

Publicado em 20 de setembro de 2023
REVISTA SOCIEDADE CIENTÍFICA, VOLUME 6, NÚMERO 1, ANO 2023

A COMISSÃO DE CORRETAGEM COMO OBRIGAÇÃO DE RESULTADO E O DIREITO DE O CORRETOR IMOBILIÁRIO RECEBER REMUNERAÇÃO APÓS DISTRATO

Francine Falone

Graduada na Faculdade de Direito de Ribeirão Preto – USP, Brasil

francinefalone@gmail.com

RESUMO

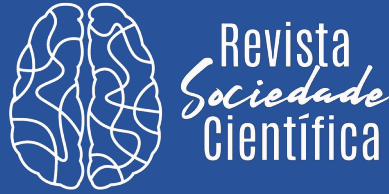
O presente artigo trata sobre o assunto da taxa de comissão de corretagem. A primeira parte busca demonstrar o conceito da comissão de corretagem, as suas características, bem como a sua natureza jurídica. A segunda parte visa demonstrar que a comissão de corretagem é obrigação de resultado. Deste modo, na compra e venda de imóveis na planta, caso as partes realizem distrato, após a conclusão do negócio jurídico, o corretor possui o direito de receber a remuneração pelo exercício de seu serviço contratado.

Palavras-chave: comissão de corretagem; obrigação de resultado; distrato.

ABSTRACT

The present article is about the subject of the brockage comission fee. The first part seeks to demonstrate the concept of the brokerage comission and it's characteristics, as well as it's juridical nature. The second part intends to demonstrate that the brokerage comission is result obligated. Thus, in the buying and selling of real state off the plan, in case the parts terminate the contract after juridical business conclusio, the broker has the right to be remunerated for the service provided.

Keywords: brokarage comission, result obligation, termination.



1 INTRODUÇÃO

A corretagem é um negócio jurídico contratual praticado há tempos nas relações comerciais do país, principalmente no ramo imobiliário de compra e venda de imóveis. Deste modo, a abordagem sobre corretagem é necessária para haver uma melhor compreensão do presente trabalho.

Essa análise é dividida em dois tópicos, sendo o primeiro tópico destinado a demonstrar o conceito de corretagem, sua natureza jurídica e suas características. O segundo tópico demonstra a corretagem como obrigação de resultado. O corretor de imóveis possui o direito de receber a remuneração de seus serviços prestados após a conclusão dos mesmos.

O serviço de corretagem conclui-se após o acordo entre as partes em fechar o negócio de compra e venda. Mesmo após a desistência do negócio e a celebração de distrato, os corretores possuem o direito de receber o pagamento da corretagem.

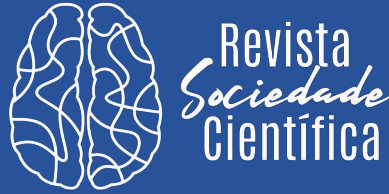
2 DISCUSSÃO

2.1 CONCEITO DE CORRETAGEM

A corretagem somente passou a se tornar um negócio típico, após ser regulada expressamente no atual Código Civil (Lei n. 10.406 de 2002) em seus artigos 722 a 729. Merece destaque que o Código Comercial de 1850 tratou da corretagem em seus artigos 36 a 67, mas somente no que diz respeito à profissão dos corretores como agentes auxiliares do comércio.

A corretagem pode ser definida como atividade intermediatriz entre pessoas que desejam contratar, ou praticar para outrem algum ato; é intermediação assalariada em negociações de caráter civil ou mercantil, importando-se em comercialidade. ([14], p. 417).

A corretagem envolve a participação de no mínimo três personagens: o corretor, o comitente e o destinatário da intermediação. Pode ainda haver um quarto personagem, a empresa de corretagem ou “entidade patrocinadora”. ([8], p. 138).



Publicado em 20 de setembro de 2023
REVISTA SOCIEDADE CIENTÍFICA, VOLUME 6, NÚMERO 1, ANO 2023

O corretor age como um intermediador. Ele é o sujeito obrigado da relação jurídica de corretagem e a sua remuneração é denominada comissão de corretagem. Já o comitente é aquele que contrata os serviços de intermediação do corretor.

Os corretores podem ser oficiais ou livres. Os oficiais são aqueles que têm sua profissão legalmente disciplinada com sujeição a requisitos e são nomeados pelo chefe do Executivo. Já os livres são pessoas que exercem o ofício de agenciadores em caráter contínuo ou intermitente sem designação oficial ([16], p. 353).

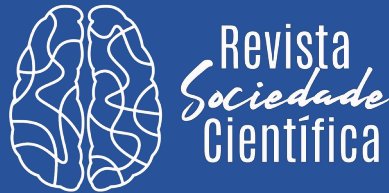
O corretor cumpre sua função: “(...) aconselhando a conclusão do contrato, informando as condições do negócio e procurando conciliar os interesses das pessoas que aproxima.” ([9], p. 380).

Desta forma, o corretor possui uma obrigação de fazer. Ele deve intermediar as partes interessadas para a concretização de um negócio, como a compra e venda um imóvel.

Quanto à natureza jurídica da corretagem, seu tema é alvo de discussões bastante controvertidas. Alguns doutrinadores entendem a corretagem como um mandato, outros como prestação de serviços, e, ainda, como um contrato *sui generis* de natureza especial. ([12], p. 14).

Silvio de Salvo Venosa aborda a grande dificuldade em fixar a natureza jurídica da corretagem e destaca:

A maior dificuldade em fixar a natureza jurídica desse contrato deve-se ao fato de que raramente o corretor se limita à simples intermediação. Por isso, para a corretagem acorrem princípios do mandato, da locação de serviços, da comissão da empreitada, entre outros. Quando um desses negócios desponta como atuante na corretagem, devem seus respectivos princípios de hermenêutica ser trazidos à baila. Para que seja considerada corretagem, a intermediação deve ser a atividade preponderante no contrato e na respectiva conduta contratual das partes. ([19], p. 375-376).



Publicado em 20 de setembro de 2023
REVISTA SOCIEDADE CIENTÍFICA, VOLUME 6, NÚMERO 1, ANO 2023

É possível afirmar que a natureza jurídica da corretagem é contratual. ([2], p. 8). Nas relações jurídicas da corretagem estabelecem-se os chamados contratos de corretagem.

Em síntese, o contrato de corretagem tem como objeto a prestação de serviço do corretor em troca da comissão (remuneração). A definição do contrato de corretagem dá-se pelo artigo 722 do Código Civil em vigor, sendo caracterizado pela mediação entre o vendedor e o comprador:

“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.”

Segundo Caio Mário da Silva Pereira, o contrato de corretagem ocorre quando uma pessoa se obriga mediante remuneração a agenciar negócios para outra, ou fornecer-lhes informações para a celebração de um contrato. É a intermediação que o corretor realiza para a celebração de algum contrato. ([16], p. 353).

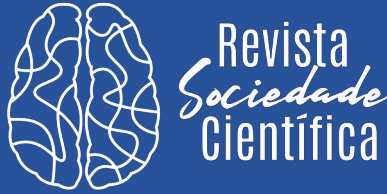
Ainda, Caio Mário pontua que: “pelo contrato de comissão, uma pessoa (comissário) adquire ou vende bens em seu próprio nome, mas por conta de outrem (comitente)”. ([15], p. 357).

Desta forma, o contrato de corretagem obriga o corretor, sob a condição de remuneração, a intermediar a relação jurídica entre o comitente e outra pessoa para que ocorra a celebração de um negócio jurídico de compra e venda.

Atualmente, discute-se na doutrina a distinção entre os contratos de mediação e os contratos de corretagem.

A mediação pode ser vista como uma atividade desenvolvida por uma pessoa com o fim de aproximar outras pessoas para a conclusão de negócios (como a compra e venda) que possam interessar a estas. ([5], p. 47).

Outrossim, Maria Helena Diniz define o conceito do contrato de mediação:



Publicado em 20 de setembro de 2023
REVISTA SOCIEDADE CIENTÍFICA, VOLUME 6, NÚMERO 1, ANO 2023

O contrato de mediação é, na verdade, aquele em que o mediador, com imparcialidade, por não estar vinculado àqueles que pretendem efetivar entre si contrato futuro, coloca-os em contato, aproximando-os, esclarecendo dúvidas que, porventura, tenham e prestando-lhes as devidas informações, tendo direito a uma remuneração, a título de indenização pelo resultado. É alheio ao contrato firmado por meio da atividade do mediador. ([7], p. 440-441).

