



B1

ISSN: 2595-1661

ARTIGO

Listas de conteúdos disponíveis em [Portal de Periódicos CAPES](https://portaldeperiodicos.capes.gov.br/)

## Revista JRG de Estudos Acadêmicos

Página da revista:

<https://revistajrg.com/index.php/jrg>



### A Comissão de Corretagem na Incorporação Imobiliária: Análise Jurídica à Luz do Princípio da Boa Fé

The Brokerage Commission in Real Estate Development: A Legal Analysis in Light of the Principle of Good Faith

DOI: 10.55892/jrg.v8i18.2341

ARK: 57118/JRG.v8i18.2341

Recebido: 25/07/2025 | Aceito: 30/07/2025 | Publicado *on-line*: 01/08/2025

**Luiz Armando Cedro Vilas Boas Neto<sup>1</sup>**

<https://orcid.org/0009-0007-0944-0108>

<http://lattes.cnpq.br/1061551585969049>

LNVB, BA, Brasil

E-mail: [luizvilasboasnt@hotmail.com](mailto:luizvilasboasnt@hotmail.com)



#### Resumo

Este artigo analisa a cobrança da comissão de corretagem no âmbito da incorporação imobiliária, questionando sua conformidade com o princípio da boa-fé. A prática, frequentemente adotada pelas incorporadoras, consiste no repasse do valor da corretagem ao adquirente, muitas vezes sem a devida transparência, o que levanta dúvidas quanto à sua legalidade e à proteção do consumidor. Por meio de pesquisa qualitativa, baseada em revisão bibliográfica e análise documental, foram investigados os fundamentos legais, doutrinários e principiológicos que norteiam a questão. Os resultados indicam que, embora a transferência do encargo seja admitida em determinadas circunstâncias, a ausência de informação clara e prévia configura violação ao dever de boa-fé, caracterizando prática abusiva. Conclui-se que a observância do princípio da boa-fé objetiva é essencial para garantir o equilíbrio contratual e a segurança nas relações de consumo no mercado imobiliário.

**Palavras-chave:** comissão de corretagem; incorporação imobiliária; boa-fé; direito do consumidor.

#### Abstract

*This article analyzes the charging of brokerage fees within the scope of real estate development, questioning its compliance with the principle of good faith. The practice, frequently adopted by developers, involves passing the brokerage cost on to the buyer, often without due transparency, raising concerns about its legality and consumer protection. Through qualitative research, based on literature review and documentary analysis, the legal, doctrinal, and principled foundations underlying the issue were examined. The findings indicate that, although the transfer of this expense is allowed*

<sup>1</sup> Graduado em Direito pela Faculdade Jorge Amado e Especialista em Direito Imobiliário pela Faculdade CERS.

*under certain circumstances, the absence of clear and prior information constitutes a breach of the duty of good faith, characterizing an abusive practice. It is concluded that adherence to the principle of objective good faith is essential to ensure contractual balance and security in consumer relations in the real estate market.*

**Keywords:** *brokerage commission; real estate development; good faith; consumer law.*

## 1. Introdução

A corretagem imobiliária constitui atividade essencial para o funcionamento do mercado de imóveis, sendo responsável por intermediar negociações entre incorporadoras e adquirentes. No contexto da incorporação imobiliária, é comum que os custos relacionados à comissão do corretor sejam repassados ao consumidor, prática que tem suscitado debates no âmbito jurídico e doutrinário.

Nos contratos de consumo, aqueles que estão em desvantagem são chamados de consumidores assimétricos. O Ministério da Justiça, através da Secretaria de Direito Econômico, também tem portarias que contêm cláusulas abusivas nos contratos. Se um consumidor encontrar uma dessas cláusulas em seu contrato, pode levar o contrato a juízo e ter a cláusula declarada nula e sem efeito, liberando-o da obrigação que ela previa. Apenas o Código do Consumidor possui cláusulas consideradas abusivas, mas também contidas nos contratos.

Em determinado momento, o ordenamento jurídico de uma sociedade considera as diretrizes éticas e morais presentes na sociedade. Este princípio é conhecido como boa-fé. Em razão do aumento dos contratos no que concerne a contrato de compra e venda, apresenta-se a necessidade de uma análise mais atenciosa a cláusulas existentes dentro destes, ressaltando, portanto, a existência de cláusulas abusivas à cobrança de corretagem pelas incorporadoras que é uma afronta ao princípio da boa-fé.

A problemática central deste estudo reside na discussão acerca da legalidade e da legitimidade da transferência desse encargo ao comprador, especialmente quando realizada de forma pouco transparente, podendo configurar afronta ao princípio da boa-fé objetiva previsto no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor.

A justificativa para esta pesquisa baseia-se na relevância do tema para a proteção dos direitos do consumidor e na necessidade de uniformização do entendimento jurídico quanto à responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem. A prática de repasse desse custo, quando não informada de maneira clara, pode comprometer a equidade nas relações contratuais e afetar a confiança nas transações imobiliárias.

