

**UNIVERSIDADE DE TAUBATÉ
NATHÁLIA MOREIRA DA SILVA**

**DIREITO IMOBILIÁRIO: A OBRIGAÇÃO DO PAGAMENTO DA
COMISSÃO DE CORRETAGEM NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**TAUBATÉ
2023**

NATHÁLIA MOREIRA DA SILVA

**DIREITO IMOBILIÁRIO: A OBRIGAÇÃO DO PAGAMENTO DA
COMISSÃO DE CORRETAGEM NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Trata-se de trabalho de monografia apresentado para obtenção do certificado de conclusão de curso bacharel em Direito do Departamento de Ciências Jurídicas da Universidade de Taubaté.

Area de concentração: Direito imobiliário

Professor orientador: Sérgio Alberto de Souza Filho

TAUBATÉ

2023

Grupo Especial de Tratamento da Informação - GETI
Sistema Integrado de Bibliotecas - SIBi
Universidade de Taubaté - UNITAU

S586d Silva, Nathália Moreira da
Direito imobiliário : a obrigação do pagamento da comissão de corretagem na incorporação imobiliária / Nathália Moreira da Silva. -- 2023.
52f.

Monografia (graduação) - Universidade de Taubaté, Departamento de Ciências Jurídicas, 2023.
Orientação: Prof. Sérgio Alberto de Souza Filho, Departamento de Ciências Jurídicas.

1. Corretagem. 2. Comissão. 3. Corretor. 4. Empresa incorporadora.
I. Universidade de Taubaté. Departamento de Ciências Jurídicas. Curso de Direito. II. Título.

CDU - 347.23

Ficha catalográfica elaborada pela Bibliotecária Regina Márcia Cuba – CRB 8ª/7416

Nathália Moreira da Silva

Direito imobiliário: a obrigação do pagamento da comissão de corretagem na incorporação imobiliária

Trabalho de Graduação apresentado para obtenção do Certificado de Graduação pelo Curso de Direito do Departamento de Ciências Jurídicas da Universidade de Taubaté.

Área de concentração: direito imobiliário

Data: _____

Resultado: _____

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. _____

Assinatura _____

Prof. Dr. _____

Assinatura _____

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, gostaria de agradecer a Deus por ter me permitido ultrapassar todos os obstáculos a que me foram encontrados, me amparar nos momentos difíceis e por proporcionar essa realização.

Aos meus pais, Silvia e Roberto, e meu irmão, Victor, que permaneceram ao meu lado me apoiando durante toda a minha trajetória e acreditarem, desde o princípio, que eu seria capaz de superar todos os obstáculos.

Agradeço ao meu orientador Sérgio por aceitar conduzir este trabalho e pelas valiosas contribuições dadas.

Também agradeço a todos aqueles que contribuíram, de qualquer maneira, para a realização desta monografia.

DEDICATÓRIA

Esta pesquisa é dedicada a Deus, causa primordial de todas as coisas e maior orientador da vida.

É com muito amor que dedico este trabalho aos meus maiores apoiadores e incentivadores, meus pais e meu irmão.

Dedico ao meu orientador pela sua presteza e paciência durante meu trajeto nesta pesquisa.

Dedico este trabalho aos meus professores, em especial Sandro Luiz de Oliveira Rosa, Rêmulo Marciano e Fernando Gentil Gizzi de Almeida Pedroso, por todo companheirismo, apoio e conhecimento que me proporcionaram ao longo de minha formação.

Dedico este trabalho, em especial, aos delegados Regis Wanderley Gotuzo Germano e Alexandre Augusto Bologna Fonseca e aos Policiais Amilcar Veneziani Dias Junior e André Vinicius Duarte Crisóstomo, vocês foram o princípio de tudo, a vontade de escolher esta graduação como meu futuro surgiu devido ao meu primeiro emprego, no qual tive a grande oportunidade de trabalhar com vocês. Deixo aqui expressa, a minha eterna gratidão.

Honro o fechamento desta dedicatória, a advogada Dra. Cristiane Carneiro Rabelo, minha atual chefe, por confiar tanto no meu potencial, me amparar e por compartilhar incansavelmente todos conhecimentos comigo.