Pontes de Miranda, segundo Silvio de Salvo Venosa, afasta a coincidência de compreensão dos conceitos entre corretagem e mediação, pois para ele “a mediação se situa em plano inferior à corretagem, para qual sempre se exigira matrícula e inscrição profissional”. ([19], p. 374).

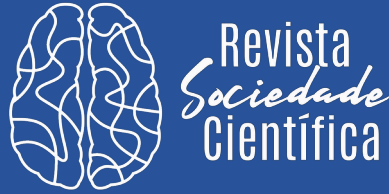
Pontes de Miranda também destaca a diferença entre corretagem e mediação no critério da imparcialidade. Segundo o autor:

“A mediação é inconfundível com a comissão. O comissionário atua no trato e na conclusão do negócio jurídico, ao passo que o mediador é estranho ao negócio jurídico, ou a qualquer relação jurídica que dele irradie” ([14], p. 243).

O mediador por não aparecer na relação contratual age de maneira imparcial, sem vínculo com as partes. Ao contrário do corretor que é parcial e age de acordo com a relação contratual com uma das partes.

Gustavo Tepedino também destaca a diferença entre o contrato de corretagem e mediação. Para o autor, na mediação o corretor obriga-se a aproximar possíveis compradores para que o contratante venda o seu bem. Já na comissão, o comissário obriga-se a vender ou comprar bens em seu nome, por conta do comitente, em troca de remuneração. ([17], p.142).

Já para Silvio de Salvo Venosa, os conceitos de mediação e corretagem se identificam. A qualificação profissional de quem intermedeia é independente do profissional ser regular para a profissão ou não. ([19], p. 347).



Publicado em 20 de setembro de 2023
REVISTA SOCIEDADE CIENTÍFICA, VOLUME 6, NÚMERO 1, ANO 2023

Diante do exposto, é possível afirmar que ambos os contratos de corretagem e de mediação são caracterizados pela atividade de aproximação de duas ou mais partes para a conclusão de um negócio de compra e venda.

Entretanto, no contrato de mediação, o mediador age com imparcialidade, ele não se encontra vinculado às partes que pretendem celebrar um contrato, mas tão somente aproxima-os e esclarece dúvidas, tendo direito a uma remuneração. ([3], p. 6).

Já no contrato de corretagem, o corretor não goza da imparcialidade do mediador, tendo em vista que ele toma partido de uma das partes e visa satisfazer os anseios de apenas um dos futuros contratantes. ([3], p. 7).

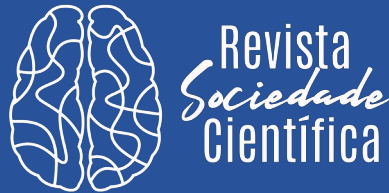
Desta forma, é possível concluir que o corretor não atua como mediador. Ele faz a intermediação entre interesses para que um possível negócio seja concluído.

Quanto às características do contrato de corretagem, é possível afirmar que o contrato se caracteriza pela obrigação de aproximar interessados para obter a conclusão de negócios, sem que o corretor se responsabilize pelo desfecho positivo da negociação. ([17], p. 149).

Outrossim, o ilustre doutrinador Fran Martins destaca as características do contrato de corretagem, vejam-se:

O contrato de corretagem é consensual, já que se aperfeiçoa mediante o mútuo consenso das partes contratantes; oneroso, pois o corretor percebe emolumentos pela execução do mesmo, e não está sujeito a formalidades, podendo ser realizado mediante acordo estrito ou verbal. É, contudo, um contrato autônomo, que difere do mandato, pois os corretores realizam as operações em seu próprio nome, omitindo o dos comitentes, contra os quais, entretanto, lhes cabe ação. ([13], p. 160).

O contrato de corretagem também é um negócio jurídico bilateral, pois são geradas obrigações a ambas as partes. O corretor obriga-se a intermediar as partes para a conclusão de um negócio e o comitente possui como obrigação principal pagar a remuneração do corretor após a referida conclusão.



A aleatoriedade também é característica do contrato de corretagem. O corretor assume os riscos da sua intermediação, ou seja, ele corre o risco de nada receber em troca da sua participação e não ter o reembolso de suas despesas, caso não se concretize a obrigação prevista.

O contrato de corretagem não possui solenidade, de modo que, sua elaboração admite diversas formas, inclusive a verbal (princípio da liberdade das formas).

Parte da doutrina entende que o contrato de corretagem possui a característica de um contrato acessório, já que se atrela a determinado contrato de compra e venda. Entretanto, não é possível considerar o referido entendimento. O contrato de corretagem pode prevalecer mesmo após a não conclusão do negócio jurídico da compra e venda.

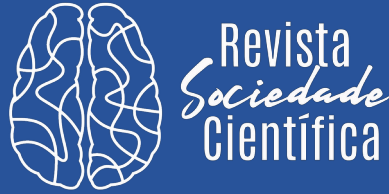
A corretagem subsiste, mesmo que o negócio almejado não se conclua, como nos casos de eventual desistência por uma das partes (ou por ambas). Portanto, o contrato de corretagem não precisa do contrato de compra e venda para existir. ([17], p. 140).

Em suma, o contrato de corretagem possui como características principais: a) a bilateralidade; b) a onerosidade; c) a consensualidade; d) não solenidade; e) a aleatoriedade; f) a autonomia.

Dentro do tema de corretagem, aborda-se uma espécie gênero da corretagem denominada “corretagem imobiliária”. ([2], p. 8).

No contrato de corretagem imobiliária ocorre a participação da figura do corretor de imóveis. O corretor de imóveis possui a competência para exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, e pode ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

A Lei número 6.530 de 12 de maio de 1978 regula o exercício da profissão do corretor de imóveis. Através da referida Lei, são instituídos requisitos cujo corretor de imóveis deve possuir para atuar no exercício da intermediação na corretagem imobiliária.



Publicado em 20 de setembro de 2023
REVISTA SOCIEDADE CIENTÍFICA, VOLUME 6, NÚMERO 1, ANO 2023

O artigo 3º da Lei número 6.530 de 1978 determina as competências dos corretores de imóveis: “compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Segundo Gustavo Tepedino:

“o exercício da profissão de corretor de imóveis será permitido ao possuidor de título de técnico em transações imobiliárias e depende de prévio registro junto ao órgão competente da região que irá exercer a profissão”. ([17], p. 131, apud BECKER, [2], p. 9).

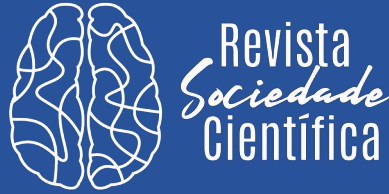
O órgão referido acima é o Conselho Regional de Corretor de Imóveis (CRECI) e o corretor deve estar inscrito no CRECI da região que irá exercer a sua profissão.

Ainda, em complemento aos requisitos para o exercício do corretor de imóveis, destaca Silvio Venosa ([18], p. 356):

Regulamentada por decreto nº 81.871/78. De acordo com o art. 1º, I, do regulamento, o exercício da profissão de corretor de imóveis, no território nacional, somente é deferido ao possuidor de título técnico em transações imobiliárias, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) da jurisdição. O exercício também é autorizado às pessoas jurídicas, e o atendimento aos interessados sempre será feito por corretor regularmente inscrito. (apud BECKER, [2], p. 9-10).

Desta forma, o corretor de imóveis para atuar no exercício de sua profissão deve possuir um título técnico em transações imobiliárias e estar inscrito junto ao CRECI.

Merece ressalva que nos casos cujo corretor não possua habilitação profissional para o exercício da sua função, ou seja, não esteja registrado no CRECI, e após ter sido contratado seu serviço tenha sido efetivamente realizado, não é possível inibir a cobrança de sua remuneração.



Publicado em 20 de setembro de 2023
REVISTA SOCIEDADE CIENTÍFICA, VOLUME 6, NÚMERO 1, ANO 2023

Neste sentido é o entendimento da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, ao fundamentar que o comitente enriquece indevidamente se deixar de pagar a comissão sob o argumento de que o intermediário (corretor) não possui inscrição no CRECI¹.

2.2 A CORRETAGEM COMO OBRIGAÇÃO DE RESULTADO E O DIREITO DE O CORRETOR RECEBER REMUNERAÇÃO

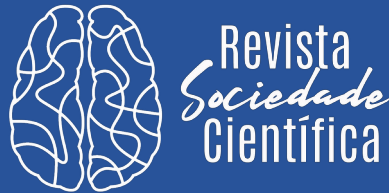
É importante ter conhecimento sobre quando a obrigação do corretor é concluída, pois no momento da conclusão de sua obrigação, nasce o direito de exigibilidade da remuneração pelo seu serviço prestado. Deste modo, discute-se se a obrigação do corretor é uma obrigação de resultado ou de meio.

Segundo Maria Helena Diniz, a obrigação de resultado é: “aquela em que o credor tem o direito de exigir do devedor a produção de um resultado, sem o que se terá o inadimplemento da relação obrigacional”. ([6], p. 185).

Ainda, segundo a ilustre autora Marina Helena Diniz, a obrigação de meio é “aquela em que o devedor se obriga tão-somente a usar de prudência e diligência normais na prestação de certo serviço para atingir um resultado, sem, contudo, se vincular a obtê-lo”. (ibid., p. 185).

O contrato de corretagem imobiliária exige a concretização de um resultado previsto para que o corretor receba a sua remuneração. Fato este que diferencia o contrato de corretagem de uma obrigação de meio, cujo resultado não é necessário ser alcançado para que o devedor (obrigado) receba sua contraprestação (remuneração).

¹ Veja-se a ementa: “PROCESSO CIVIL. COBRANÇA DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCINDÍVEL A INSCRIÇÃO NO CRECI. INEXISTÊNCIA DE INFRINGÊNCIA AO ART. 401, CPC, UMA UMA VEZ QUE O OBJETIVO PRINCIPAL DA DEMANDA NÃO É PROVAR A EXISTÊNCIA DO CONTRATO EM SI, MAS A DEMONSTRAÇÃO DOS EFEITOS DECORRENTES DO PACTO. 1. 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 (...)”. (REsp 185.823/MG, Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, Dje 03.11.2008, rel. Min. Luis Felipe Salomão).



Em suma, o contrato de corretagem pode ser entendido como uma obrigação de resultado, ou seja, a obrigação é concluída quando se alcança o resultado previsto contratualmente.

Nos dizeres de Luiz Ricardo Guimarães sobre o contrato de corretagem “trata-se de uma obrigação de resultado e não de meio, pois o que se busca é o resultado do serviço prestado pelo corretor” ([10], p. 235).

O resultado previsto no contrato de corretagem imobiliário é alcançado quando as partes interessadas na conclusão de um negócio, como, por exemplo, a compra e venda de um imóvel, entram em um acordo. E, o referido acordo estabelecido entre as partes interessadas em um negócio jurídico é proporcionado mediante a intermediação do corretor.

Caio Mário da Silva Pereira descreve de maneira clara e sucinta as obrigações do corretor e o momento de sua cessão:

As obrigações do corretor giram em torno da aproximação e da mediação das partes com vistas à realização de negócios, e podem ser expressamente estipuladas ou decorrer da lei, ou dos usos e costumes. Em princípio, cabe-lhe envidar esforços e dedicar a sua atividade na angariação do negócio ou do contrato, a que vista o comitente, podendo investigar, anunciar, etc. Na venda de bens móveis ou imóveis, o corretor deverá acompanhar os possíveis compradores, aproximá-los do vendedor, dar toda assistência, até que o negócio se considere fechado. ([16], p. 354).

Consoante o exposto acima, é possível afirmar que a obrigação do corretor cessa quando as partes entram em um acordo e o negócio considera-se fechado.

Com isso, se o corretor imobiliário intermediou as partes interessadas para que chegassem a um acordo na conclusão de um negócio jurídico, entende-se que a obrigação do corretor foi cumprida e que o mesmo possui o direito de receber sua remuneração.

O artigo 725 do atual Código Civil evidencia tal entendimento ao afirmar que o corretor deve ser remunerado após alcançar o resultado previsto no contrato de



Publicado em 20 de setembro de 2023
REVISTA SOCIEDADE CIENTÍFICA, VOLUME 6, NÚMERO 1, ANO 2023

mediação, mesmo que o contrato não se efetive nos casos de arrependimento das partes.²

Torna-se evidente com o referido artigo que mesmo nos casos de arrependimento das partes em celebrar um negócio jurídico, o corretor que prestou seus serviços possui o direito de receber sua contraprestação da obrigação cumprida.

No caso, o corretor não é o garantidor do contrato. Sua obrigação abrange a aproximação das pessoas para que efetuem um acordo, e após isso, cessa sua obrigação com o respectivo direito à remuneração.

Assim, conclui-se que mesmo após a realização de distrato imobiliário celebrado entre as partes, o corretor possui o direito de receber remuneração pelos seus serviços prestados³.

Orlando Gomes corrobora com o referido entendimento em suas brilhantes palavras:

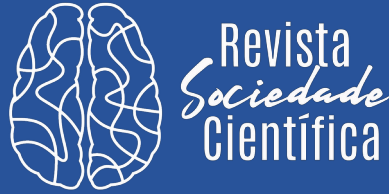
“A comissão é devida, ainda se ocorrer arrependimento de qualquer dos interessados na conclusão do negócio e, até se houver recusa arbitrária após a coordenação de todos os elementos necessários à perfeição do contrato” ([9], p. 381).

Outrossim, complementa Orlando Gomes em seu raciocínio:

Extingue-se o contrato de corretagem com a conclusão do negócio, momento em que se esgota a intervenção do corretor, mas se não se realizar, por se ter arrependido uma das partes, nem por isso deixa de existir a mediação, do mesmo modo se considerando extinta, como se fora concluído. Não sendo o corretor responsável pela consumação do negócio, o contrato de corretagem

² Artigo 725 do Código Civil: “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”.

³ Neste sentido decidiu a 34ª Câmara de Direito Privado do TJSP: “(...) o distrato do pacto de compra e venda pelo promitente vendedor enseja a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem. (...) O que importa, na hipótese dos autos, é a efetiva aproximação da vendedora do imóvel, ora ré-apelante, com os promitentes compradores, aspecto que possibilitou a concretização do negócio (...). A extinção superveniente do negócio não tem qualquer relevância, ante o exaurimento do fato gerador do direito à remuneração. Dessa forma, restando devidamente comprovado nos autos que a autora realizou a intermediação neles narrada, não há como afastar-se seu direito ao recebimento da comissão no montante pactuado. (Apelação número 0035990-16.2010.8.26.0224, 34ª Câmara de Direito Privado, Dje 25.02.2015, rel. Des. Cristina Zucchi).



Publicado em 20 de setembro de 2023
REVISTA SOCIEDADE CIENTÍFICA, VOLUME 6, NÚMERO 1, ANO 2023

tem-se como executado se ocorreu o que se chama de aproximação útil das pessoas que interligou. ([9], p. 383).

Portanto, verifica-se que o corretor imobiliário possui o direito de receber sua remuneração, depois de concluída sua obrigação, mesmo mediante arrependimento das partes.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme o exposto, é possível concluir que a natureza jurídica da corretagem é contratual, sendo a corretagem imobiliária uma espécie gênero da corretagem. [2]. O corretor imobiliário possui uma obrigação de fazer. Ele deve intermediar as partes interessadas para a concretização de um negócio, como a compra e venda um imóvel.

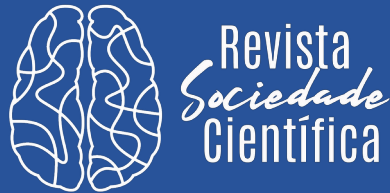
Foi possível observar que tanto o contrato de mediação como o de corretagem aproximam pessoas. Entretanto, no contrato de mediação, o mediador age com imparcialidade. Já no contrato de corretagem, o corretor não goza da imparcialidade do mediador, tendo em vista que ele toma partido de uma das partes. ([3], p. 6 e 7).

Além disso, o contrato de corretagem imobiliária exige a concretização de um resultado previsto para que o corretor receba a sua remuneração, ou seja, é visto como uma obrigação de resultado e não de meio.

Notou-se que o resultado previsto no contrato de corretagem imobiliário é alcançado quando as partes interessadas na conclusão de um negócio, como, por exemplo, a compra e venda de um imóvel, entram em um acordo.

Desta forma, se o corretor imobiliário intermediou as partes interessadas para que chegassem a um acordo na conclusão de um negócio jurídico, entende-se que a obrigação do corretor foi cumprida e que o mesmo possui o direito de receber sua remuneração.

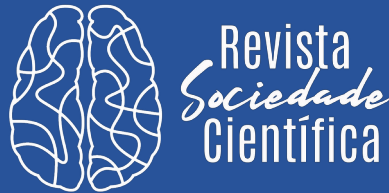
Torna-se evidente que mesmo nos casos de arrependimento das partes em celebrar um negócio jurídico, o corretor que prestou seus serviços possui o direito de receber sua contraprestação da obrigação cumprida.



Publicado em 20 de setembro de 2023
REVISTA SOCIEDADE CIENTÍFICA, VOLUME 6, NÚMERO 1, ANO 2023

4 REFERÊNCIAS

- [1] **A Valorização do Trabalho e a Livre-Iniciativa.** Porto Alegre: LexMagister, 2015.
- [2] BECKER, Beatriz Guidarini. **Aspectos polêmicos da comissão de corretagem imobiliária:** obrigatoriedade de registro no Conselho Regional, a prática denominada “comissão em mesa” e a obtenção do resultado útil da aproximação das partes. Tese, Conclusão de Curso em Direito. Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2016.
- [3] BUENO, José Geraldo Romanello. MENEZES, Daniel Francisco Nagao. Contrato de Corretagem ou de Mediação no Direito Brasileiro. Revista Derecho y Cambio Social. 2017. Disponível em:
https://www.researchgate.net/publication/322836234_Contrato_de_Corretagem_o_u_de_Mediacao_no_Direito_Brasileiro. Acesso em: 11.10.2018.
- [4] CHIAVASSA, Marcelo M. P. L. O ônus de pagamento do serviço de corretagem e do serviço de assessoria técnico-imobiliária (Sati) nos contratos de compra e venda de unidades autônomas na planta. **Revista de Direito do Consumidor**, v. 93, 2014.
- [5] COLTRO, ANTÔNIO CARLOS MATHIAS. A corretagem ou mediação imobiliária: o direito material, processual e constitucional. **Direito processual empresarial:** estudos em homenagem ao professor Manoel de Queiroz Pereira Calças. Gilberto Gomes Bruschi (coords.). Rio de Janeiro: Elsevier, 2012.
- [6] DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro – Teoria Geral das Obrigações.** 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 2.
- [7] DINIZ, Maria Helena. **Direito Civil Brasileiro.** 3º Volume. 21ª. Ed. São Paulo: Saraiva, 2005.
- [8] FREDIANI, Yone. **A valorização do trabalho autônomo e a livre iniciativa.** Porto Alegre. Ed. Magister. 2015.
- [9] GOMES, Orlando. **Contratos.** Rio de Janeiro. Ed. Forense. 2002.



Publicado em 20 de setembro de 2023
REVISTA SOCIEDADE CIENTÍFICA, VOLUME 6, NÚMERO 1, ANO 2023

- [10] GUIMARÃES, Luiz Ricardo; GUIMARÃES, Juliana Chab Domingues. A CORRETAGEM IMOBILIÁRIA À LUZ DO NOVO CÓDIGO CIVIL EM CONFRONTO COM A LEGISLAÇÃO MARGEANTE: O COTIDIANO DO CORRETOR DE IMÓVEIS. In: Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka. (Org.). **O direito e o diálogo com os demais saberes**. 01 ed. BAURU. Ed. Edite, 2006, v. 01.
- [11] JUDITH MARTINS COSTA. O Corretor Autônomo e a Empresa de Corretagem: entre colaboção e subordinação (em coautoria com Gustavo Haical). In: FREDIANI, Yone (Coord.).
- [12] JUNQUEIRA, Gabriel. **Corretagem e transação imobiliária no Código Civil**. São Paulo: Edipro, 2014.
- [13] MARTINS, Fran de 1913-1996. **Curso de direito comercial**: empresa comercial, empresários individuais, microempresas, sociedades. Rio de Janeiro. Ed. Forense. 2005.
- [14] MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de 1892-1979: **Tratado de Direito Privado**. Vol. 42. São Paulo. Ed. Revista dos Tribunais. 2012.
- [15] PEREIRA, CAIO MÁRIO DA SILVA. **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro. Ed. Forense, 2003.
- [16] PEREIRA, CAIO MÁRIO DA SILVA. **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro. Ed. Forense, 2013.
- [17] TEPEDINO, Gustavo. **Temas de Direito Civil**. Rio de Janeiro. Ed. Renovar. 2008.
- [18] VENOSA, Silvio de Salvo. **Código Civil Interpretado**. São Paulo: Atlas, 2013.
- [19] VENOSA, SÍLVIO DE SALVO. **Manual de contratos e obrigações unilaterais da vontade**. São Paulo. Ed. Atlas, 1997.