Parte-se da hipótese de que a exigência do pagamento da comissão de corretagem pelo adquirente, sem adequada informação e consentimento, viola o princípio da boa-fé objetiva, gerando desequilíbrio contratual e enriquecimento sem causa por parte da incorporadora.

Diante disso, o objetivo deste artigo é analisar, à luz da legislação vigente, da jurisprudência e da doutrina, a compatibilidade dessa prática com o ordenamento jurídico brasileiro, buscando identificar em quais situações ela se configura como lícita ou, ao contrário, como lesiva ao consumidor e contrária aos princípios que regem as relações contratuais. Busca-se assim discorrer sobre a problemática do tema, a fim de compreender e buscar esclarecer o abuso das incorporadoras através de exigência em excesso para realização contratual.

## 2. Metodologia

O presente artigo adota uma abordagem qualitativa, de caráter exploratório e analítico, fundamentada na pesquisa bibliográfica (Gil, 2019). Inicialmente, realizou-se o levantamento de doutrinas jurídicas especializadas em direito civil, direito imobiliário e direito do consumidor, a fim de embasar teoricamente a discussão acerca da comissão de corretagem na incorporação imobiliária.

Além da doutrina, foram examinadas normas legais aplicáveis, como o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor, a Lei de Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/1964) e demais dispositivos pertinentes, buscando compreender o enquadramento jurídico do tema.

Os dados coletados foram organizados e interpretados por meio de uma análise crítica, confrontando os entendimentos doutrinários e jurisprudenciais com os fundamentos principiológicos do ordenamento jurídico. Dessa forma, buscou-se construir uma argumentação consistente que permitisse avaliar a licitude ou ilicitude da cobrança da comissão de corretagem na incorporação imobiliária.

Essa metodologia possibilitou a formulação de conclusões fundamentadas, contribuindo para o debate acadêmico e para a compreensão do tema pelos operadores do direito.

## 3. Contrato de Compra e Venda

De acordo com o artigo 481 do Código Civil de 2002, o contrato de compra e venda configura-se como um negócio jurídico bilateral, mediante o qual uma parte (vendedor) obriga-se a transferir a propriedade de determinado bem a outra (comprador), em contraprestação ao pagamento de preço em dinheiro. Trata-se de um contrato típico, aplicável à transferência de bens móveis e imóveis, tangíveis e intangíveis, observadas as especificidades legais de cada categoria. Para ativos intangíveis, como créditos e direitos autorais, utiliza-se a cessão, não sendo tecnicamente enquadrada como compra e venda (Diniz, 2018).

O contrato de compra e venda não exige, em regra, registro para gerar obrigações entre as partes, salvo quando se tratar de bens imóveis, caso em que a transferência de propriedade somente se efetiva mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis. Essa característica demonstra que a validade do contrato não está condicionada à formalidade do registro, mas sim ao consenso entre as partes e ao atendimento dos requisitos legais essenciais (Diniz, 2018).

Historicamente, os ordenamentos jurídicos distinguem a compra e venda civil da compra e venda comercial, submetendo-as a regimes normativos distintos. Contudo, com a revogação da primeira parte do Código Comercial pela atualização do Código Civil de 2002, houve significativa aproximação normativa, resultando em uma unificação parcial do direito privado no tocante às vendas (Gagliano, 2017).

A legislação civil confere ao contrato de compra e venda tratamento específico, regulando aspectos próprios de sua natureza, como o objeto, o preço e o consentimento, elementos que, se ausentes ou irregularmente fixados, acarretam sua nulidade. O consentimento não se limita ao acordo genérico de vontades, devendo abranger concordância expressa quanto ao objeto e ao preço. O preço deve ser determinado ou determinável, sob pena de nulidade do contrato, conforme disposto nos artigos 486, 487 e 489 do Código Civil. Admite-se, contudo, que seja fixado posteriormente, desde que estabelecidos critérios objetivos, como índices e taxas de mercado, ou por intermédio de terceiro designado pelas partes, hipótese em que a recusa ou impossibilidade desse terceiro, salvo disposição contratual em contrário, implica a ineficácia do contrato (Gagliano, 2018).

O objeto da compra e venda deve satisfazer requisitos essenciais, como existência atual ou potencial, determinação ou determinabilidade, e disponibilidade para negociação, não podendo estar sujeito a restrições legais ou naturais que inviabilizem sua circulação jurídica (Gonçalves, 2019).

Por fim, o contrato de compra e venda estabelece obrigações recíprocas: ao vendedor incumbe transferir a propriedade e garantir ao comprador a posse livre de vícios e evicção; ao comprador, cabe o pagamento do preço ajustado. Essa reciprocidade caracteriza o contrato como sinalagmático, impondo às partes deveres correlatos, cujo descumprimento enseja consequências jurídicas específicas.