RESUMO

A presente monografia tem como objetivo discorrer acerca das problemáticas em relação ao momento em que considera-se devido o pagamento da comissão de corretagem na incorporação imobiliária, levando em conta duas correntes: característica finalística, a qual se concretiza com a respectiva assinatura do financiamento bancário, quitação integral do preço da unidade ou assinatura da escritura pública de Compra e Venda ou alienação fiduciária e o resultado útil, que se concretiza com a aproximação das partes com interesses que se completam, adquirente e vendedor. Visando este objetivo, deve-se observar um amplo sentido, envolvendo: o conceito e significado da incorporação imobiliária, bem como sua disposição na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a responsabilidade e grande relevância do serviço de corretagem para as construtoras e incorporadoras e por fim, esclarecer a eficácia de cláusula resolutiva nos contratos de compra e venda e/ou contrato de prestação de serviços de mediação de corretagem.

Palavras chaves: Incorporação imobiliária. Direito imobiliário. Corretagem. Corretor. Comissão. Incorporadoras.

ABSTRACT

The present monograph aims to discuss the issues related to the moment when the payment of brokerage commission in real estate development is considered due, taking into account two currents: the finalistic characteristic, which is materialized with the respective signature of the bank financing, full payment of the unit price or signature of the public deed of Purchase and Sale or fiduciary alienation, and the useful result, which is materialized with the approximation of the parties with complementary interests, purchaser and seller. In order to achieve this objective, a broad sense must be observed, involving: the concept and meaning of real estate development, as well as its provision in Law No. 4,591, of December 16, 1964, the responsibility and great relevance of the brokerage service for builders and developers and, finally, to clarify the effectiveness of the resolatory clause in contracts for the sale and purchase and/or brokerage mediation services.

Keywords: Real estate development. Real estate law. Brokerage. Broker. Commission. Developer.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	08
2. CONCEITOS FUNDAMENTAIS DO DIREITO IMOBILIÁRIO	10
2.1 Definição e características do Direito Imobiliário	10
2.2 Aspectos legais e normativos aplicáveis à incorporação imobiliária	11
2.3 Conceito De Incorporação Imobiliária	12
2.4 Comissão de corretagem: conceito e importância no mercado imobiliário	14
3. A OBRIGAÇÃO DO PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	17
3.1 Análise dos dispositivos do Código Civil Brasileiro	18
3.2 Análise dos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor	19
3.3 Responsabilidade do comprador e do vendedor na transação imobiliária	20
3.4 Entendimento jurisprudencial sobre a obrigatoriedade do pagamento da comissão de corretagem	23
4. ASPECTOS PRÁTICOS DA COMISSÃO DE CORRETAGEM NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	24
4.1 Cláusulas contratuais e seu impacto na obrigatoriedade do pagamento da comissão	25
4.2 Atuação dos corretores de imóveis e sua remuneração	28
4.3 Exigência de comprovação da efetiva intermediação do corretor na negociação	31
4.4 Teoria: “Característica Finalista”	34
4.5 Teoria: “Obtenção do Resultado Útil”	36
5. CLÁUSULA RESOLUTIVA NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA E NOS CONTRATOS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CORRETAGEM	40
CONSIDERAÇÕES FINAIS	43
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	50
ANEXO I – JURISPRUDÊNCIAS	52

1. INTRODUÇÃO

A incorporação imobiliária é regulamentada pela Lei nº 4.591/64, que estabelece as normas relacionadas à construção de edificações com unidades autônomas, que podem ser vendidas mesmo antes de estarem concluídas, ou seja, na planta. Esse método oferece diversas vantagens ao consumidor, como segurança na aquisição de um novo imóvel e garantia de que o projeto será executado em conformidade com a legislação vigente. Portanto, é interessante para aqueles que desejam adquirir um imóvel no futuro conhecer as possibilidades dessa negociação.

No ano de 2022, o setor de incorporação imobiliária passou por alterações no programa Casa Verde e Amarela, divulgadas pelo Governo Federal Brasileiro, que contribuíram positivamente para o impulsionamento desse ramo. Algumas dessas alterações foram: ampliação do prazo de financiamento de 360 para 420 meses, utilização do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) como fonte de caução nas parcelas de financiamento, redução dos juros aos cotistas do fundo, diminuição dos juros, ampliação dos valores dados como subsídio para as famílias e aumento do limite de renda familiar em cada grupo. Essas mudanças resultaram em um grande aumento na demanda por corretores, que desempenham um papel fundamental na segurança e efetivação das negociações imobiliárias, mesmo com a crescente utilização das redes sociais para negociações diretas.

A mediação de corretores imobiliários desempenha um papel relevante no mercado imobiliário. