrato (paritário) escrito entre as partes,¹⁸ prevendo o ressarcimento de despesas, sendo nula qualquer cláusula de adesão nesse sentido. Ordinariamente, portanto, o corretor não terá direito ao ressarcimento das despesas que assumiu, objetivando a celebração do contrato.

Outrossim, é importante ressaltar que o contrato de corretagem é informal, não precisando, sequer, ser celebrado por escrito. Trata-se, aliás, de *contrato informal por excelência*. Aliás, com o advento do Código de Processo Civil de 2015, é de se perceber, inclusive, ser admissível a prova testemunhal para a demonstração da existência, validade e eficácia do contrato de corretagem, independentemente do seu valor, por conta da revogação do que dispunham os arts. 227 do Código Civil e 401 do Código de Processo Civil anterior. A solução, realmente, não se mostrava mais compatível com os tempos atuais. Efetivamente, na sociedade dinâmica, veloz e multifacetada em que vivemos, o cotidiano conduz a uma infinidade de possibilidades de contratações em relação à corretagem. Telefone, internet, fax etc. Os meios de contratação da corretagem se ampliaram, sendo fundamental o sistema jurídico atentar para estas múltiplas possibilidades, sob pena de gerar um enriquecimento sem causa, deixando de reconhecer a remuneração de um corretor (que efetivamente trabalhou exitosamente), somente pela falta de um instrumento escrito. Exigir, então, prova escrita para os contratos se mostrava, de fato, contraproducente.¹⁹

Por derradeiro, vale registrar a natureza *autônoma*, não acessória, do contrato de corretagem, embora o tema sofra oscilações doutrinárias. Consideráveis autores advogam a *acessoriedade* do contrato de corretagem, ancorados na assertiva de que “a relação contratual depende da celebração do negócio jurídico objetivado, que é celebrado pelas partes, e não pelo corretor”.²⁰ *Permissa maxima venia*, não é a melhor perspectiva. Com efeito, a caracterização da acessoriedade de um contrato repousa na regra de que a sua existência, validade e eficácia dependem de uma outra figura negocial. Equivale a dizer: um contrato acessório somente *existirá* se uma outra avença lhe preexistir, como ocorre no contrato de fiança em relação à locação de imóveis. Ora, na corretagem não se vislumbra essa dependência ontológica, uma vez que ela terá existência mesmo que, eventualmente, o negócio alvitado não seja celebrado. Para tanto, não se pode confundir a existência do contrato de corretagem com a

18. No ponto, o sistema jurídico brasileiro se afasta da orientação emanada do Código Civil da Itália que, em seu art. 1.756, estabelece que mesmo que infrutífera a atividade do corretor, haverá pretensão ao reembolso das despesas.

19. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já vinha temperando a dureza formal da norma legal agora revogada: “Cobrança. Corretagem. Prestação de serviços. Intermediação. Contrato verbal. Provas. Testemunhas. Demonstração inequívoca. Ainda que não expressamente documentado por escrito, seria injusto deixar-se de remunerar um trabalho efetivamente acontecido apenas com base na interpretação hermética da norma” (STJ, Ac. 4ª T., REsp. 713.073/MT, Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, j. 22.3.05, DJU 9.5.05, p. 431).

20. GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo Curso de Direito Civil*, op. cit., p. 443. No mesmo diapasão: DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*, op. cit., p. 418; e SOUZA, Valéria Bononi Gonçalves de. *Comentários ao Código Civil Brasileiro*, op. cit., p. 8; e VENOSA, Sílvio de Salvo, *Direito Civil*, op. cit., p. 324. Para este, inclusive, a corretagem seria um “contrato preparatório”.

efetivação do negócio jurídico pretendido através dos esforços do corretor. Bem por isso, a acessoriedade não é da essência da corretagem. “Embora a função econômica da corretagem se vincule ao contrato que o corretor pretende promover, a corretagem subsiste, em sua função prático-jurídica, mesmo que o negócio almejado não se conclua. Aquele não depende deste, portanto, para existir”.²¹ A especial atenção a um importante aspecto serve para descortinar, definitivamente, a natureza autônoma da corretagem: a eventual frustração da compra e venda pretendida, após a celebração de uma promessa de compra e venda (contrato preliminar) não esvazia a corretagem que lhe antecedeu, nem retira o direito à remuneração do corretor. É dizer: *a eventual desistência do negócio por uma das partes (ou por ambas), após a sua entabulação, não pode servir para esvaziar a corretagem que lhe antecedeu*. Em bela passagem, na melhor obra específica sobre o tema em nosso país, Antônio Carlos Mathias Coltro é incisivo: “não perde o intermediário o direito à comissão, quando, obtido o acordo de vontades entre as partes, venha o negócio a não se realizar, por iniciativa de qualquer delas, remanescendo a obrigação quanto ao pagamento da corretagem, o que serve a indicar que, efetivamente, não se há de afirmar a acessoriedade do contrato de corretagem”.²² Em louvável entendimento, a orientação jurisprudencial superior está cimentada no sentido defendido no texto, como se pode notar:

CORRETAGEM. COMISSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR APÓS ASSINATURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PAGAMENTO DE SINAL. COMISSÃO DEVIDA. 1. Discute-se se é devida a comissão de corretagem quando, após a assinatura da promessa de compra e venda e o pagamento de sinal, o negócio não se concretiza em razão do inadimplemento do comprador. 2. 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. 3. 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. 4. Pelo novo regime, deve-se refletir sobre o que pode ser considerado resultado útil, a partir do trabalho de mediação do corretor. 5. A assinatura da promessa de compra e venda e o pagamento do sinal demonstram que o resultado útil foi alcançado e, por conseguinte, apesar de ter o comprador desistido do negócio posteriormente, é devida a comissão por corretagem. (REsp 1339642/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 18/3/2013)

Não se imagine, entretanto, que a remuneração do corretor será devida com a simples aceitação da proposta pelo terceiro. 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. O que se deve levar em conta para o reconhecimento do direito à remuneração é o *resultado útil efetivo* para o comitente. Por isso, não se ignora que as partes podem

21. TEPEDINO, Gustavo. *Comentários ao Código Civil*, op. cit., p. 388.

22. COLTRO, Antônio Carlos Mathias. *Contrato de corretagem imobiliária*, op. cit., p. 29. No mesmo sentido: ASSIS, Araken de. *Contratos nominados*, op. cit., p. 248-249.

se arrepender, antes da celebração do ajuste – nada sendo devido ao corretor, nesse caso. Diferentemente, se as partes ajustam o contrato, havendo um desfazimento posterior, por motivos estranhos, a corretagem não será afetada, por já ter produzido um resultado útil. As duas turmas com competência para julgar questões de Direito Privado do Superior Tribunal de Justiça (a 3ª e a 4ª Turmas) vem dando contornos de equidade e razoabilidade à matéria, incorporando as ideias aqui preconizadas:

“[...] 4. Embora o serviço de corretagem somente se aperfeiçoe quando o negócio é concretizado, dado o risco inerente à atividade, não se pode perder de vista que, nos negócios imobiliários – os quais dependem de registro do ato negocial no Cartório de Registro de Imóveis para fins de transferência e aquisição da propriedade e de outros direitos reais (CC/2002, arts. 1.227, 1245-1246) –, a intermediação da corretora pode encerra-se antes da conclusão da fase de registro imobiliário. Por certo, quando as partes firmam, de algum modo, atos, com mediação da corretora, que geram obrigatoriedade legal de proceder-se ao registro imobiliário, tal como ocorre no caso de celebração de promessa de compra e venda ou de pagamento de sinal, torna-se devida a percepção de comissão de corretagem, mormente quando eventual desfazimento do negócio não decorrer de ato praticado pela corretora. 5. No caso em exame, conforme salientado pelas instâncias ordinárias, houve uma fase preliminar de negociações, seguida de uma fase intermediária de celebração do contrato de cessão e transferência dos direitos e obrigações constantes de promessa de compra e venda, com o pagamento do valor de R\$ 62.000,00 a título de sinal, sendo certo que essas duas etapas foram intermediadas pela corretora de imóveis. Com a celebração desse contrato encerrou-se o ofício da corretora, a qual deu por concretizada a venda, recebendo, naquela data, o cheque pós-datado referente à comissão de corretagem. A partir daí, o ora recorrente munido do contrato, providenciou, como lhe competia, o financiamento do restante do valor do imóvel junto a uma instituição financeira. Contudo, durante o trâmite do processo de financiamento imobiliário, o contratante discordou do valor das prestações a serem pagas, rescindindo o contrato e sustando o cheque em apreço. 6. Se havia documento válido a corroborar o negócio jurídico – suficiente para a exigência do registro imobiliário –, não obstante seu posterior desfazimento, é salutar reconhecer que a corretora alcançou o ‘resultado útil’ da avença. Destarte, formalizado o contrato particular de cessão e transferência de imóvel entre as partes interessadas, o direito à percepção de comissão de corretagem é incontestável, ainda que, por posterior rescisão contratual, mas não por culpa da corretora, o negócio jurídico não alcance a fase de registro imobiliário...” (STJ, Ac. unân. 4ª T., REsp 1.228.180/RS, Rel. Min. Raul Araújo, j. 17.3.11, DJe 28.3.11).

“[...] 4. A remuneração do corretor é devida quando este conseguir o resultado previsto no contrato de mediação, ainda que este não se efetive em virtude do arrependimento das partes, como mesmo preceitua o art. 725 do CC/02.5. 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. Na espécie, as partes contratantes assinaram o instrumento de promessa de compra e venda, tendo havido a atuação efetiva das corretoras para tanto. Deve-se reconhecer, portanto, que o resultado útil da mediação foi atingido. 7. O negócio foi posteriormente desfeito, sem qualquer contribuição das corretoras para a não consolidação do negócio, isto é, o arrependimento da contratante deu-se por fatores alheios à atividade das intermediadoras. Destarte, a comissão de corretagem é devida, na espécie.” (STJ, REsp nº 1.783.074/SP, Terceira Turma, Ministra Relatora NANCY ANDRIGHI, DJe 21/11/2019)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/73. AÇÃO DE COBRANÇA. CORRETAGEM. 1. Caso concreto em que o corretor de imóveis pretende o recebimento de comissão por ter intermediado a celebração de contrato de compromisso de parceria para loteamento urbano. 2. É devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se o trabalho de aproximação realizado pelo corretor resultar, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio. Precedentes. 3. Conforme expressamente reconhecido pelas instâncias ordinárias, em razão da atuação do corretor, os recorridos celebraram com a empresa Realiza Loteadora, Incorporadora, Pavimentação e Obras LTDA. um “contrato de compromisso de parceria para loteamento urbano”. 4. Inegável o benefício patrimonial obtido pelos recorridos com a parceria realizada, pois a gleba de terra rural, sem uso e benfeitorias, foi transformada em um empreendimento imobiliário de grande porte. 5. Deve ser remunerada a atuação do corretor que, no caso concreto, promoveu a aproximação dos seus contratantes com a interessada em assumir o loteamento, em razão do inegável resultado útil obtido. 6. Diante das particularidades do caso concreto e para evitar o “bis in idem”, a comissão de corretagem deve observar o sugerido pelos próprios recorridos. (REsp 1765004/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe 05/12/2018)

O que se quer dizer com isso é que tendo o trabalho realizado pelo corretor produzido uma efetiva *aproximação entre as partes*, se o negócio se efetivar posteriormente, mesmo que sem a formal participação do contratado. Seria o caso em que o corretor apresenta e aproxima as partes, mas o negócio é fechado entre elas, sem a interveniência dele. Mesmo ausente a sua atuação no momento de celebração do negócio jurídico, provada a efetividade do seu labor, a remuneração deve ser paga.²³

Demais de tudo isso, é conveniente sublinhar que o contrato de corretagem *não é personalíssimo*. E, bem por isso, pode o corretor celebrar *subcontratação* ou *subcorretagem*, independentemente de prévia autorização do dono do negócio. Por evidente, o corretor pode ajustar direitos e obrigações específicas com o subcorretor. Do mesmo modo, o subcorretor tem de agir nos termos e limites estabelecidos no contrato de corretagem.

4. ESPÉCIES DE CORRETAGEM

Grande parcela de nossos autores,²⁴ lastreados em critérios classificatórios preteritos, já não mais existentes, costumam identificar duas categorias de corretagem: (i) a corretagem oficial ou pública; e (ii) a corretagem livre.

23. O Superior Tribunal de Justiça assim vem deliberando, inclusive: “é devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se o trabalho de aproximação realizado pelo corretor resultar, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio.” (STJ, Ac. 3ª T., REsp 1.765.004 /SP, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 27.11.18, DJe 5.12.18).

24. Adotando esse critério classificatório, veja-se: VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil*, op. cit., p. 327; GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo Curso de Direito Civil*, op. cit., p. 439; GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*, op. cit., p. 444; TARTUCE, Flávio. *Direito Civil*, op. cit., p. 524.

De acordo com esse critério, os corretores oficiais são aqueles que “atuam em esferas onde o Estado prevê uma maior intervenção no exercício de sua atividade, como é o caso do corretor de imóveis, corretor de seguros e do corretor de valores mobiliários. Nesses casos, os corretores têm a sua profissão legalmente disciplinada e estão sujeitos a requisitos especiais para exercê-la – de idade, de idoneidade, de cidadania”. Por outro lado, os corretores livres “são as pessoas, sem designação oficial, que exercem, com ou sem exclusividade, o ofício de agenciadores, em caráter contínuo ou intermitente”, com os dizeres de Caio Mário da Silva Pereira.²⁵

A nomenclatura não é das mais felizes e propícias.

Com efeito, a atividade de corretagem é, sempre, decorrente da *liberdade de atuação das pessoas*. Portanto, a corretagem é *livre*, em qualquer situação.

Em tempos pretéritos, de fato, se diferenciou a corretagem pública ou oficial daquela outra, exercida livremente. Naquela época, o Governo nomeava corretores para determinadas atividades, que somente por eles poderia ser exercida.²⁶ Atualmente, precisando de alguma atividade de corretagem, impõe-se ao Poder Público licitar para promover a contratação, garantindo a igualdade e a impessoalidade como atributos típicos da cidadania.

Além disso, desde 1994, foi abolida do nosso sistema jurídico a matrícula dos corretores na Junta Comercial, não mais sendo exigível qualquer tipo de controle ou autorização governamental para o exercício da profissão.

Bem por isso, anuindo à assertiva de Fábio Ulhoa Coelho, essa classificação denominando os corretores de *oficiais* e *livres* “não serve mais”.²⁷

Nessa trilha de reflexão, Gustavo Tepedino expõe que “no passado, havia no Direito brasileiro, a categoria dos corretores oficiais, que gozavam de fé pública, própria do ofício público que exerciam. Atualmente, no entanto, o exercício da corretagem independe de qualquer investidura oficial, tendo como pressuposto a capacidade civil”.²⁸

Realmente, parece fundamental partir da premissa de que o exercício da corretagem é absolutamente *livre*, decorrente da própria fórmula genérica da *livre iniciativa* e da *busca do pleno emprego* (CF, art. 170) – que são princípios diretivos da própria economia.

Em sendo assim, a atividade de corretagem é, sempre, livre, como corolário de uma garantia constitucional.

25. PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*, op. cit., p. 327.

26. Somente a título de esclarecimento histórico, vale pontuar que os corretores de fundos públicos eram autorizados em conformidade com a Lei nº 354/1890, enquanto os de mercadorias estavam submetidos ao art. 27 do Decreto-lei nº 806/1851. Os corretores de navios, por sua vez, encontravam disciplina e autorização para atuar no Decreto nº 19.009/29.

27. COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de Direito Civil*, op. cit., p. 300.

28. TEPEDINO, Gustavo. *Comentários ao novo Código Civil*, op. cit., p. 398-399.

No entanto, algumas atividades de corretagem estão regulamentadas em normas jurídicas especiais, disciplinando o exercício de determinadas profissões. É o caso do *corretor de imóveis*, cuja atividade profissional está disciplinada pela Lei nº 6.530/78, regulamentada pelo Decreto nº 81.871/78, que exigem para o exercício da profissão de corretor de imóveis, no território nacional, o título técnico em transações imobiliárias e a inscrição no órgão de classe (o Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI). Também é o caso do corretor de seguros. A Lei nº 4.594/64 e o Decreto-lei nº 73/66, especificamente nos seus arts. 122 a 128, disciplinam a corretagem de seguros, nas mais diferentes áreas. Outrossim, a Lei nº 6.385/76 normatiza a atuação do *corretor de bolsa*, seja de valores, de mercadorias ou de futuros.

Em tais hipóteses, é possível dizer que há uma *corretagem institucionalizada*, em razão da disciplina normativa imposta aos profissionais pertencentes a uma instituição. Não parece de boa técnica jurídica, contudo, afirmar que são atividades de *corretagem oficial*.

Até porque, mesmo nesses casos de corretagem disciplinadas em normas legais, não há uma obrigatoriedade de assistência pelo profissional para a celebração de negócios jurídicos. Se alguém pretende vender um imóvel ou adquirir ações em um fundo de investimento financeiro, não precisa contratar um corretor, podendo celebrar o negócio jurídico diretamente, sem qualquer interveniência.

No ponto, é de se lembrar que o art. 729 do Código Civil estabelece que “os preceitos sobre corretagem constantes deste Código não excluem a aplicação de outras normas de legislação especial”, em homenagem clara ao critério da especialidade. Aliás, em razão disso, as regras codificadas podem, inclusive, ser afastadas para a incidência das normas especiais.

Por isso, certamente, o desempenho de atividades de corretagem por pessoa não habilitada pode caracterizar ilícito administrativo, conforme a normatividade respectiva. Exemplificativamente, os arts. 2º, 3º e 21 da Lei nº 6.530/78 reconhecem a possibilidade de *sanção administrativa dos profissionais que não se adequarem aos ditames normativos da profissão*.

A outro giro, o art. 47 da Lei de Contravenções Penais estabelece a possibilidade de caracterização de ilícito penal por quem pratica uma profissão ou atividade econômica, ou simplesmente anuncia a prática desse exercício profissional, sem o atendimento de condições normativas.²⁹

O ilícito penal, inclusive, pode ser caracterizado pelo corretor de imóveis que, após ter cancelado o seu registro no órgão de classe, por inadimplência da anuidade, continua exercendo a profissão. A jurisprudência, inclusive, já tem precedente nesse sentido, reconhecendo a caracterização criminógena:

29. Art. 47, Lei de Contravenções Penais: “exercer profissão ou atividade econômica ou anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício: Pena – prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis”.

“A conduta do agente que exerce atividades de corretagem de imóveis após o cancelamento de sua inscrição no CRECI, por inadimplência das anuidades devidas, se amolda à contravenção penal prevista no art. 47 do Decreto-lei 3.688/1941, haja vista que permaneceu clandestinamente na profissão regulamentada, exercendo-a sem o preenchimento de condição legal a que está subordinado o seu exercício, qual seja, inscrição perante o órgão de fiscalização profissional” (STJ, Ac. unân. 3ª T., CC 104.924/MG, Rel. Min. Jorge Mussi, j. 24.3.10, DJe 19.4.10).

É relevante, por outro lado, chamar a atenção para o fato de que *a eventual ilicitude no desempenho da atividade de corretagem, por ausência de habilitação profissional exigida pela norma de regência, não conduz à invalidade do contrato de corretagem celebrado.*

E, como consectário, há de ser reconhecido o direito à remuneração do corretor que gerou um *resultado útil* ao dono do negócio, mesmo sem ter registro profissional no órgão competente. Isto porque a falta de habilitação pode produzir sanções administrativas e, até, penais, mas não tem o condão de esvaziar o direito à contraprestação, sob pena de caracterizar um indevido enriquecimento sem causa.

É o caso exemplo do corretor de imóveis, sem inscrição regular no órgão profissional correspondente, que obtém êxito na corretagem e consegue a efetivação do negócio alvitado pelo seu cliente. Nesse caso, malgrado a caracterização de ilícito administrativo e penal, o corretor fará jus a uma compensação pecuniária pela atuação desempenhada, evitando um enriquecimento sem causa. Há, inclusive, uma previsão, muito assemelhada, no art. 606 do Código Civil, que disciplina o contrato de prestação de serviços – e que pode, perfeitamente, ser aplicada, ao caso, por analogia.³⁰

Bem por isso, trilhando esse caminho, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça foi fixada no sentido de reconhecer o direito do corretor à retribuição, mesmo sem inscrição no órgão competente.

“A despeito de não inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis, o intermediador faz jus ao recebimento da comissão de corretagem” (STJ, Ac. unân. 4ª T., REsp. 87.918/PR, rel. Min. Barros Monteiro, j. 20.2.01, DJU 9.4.01, p. 295).

“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...” (STJ, Ac. unân. 4ª T., REsp. 185.823/MG, rel. Min. Luís Felipe Salomão, j. 14.10.08, DJe 3.11.08).

Não seria razoável, entretanto, que, na hipótese de falta de registro no órgão competente, o corretor recebesse a mesma remuneração devida a um profissional devidamente habilitado. Por isso, deve o magistrado, no caso de corretor sem registro

30. Art. 606, Código Civil: “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. Parágrafo único. Não se aplica a segunda parte deste artigo, quando a proibição da prestação de serviço resultar de lei de ordem pública”.

ter obtido uma corretagem exitosa, fixar uma *compensação razoável*, de modo a garantir-lhe uma retribuição pelo trabalho (evitando um enriquecimento sem causa), mas sem igualar ao profissional habilitado. Do contrário, restaria esvaziada, por via oblíqua, a regulamentação profissional. Respirando esses ares, há interessantíssimo precedente da nossa melhor jurisprudência:

“Corretagem. Alegação de interesse do intermediador no negócio. Fato não comprovado... Critério. Volume do negócio. Ausência de contrato escrito. Corretor não inscrito no órgão de classe. Redução.

[...]

III. Percentual da comissão, contudo, extremamente elevado, dado o porte do negócio, a inexistência de contrato escrito e a circunstância de não se ter como razoável que a prática profissional sem a inscrição no Conselho de classe, submissão a fiscalização, pagamento de impostos e anuidade respectivas, possa gerar direitos iguais aos daqueles que exercem a atividade regularmente.” (STJ, Ac. unân. 4ª T., REsp. 331.638/SP, rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, j. 7.10.03, DJU 24.11.03, p. 309).

Volendo a visão para o campo processual, infere-se, via de consequência, que o corretor terá direito à propositura da ação correspondente (de cobrança, monitória, indenizatória ou executiva), mesmo que não tenha o respectivo registro no órgão de classe.

Acresça a todas essas ponderações que a relação travada entre o corretor (pessoa física) e o comitente pode se caracterizar como uma *relação empregatícia*, quando, nos termos dos arts. 2º e 3º da Consolidação das Leis do Trabalho, estiver presente a *personalidade*, a *continuidade*, a *onerosidade* e, principalmente, a *subordinação jurídica*. É o caso do corretor que somente pode atuar em nome de um comitente, trabalhando, habitual e continuamente, para captar negócios para aquele dono do negócio. Se a relação se mostrar subordinativa, dúvida inexiste acerca da natureza empregatícia, com todos os efeitos jurídicos contemplados na legislação trabalhista.

Por outro turno, a relação jurídica travada entre o corretor (pessoa física ou jurídica) e a pessoa contratante pode ser enquadrada como relação de consumo, a depender do caso, como na hipótese de empresas de corretagem especializadas.³¹

5. A REMUNERAÇÃO DO CORRETOR

Em se tratando de negócio jurídico tipicamente oneroso, de um contrato de corretagem decorre o direito a uma *remuneração*, também denominada de *comissão*, *preço* ou, simplesmente, *corretagem*.

31. O Superior Tribunal de Justiça anui ao entendimento aqui apresentado: “É incabível retirar a condição de consumidor de uma determinada pessoa em razão da presunção de seu nível de discernimento comparado ao da média dos consumidores. – Impõe-se reconhecer a relação de consumo existente entre o contratante que visa a atender necessidades próprias e as sociedades que prestam de forma habitual e profissional o serviço de corretagem de valores e títulos mobiliários.” (STJ, Ac. unân. 3ª T., REsp 1.599.535/RS, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 14.3.17, DJe 21.3.17)

Essa remuneração deve ser suportada, ordinariamente, pelo *comitente* ou *dono do negócio*. Isto é, quem paga a remuneração do corretor é quem o contratou, como regra. Assim, se a contratação foi efetivada pelo comprador, a ele caberá o pagamento da remuneração do profissional.³²

Nada impede, de qualquer maneira, que as partes, utilizando da autonomia privada, disponham em sentido diverso, estipulando, por exemplo, que o pagamento da corretagem será realizado pelo adquirente do bem, no caso de compra e venda. Para tanto, logicamente, o terceiro adquirente terá de anuir, expressamente, com esta obrigação. Em se tratando de contrato de consumo, será imperativo um cuidado maior em relação ao dever de *informação*. Nessa hipótese, impõe-se ao vendedor (ordinariamente, uma empresa) apresentar informações claras e precisas ao consumidor de que a obrigação de pagar o percentual devido ao corretor ficará sob sua responsabilidade, inclusive para que seja possível uma programação financeira, sem surpresas indevidas. Havendo cláusulas ambíguas, contraditórias ou imprecisas, a responsabilidade de pagar o corretor deve se manter com o vendedor, reconhecida a nulidade por abusividade, em face da violação do dever de informação clara e precisa (CDC, art. 51).

Pacificando divergências nos tribunais brasileiros, o Superior Tribunal de Justiça fixou tese jurídica no Tema 938 do regime dos recursos repetitivos, exatamente no sentido proposto em nossa obra, desde a primeira edição:

“Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.” (STJ, Ac. unân. 2ª Seção, REsp. 1.599.511/SP, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 24.8.16, DJe 6.9.16)

Contudo, é preciso chamar a atenção para um detalhe relevante, ressaltado pela aludida decisão da instância superior. Se, por um turno, as partes podem convencionar a transferência ao comprador do pagamento da comissão de corretagem, de outra banda, reputa-se abusiva a cobrança pelo vendedor “do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel”, na medida em que a atividade de assessoramento é inerente à sua própria atuação finalística e interesse direto. Tendo sido cobrados, indevidamente, do comprador valores relativos a esse serviço de assessoramento, a incorporadora e a construtora são sujeitos passivos para figurar em ação proposta pelo adquirente, no prazo prescricional de três anos.³³

32. “De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o comprador somente possui obrigação de pagar a comissão de corretagem se é ele quem efetivamente contrata os serviços do corretor.” (STJ, Ac. unân. 3ª T., AgRg no AREsp 828.193/RJ, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 5.5.16, DJe 16.5.16).

33. “Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC).” (STJ, Ac. unân. 2ª Seção, REsp. 1.551.956/SP, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 24.8.16, DJe 6.9.16).