Dessa forma, o contrato de compra e venda, dada sua ampla aplicação nas relações privadas e comerciais, revela-se instrumento central do direito obrigacional, sendo constantemente aperfeiçoado pela legislação e pela doutrina, a fim de atender às exigências de segurança e equilíbrio nas transações jurídicas.

#### **4. Incorporadoras e suas Funções que Abrangem ao Direito**

O desenvolvimento imobiliário refere-se ao processo de implantação de um edifício em um terreno pertencente a terceiro, no qual o proprietário do terreno recebe uma contraprestação pelo uso da área, frequentemente resultando na cessão de unidades autônomas do empreendimento, como apartamentos. Nesse contexto, três agentes principais atuam: o proprietário do terreno, a construtora responsável pela edificação e o incorporador, que intermedeia e coordena a comercialização das unidades, seja na fase de obra ou após sua conclusão. O incorporador atua como elo contratual entre as partes, estabelecendo obrigações, prazos, direitos e condições financeiras, formalizados em contratos específicos (Rizzardo, 2019).

Previamente à assinatura dos contratos com a construtora e o proprietário, o incorporador deve realizar estudos técnicos que avaliem os impactos comerciais, econômicos e ambientais do projeto, verificando a viabilidade financeira, a adequação do preço das unidades e riscos relacionados à localização, tais como áreas sujeitas a alagamentos ou restrições ambientais. A negligência desses aspectos pode comprometer a sustentabilidade do empreendimento e resultar em riscos operacionais e financeiros. Por isso, é fundamental que o incorporador conte com equipe multidisciplinar capaz de responder a tais questionamentos, evitando a mera formalidade documental que não reflita a realidade do empreendimento.

A legislação brasileira, especialmente a Lei nº 4.591/1964, que regulamenta as incorporações imobiliárias, impõe um rigoroso conjunto de exigências documentais para assegurar transparência e segurança jurídica, prevenindo fraudes e abusos nas vendas de imóveis. Entre os documentos obrigatórios, destacam-se: contrato social da incorporadora (quando pessoa jurídica), título de propriedade do terreno com histórico de, no mínimo, 20 anos, certidões negativas de débitos fiscais, trabalhistas e judiciais, e aprovação do projeto pelo órgão competente, incluindo o alvará de construção e tabelas técnicas conforme normas da ABNT (Pilatti, 2009).

O incorporador, pessoa física ou jurídica, embora não execute diretamente a construção, responde pela comercialização das unidades, assegurando que a edificação atenda aos requisitos legais previstos na Lei nº 4.591/1964. No ordenamento jurídico brasileiro, o incorporador possui responsabilidade civil e penal por eventuais ilícitos praticados durante o desenvolvimento do empreendimento, visando proteger os adquirentes das unidades. Essa responsabilização inclui dirigentes e demais envolvidos, uma vez que a incorporação imobiliária envolve captação e gestão de recursos públicos (Mesquita Junior, 2015).

O artigo 65 da referida lei tipifica como crime o uso indevido dos recursos provenientes da venda de unidades condominiais, especialmente quando a obra está atrasada ou descumpre os preceitos legais, impondo penas de reclusão e multa proporcional ao salário mínimo. Tal norma coíbe declarações falsas acerca das características do empreendimento, como número de pavimentos, unidades, localização e prazo de entrega, resguardando a economia popular e a boa-fé nas relações de consumo.

Importa destacar que tanto o incorporador quanto a construtora podem responder solidariamente pelos danos ocasionados em decorrência da construção, ainda que este artigo se concentre nas responsabilidades do incorporador, sobretudo no que tange à exigência documental excessiva nos contratos de compra e venda, prática que pode refletir negligência e desrespeito aos princípios contratuais basilares.

Dessa forma, o desenvolvimento imobiliário configura-se como atividade complexa, que demanda rigor técnico, legal e ético, visando a proteção dos interesses das partes envolvidas e a segurança jurídica no mercado imobiliário brasileiro.

## **5. A Proteção Jurídica e o Princípio da Boa-Fé no Ordenamento Brasileiro**

A proteção conferida pelo sistema jurídico brasileiro abrange desde os incentivos previstos nas políticas nacionais de defesa do consumidor até a sua efetiva tutela judicial, com destaque para o processo civil, que facilita a apresentação de provas e assegura a aplicação rigorosa das normas vinculantes. Em determinadas situações, o Código impõe aos magistrados o dever de emitir declarações oficiais e reconhece a nulidade de cláusulas contratuais abusivas em qualquer instância jurisdicional, reforçando a salvaguarda do consumidor.

Devido à amplitude do Código, muitas regras envolvem conceitos jurídicos precisos e de caráter vinculante, restringindo a margem interpretativa dos magistrados na análise contratual. Contudo, não se pode olvidar que a autonomia privada, ou liberdade contratual, é princípio fundamental do ordenamento jurídico brasileiro, especialmente no âmbito das relações negociais.

O sistema jurídico brasileiro está alicerçado em fundamentos éticos tradicionais, herança do direito romano, que já consagrava a necessidade da consideração dos princípios morais na elaboração e interpretação das normas jurídicas. Conforme destaca Clóvis do Couto e Silva (2006, p. 2), a boa-fé, valorizada no direito romano, consistia em reconhecer a conduta ética das partes, ponderando a retidão e lisura no procedimento durante a celebração dos negócios jurídicos.

A incorporação expressa do princípio da boa-fé objetiva no Direito brasileiro ocorreu com a promulgação do Código Civil de 2002. Diferentemente da versão de 1916, que adotava uma concepção subjetiva da boa-fé, limitada à inocência ou ingenuidade das partes, o atual Código estabelece, nos artigos 113 e 422, a boa-fé objetiva como dever de conduta, que permeia todas as fases da relação contratual, exigindo integridade e ética. Assim, o artigo 422 determina que os contratantes devem agir conforme os princípios da probidade e lealdade, desde a formação até a execução e eventual extinção do contrato (Reale, 2003).

A boa-fé objetiva constitui um imperativo ético-jurídico que visa garantir equilíbrio, segurança e justiça nas relações negociais. No Direito brasileiro, a prática da má-fé representa violação grave a esse princípio, sujeitando o infrator a sanções legais e à reparação de eventuais danos causados. A jurisprudência nacional é rica em decisões que fundamentam seus julgamentos no princípio da boa-fé, evidenciando sua centralidade no ordenamento (Negreiros, 2006).

Importante ressaltar que a boa-fé transcende a existência formal de contrato, aplicando-se a toda relação jurídica. A violação do princípio configura conduta ilícita, ensejando a responsabilização civil da parte infratora e assegurando à parte prejudicada o direito à indenização.

Dessa forma, o princípio da boa-fé objetiva desempenha papel crucial no Direito brasileiro, refletindo o compromisso ético das partes e do sistema jurídico com a justiça e a equidade nas relações contratuais e negociais em geral.

## 6. Corretagem na Incorporação Imobiliária

O corretor imobiliário é um profissional autônomo que atua como intermediário entre duas partes, com a função precípua de diligenciar para que a parte que o contratou, geralmente o empresário ou incorporador, celebre o contrato proposto. Diferentemente do mediador, que se posiciona de forma imparcial e equidistante, sem favorecer qualquer das partes, o corretor é considerado tendencioso em relação à parte que o contratou, conforme preceitua a doutrina e a jurisprudência brasileiras (Coltro, 2013).

No ordenamento jurídico nacional, a remuneração do corretor é de responsabilidade daquele que o contratou, isto é, o pagamento da comissão recai sobre a parte interessada na efetivação do negócio, seja este a venda, compra, arrendamento ou outro tipo contratual. Essa lógica decorre do princípio da autonomia privada, permitindo que as partes negociem e assumam obrigações conforme sua conveniência, inclusive relativas à transferência de encargos como tributos em atraso, como IPTU (Coltro, 2013).

Nas relações reguladas pelo Código de Defesa do Consumidor (CDC) e nas relações comerciais, a estipulação contratual que transfira a obrigação do pagamento da corretagem à parte que não contratou o corretor é, em regra, inválida, configurando cláusula abusiva nos termos do artigo 424 do Código Civil. Tal disposição veda cláusulas que impliquem renúncia ao direito do aderente, principalmente em contratos de adesão, preservando o equilíbrio e a proteção do consumidor. Essa proteção é especialmente relevante em casos envolvendo incorporadoras imobiliárias que tentam repassar ao consumidor o custo da corretagem na aquisição de unidades autônomas (Pereira, 2014).

A comissão de corretagem, entendida como custo inerente à atividade comercial do incorporador, não deveria ser repassada ao consumidor final, uma vez que está vinculada diretamente à operação de venda realizada pelo fornecedor. Ademais, taxas adicionais, como a Taxa de Serviço de Assistência Técnica e Imobiliária (SATI), podem ser cobradas do consumidor em razão do usufruto dos serviços jurídicos e contábeis disponibilizados pelo vendedor, justificando-se na prestação efetiva de serviços (Pereira, 2014).

O artigo 6º, inciso III, do CDC assegura ao consumidor o direito à informação clara e adequada acerca de seus direitos e obrigações relativos ao imóvel adquirido. A prática recorrente de ocultar ou omitir a cobrança da comissão de corretagem no contrato viola, além desse dispositivo, o artigo 42 do CDC, que prevê a restituição em dobro de valores pagos indevidamente. O desenvolvedor que insere a cobrança de corretagem sem a devida transparência incorre em infração também ao artigo 46 do CDC, ao impedir a plena compreensão dos termos contratuais pelo consumidor (Pereira, 2014).

Em contratos de adesão entre fornecedores e consumidores, a liberdade de contratação do consumidor é limitada para evitar que este suporte encargos próprios do negócio do fornecedor, como é o caso da comissão de corretagem, cuja cobrança

ao comprador representa oneração indevida. A comissão paga pelo vendedor tende a ser incorporada ao preço final do imóvel, sendo irrelevante para o consumidor a forma como esse preço foi estruturado. O corretor, escolhido e remunerado pelo fornecedor, atua em seu favor, não cabendo ao comprador arcar com custos decorrentes dessa relação unilateral (Oliveira, 2010).

Destaca-se que o vendedor, desenvolvedor ou construtor detém vantagem negocial na transação, motivo pelo qual a cláusula que obriga o consumidor ao pagamento da comissão imobiliária carece de validade jurídica, especialmente por ausência de prestação de serviço direta ao comprador, contrariando os princípios da boa-fé e da equidade.

As discussões jurídicas acerca da abusividade da cobrança da comissão têm predominado nos tribunais estaduais, mas atualmente o tema encontra-se em análise no Superior Tribunal de Justiça (STJ), que deverá consolidar o entendimento sobre a validade dessas cláusulas, os direitos recursais do consumidor e a eventual prescrição para repetição de valores pagos indevidamente.

Dessa forma, o debate evidencia a necessidade de respeito aos direitos do consumidor e a observância dos princípios contratuais, reforçando a importância do papel do judiciário na proteção do equilíbrio nas relações imobiliárias.

### **6.1 A informação e o princípio da boa-fé no Código de Defesa do Consumidor**

O artigo 6º da Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor – CDC) assegura direitos básicos ao consumidor, destacando-se, entre eles, o direito à informação clara, adequada e em tempo oportuno. O princípio da boa-fé objetiva é fundamento basilar do CDC, pois busca equilibrar relações que, muitas vezes, apresentam-se inicialmente desproporcionais em favor do fornecedor. Para que o consumidor possa tomar decisões conscientes acerca da aquisição de bens ou contratação de serviços, é imprescindível que ele tenha acesso a todas as informações relevantes (Nunes, 2014).

Cabe ao fornecedor comunicar, de forma transparente e completa, todas as especificidades do produto ou serviço ofertado, incluindo o custo total da contratação. No contexto das incorporações imobiliárias, isso implica a obrigação de informar claramente tanto o valor do imóvel, que reverte ao incorporador, quanto a comissão de corretagem, destinada ao agente imobiliário responsável pela intermediação. A comissão, quando devida, deve ser paga diretamente ao corretor ou incorporador, conforme pactuado, e tal cláusula contratual não configura abusividade ou ilegalidade, desde que expressa e previamente informada (Nunes, 2014).

Todavia, observa-se que, na prática, muitas incorporadoras adotam uma presunção implícita quanto ao conhecimento dessa obrigação pelo consumidor, argumentando que a existência de “stands” de vendas com corretores que promovem a obra supostamente implica, tacitamente, a aceitação do pagamento da comissão por parte do comprador. Essa postura revela um equívoco jurídico, pois o Direito do Consumidor exige clareza e transparência nas relações contratuais, não admitindo a mera inferência de obrigações que possam resultar em prejuízo para o consumidor, sob pena de violação ao princípio da boa-fé objetiva.

Pergunta-se, portanto, se não configura conduta de má-fé exigir do comprador o custeio dos serviços prestados por corretores contratados pela incorporadora, especialmente quando amplamente divulgado o empreendimento em “stands” de vendas de propriedade da própria incorporadora. Tal imposição contraria a lógica da boa-fé contratual e fere a equidade nas relações negociais.

Se a existência e condições de pagamento da comissão forem claramente expostas e aceitas pelas partes, não há controvérsia. No entanto, o que se observa nas relações contratuais contemporâneas é justamente a ausência dessa transparência, o que resulta em prejuízos ao consumidor, sobretudo no aspecto financeiro, comprometendo a confiança e o equilíbrio contratual (Marques, 2011).

Assim, é incompatível com a boa-fé e a responsabilidade objetiva do fornecedor que a incorporadora disponibilize “stands” de vendas e corretores para ampliar a captação de clientes, mas transfira o ônus do pagamento desses serviços aos consumidores, que não participaram dessa decisão nem assumiram tal obrigação. Tal prática deve ser coibida para preservar a proteção jurídica do consumidor e a integridade das relações contratuais no mercado imobiliário.

## 7. O Direito como Via de Acesso a Proteção do Consumidor

A defesa do consumidor está inscrita entre os direitos fundamentais garantidos pela Constituição Federal de 1988, em especial no artigo 5º e, de forma expressa, no inciso XXXII desse mesmo artigo. A Lei nº 8.078/1990, Código de Defesa do Consumidor (CDC), estabelece critérios de eficácia limitada para equilibrar as relações de consumo, mediante legislação especial e a criação de órgãos públicos responsáveis pela fiscalização e regulamentação do mercado, além de incentivar a participação social na gestão disciplinar dessas relações (Theodoro Júnior, 2011).

A Política Nacional das Relações de Consumo, delineada no artigo 5º do CDC, define metas para a atuação estatal e evidencia o papel central do consumidor na geração de riqueza e na manutenção da ordem econômica. Tal importância justifica a intervenção do Estado para garantir a proteção do consumidor e assegurar o acesso às relações contratuais em condições equitativas, fortalecendo assim o Estado Democrático de Direito.

Embora tenha havido evolução nos perfis do fornecedor e do consumidor, a relevância da proteção estatal permanece incontestável, especialmente diante da crescente conscientização dos consumidores sobre seus direitos. Todavia, é necessário distinguir a obrigação legal formal da realidade vivida pelos consumidores, que muitas vezes enfrentam dificuldades para acessar serviços condizentes com sua dignidade e direitos humanos (Silva, 2017).

Os consumidores frequentemente encontram obstáculos na resolução extrajudicial de conflitos, sendo submetidos a práticas comerciais enganosas e dificuldades na responsabilização dos fornecedores, especialmente em contratos firmados por meios eletrônicos ou remotos, cuja comprovação torna-se complexa.

No âmbito internacional, os procedimentos de defesa do consumidor e a abertura de mercados suscitam debates acerca da proteção e do protecionismo comercial. O reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor, consagrado pelas Nações Unidas em 1985, influenciou a formulação de legislações específicas em diversos países, buscando conciliar direitos civis e desenvolvimento econômico e social (Rodrigues Júnior, 2014).

No Brasil, o CDC é considerado um dos sistemas mais avançados de proteção ao consumidor, refletindo os valores constitucionais da dignidade humana e da ordem econômica (Art. 170 da CF/88). A proteção conferida ao consumidor é imperativa e prevalece sobre acordos comerciais internacionais que contrariarem tais garantias.

A globalização econômica impõe desafios à proteção do consumidor, demandando ações nacionais e internacionais que assegurem a equidade nas relações de consumo, especialmente frente às barreiras culturais, linguísticas e

normativas. Políticas sólidas de defesa do consumidor contribuem para a regulação equilibrada dos mercados, acompanhando a evolução da economia global.

Adicionalmente, o avanço tecnológico e a disseminação rápida da informação, especialmente por meio da internet, ampliam as possibilidades de proteção do consumidor, como observado na União Europeia, que adapta sua legislação para responder a tais demandas (Rodrigues Júnior, 2014).

No contexto regional, há preocupações quanto à rigidez das normas brasileiras frente a acordos comerciais no Mercosul, mas a legislação nacional estabelece limites que não podem ser flexibilizados sob pretextos econômicos ou políticos.

Importa destacar que as obrigações de informação prévia ao consumidor são inderrogáveis, mesmo com consentimento expresso, dada a vulnerabilidade deste nas relações de consumo. O CDC impõe o dever de informação clara e precisa sobre as características dos produtos e serviços, bem como a vedação de práticas abusivas na publicidade e na fase pré-contratual (Silva, 2017).

Essa garantia ampara o consumidor na reversão de cobranças indevidas, como aquelas decorrentes da intermediação imobiliária abusiva, respaldando decisões judiciais que buscam coibir excessos praticados por incorporadoras e fornecedores.

Em suma, apesar dos avanços legislativos e institucionais, a defesa do consumidor ainda enfrenta desafios relacionados à ignorância e à falta de tempo dos consumidores para exercer plenamente seus direitos. Assim, o respeito aos direitos do consumidor constitui importante passo para a redução da litigiosidade e o amadurecimento da consciência cidadã, ainda que uma sociedade inteiramente livre de conflitos permaneça uma idealização.

## **8. A Necessidade do Equilíbrio nas Relações Contratuais**

Em uma sociedade marcada pelo consumo massificado, desigualdades estruturais e processos de globalização, a contratualização praticamente universal das relações gera um aumento expressivo de litígios, nos quais interesses conflitantes e assimétricos se confrontam, sustentados por princípios jurídicos que frequentemente entram em tensão, como o equilíbrio contratual versus a segurança jurídica, e a dignidade humana versus a autonomia privada.

Diante dessa realidade, impõe-se ao Poder Judiciário a responsabilidade de aplicar os princípios contratuais com discricionariedade fundamentada e razoável, evitando decisões arbitrárias, emocionais ou ideológicas. Os contratos funcionam como instrumentos formais jurídicos para regular operações econômicas, estendendo sua influência a múltiplos ramos do direito privado e público, inclusive em temas ligados a interesses existenciais não hereditários.

O combate às cláusulas abusivas demanda medidas preventivas que impeçam sua inserção nos contratos, prática que pode ser adotada pelo Ministério Público via controle abstrato ou antecipado. O Código de Defesa do Consumidor (CDC) institui a tutela coletiva dos interesses dos consumidores, tratando a defesa destes como um todo integrado (Silva, 2020).

No que concerne às bases para a invalidação dessas cláusulas, a doutrina ressalta que elas materializam a proteção do equilíbrio contratual diante de mudanças na formação ou execução do contrato que afetem os interesses originais das partes. O conceito de onerosidade excessiva destaca a correlação entre a proteção do equilíbrio após a formação contratual e a preservação do planejamento originário do negócio. Para o devedor, compromissos excessivos podem gerar sacrifícios desproporcionais, alterando a economia e a equidade inicialmente pactuadas, configurando desequilíbrio passível de intervenção judicial (Silva, 2020).

Teorias jurídicas, como a da base subjetiva dos negócios de Altman, dialogam com a disciplina normativa ao enfatizar o papel da representação coletiva das partes na constituição da base contratual, afastando interpretações individualistas e evidenciando o caráter objetivo dessa base, conforme previsto no artigo 140 do Código Civil brasileiro. Tal orientação coaduna-se com a necessidade de avaliação objetiva dos pressupostos contratuais, afastando motivos pessoais ocultos ou subjetivos que possam comprometer a validade do acordo (Winscheid, 1892; Oertmann, 1921 *apud* Schreiber, 2018).

A análise dos estatutos excessivamente onerosos e as respectivas formulações teóricas que fundamentam a modificação contratual proporcionam subsídios relevantes para a compreensão e aplicação do princípio do equilíbrio contratual no ordenamento jurídico brasileiro. Importante mencionar o artigo 6º, inciso V, do CDC, que assegura ao consumidor o direito à modificação ou rescisão das cláusulas contratuais que impliquem benefícios desproporcionais ou que se tornem excessivamente onerosas por fatos supervenientes, consolidando a tutela contra a onerosidade excessiva e promovendo a justiça contratual.

A relativa escassez de debates mais profundos sobre esta temática reflete, em parte, os avanços doutrinários no campo da modificação contratual e das limitações legais à atuação das partes, especialmente no contexto da proteção ao consumidor e da eficiência econômica. Tal cenário aponta para a necessidade de contínuo desenvolvimento teórico e prático na harmonização dos princípios contratuais frente às dinâmicas contemporâneas das relações de consumo.

## 9. Considerações Finais

Entre os diversos princípios que fundamentam a criação do Código de Defesa do Consumidor (CDC), destaca-se, sem dúvida, o princípio da vulnerabilidade do consumidor, que é primordial para a efetivação do equilíbrio contratual e para a harmonização dos interesses das partes nas relações de consumo. A Lei de Defesa do Consumidor é fruto de um longo processo histórico, intensificado pela Revolução Industrial, que resultou na maior vulnerabilidade dos consumidores frente aos fornecedores nas relações contratuais. Dessa forma, a legislação busca garantir regras de proteção vinculativas, essenciais para o restabelecimento do equilíbrio nas relações contratuais desiguais.

O fenômeno do estouro da bolha imobiliária, marco relevante na história econômica, evidencia o impacto profundo que crises financeiras podem gerar, tais como estagnação econômica, falência de empresas e descontrole de preços. Embora a identificação e análise das bolhas econômicas sejam complexas, o debate é fundamental para compreender a evolução do mercado imobiliário e, conseqüentemente, as práticas relacionadas às taxas de corretagem.

No que tange à obrigação do adquirente em arcar com a comissão de corretagem, esta configura comportamento abusivo, pois impõe ao consumidor um encargo que não lhe é inerente nem decorrente de sua escolha, violando o equilíbrio contratual. A exigibilidade da remuneração deve ser avaliada com base nas circunstâncias concretas do caso, considerando os fatos e as provas apresentadas. O entendimento atual sustenta que, quando o corretor é contratado exclusivamente pela incorporadora e atua no estande de vendas, não é legítima a cobrança da comissão pelo adquirente, caracterizando dolo na imposição dessa obrigação.

Ademais, observa-se que o direito de arrependimento do comprador, previsto em prazo legal de sete dias, deve ser respeitado, vinculando a promessa de compra ao sólido compromisso contratual apenas após seu exercício. A efetividade da

intermediação imobiliária e o direito à comissão surgem somente quando o corretor promove resultados efetivos para as partes, consolidando o vínculo contratual.

Este estudo evidenciou o abuso praticado por incorporadoras ao impor exigências excessivas e desproporcionais para a concretização dos contratos, reforçando que a dignidade humana, como fundamento do Estado Democrático de Direito, transcende a mera proteção a direitos básicos e integra a cidadania ativa, especialmente nas esferas do direito imobiliário e do consumidor.

Por fim, ficou claro que os desenvolvedores utilizam seu poder de mercado para instaurar burocracias desnecessárias e promover cobranças abusivas no processo de compra e venda, o que demanda um olhar atento e rigoroso do Direito, sobretudo na defesa dos princípios norteadores das relações contratuais e consumeristas.

Conclui-se que os direitos do consumidor devem ser interpretados em harmonia com os direitos dos fornecedores, limitando-se às circunstâncias em que o desequilíbrio e a vulnerabilidade sejam evidentes. Ressalta-se, entretanto, que a busca pelo equilíbrio contratual é dinâmica e exige constante revisão, sobretudo diante do aumento de práticas abusivas e comportamentos maliciosos em relações de consumo.

Assim, a proteção jurídica eficaz, aliada à atuação consciente dos agentes econômicos, é fundamental para promover uma sociedade mais justa, equilibrada e respeitosa dos direitos fundamentais, garantindo a sustentabilidade e a equidade nas relações de consumo, especialmente no mercado imobiliário.

## Referências

COLTRO, A. C. M. **Contrato de Corretagem Imobiliária - Doutrina, Jurisprudência e Regulamentação Legal e Administrativa** - 4ª Ed. São Paulo: Altas 2013.

DINIZ, M. H. **Curso de Direito Civil Brasileiro. Teoria das Obrigações Contratuais e extracontratuais**. 34 ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

GAGLIANO, P. S.; PAMPLONA FILHO, R. **Novo Curso de Direito Civil, V. IV. Tomo I -Contratos: Teoria Geral**. 17 ed. São Paulo: Saraiva: 2017.

GAGLIANO, P. S.; FILHO, R. P. **Novo Curso de Direito Civil: Responsabilidade Civil. Vol. III**. 16. Ed. Salvador: Saraiva: 2018.

GIL, A. C. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

GONÇALVES, C. R. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais. Vol. III**. 16ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

GONÇALVES, C. R. **Responsabilidade Civil**. 18ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

MARQUES, C. L. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais**. 6 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. 1 v. 1434 p.

MESQUITA JUNIOR, O.F. **Incorporação imobiliária e Direito do Consumidor**. Jus Navigandi, 2014.

NEGREIROS, T. **O princípio da boa-fé contratual**. In: MORAES, M. C. B. de. (Coord.). **Princípios do Direito Civil contemporâneo**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p.221- 253.

NUNES, L.A.R. **Curso de Direito do Consumidor**. 8 ed. rev. São Paulo: Saraiva, 201, In MESQUITA JUNIOR, O.F. **Incorporação imobiliária e Direito do Consumidor**. Jus Navigandi, 2014.

OLIVEIRA, N.C. **Aplicações do direito notarial e registral na prática**. 2.ed. Porto Alegre: Síntese, 2004. In ALBINO G.E. **A Incorporação Imobiliária: Uma Análise do Regime de Afetação como Instrumento Efetivo de Proteção aos Adquirentes**. Monografia (graduação em direito) - Universidade do Sul de Santa Catarina, Palhoça: 2010. 103 p.

PEREIRA, C.M.S. **Condomínio e Incorporações**. 11 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. 1 v. 482 p.

PILATTI, M.S.L. **Manual prático de incorporação imobiliária**. 4 ed. Curitiba: Juruá, 2009. 1 v. 154 p.

REALE, Miguel. **A boa fé no código civil**. 2003. Disponível em: [www.miguelreale.com.br/artigos/boafe.htm](http://www.miguelreale.com.br/artigos/boafe.htm) Acesso em: 18 mai. 2024.

RIZZARDO, A. **Contratos**. 18ª. Ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2019.

RIZZARDO, A. **Responsabilidade Civil**. 8ª. Ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2019

RODRIGUES JÚNIOR, O. L. **A revisão judicial dos contratos de consumo no Brasil**. In: SILVA, Jorge Bacelar Gouveia e Heraldo de Oliveira (Coord.). I Congresso Luso-Brasileiro de Direito. São Paulo: Almedina, 2014

SILVA, C. do C. e, **A obrigação como processo – reimpressão –** Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006.

SILVA, R. da G. **Em busca do conceito contemporâneo de (in)adimplemento contratual: análise funcional à luz da boa-fé objetiva**. Revista da AGU, vol. 16, n. 2, p. 293-322, abr.-jun./2017

SILVA, R. da G. **Equilíbrio e vulnerabilidade nos contratos: marchas e contramarchas do dirigismo contratual**. Civilistica.com, a. 9, n. 3, 2020.

SCHREIBER, Anderson. **Equilíbrio contratual e dever de renegociar**. Saraiva, 2018.

THEODORO JÚNIOR, H. **Direitos do consumidor: a busca de um ponto de equilíbrio entre as garantias do Código de Defesa do Consumidor e os**

**princípios gerais do direito civil e do direito processual civil.** 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

WINDSCHEID, B. Die V. **Archiv für die civilistische Praxis**, vol. 78, p. 161- 202, 1892. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/18245122.pdf> Acesso em: 19 mai. 2024.

**Legislações citada:**

Lei Federal nº 4.591/64  
Lei Federal nº 4.864/65  
Lei Federal nº 6.015/73  
Lei Federal nº 10.406/02 (arts. 1331 a 1368)  
Decreto nº 55.815/65  
Normas de Serviço da CGJ-SP Cap. XX  
Provimento nº 17/97  
Provimento nº 11/98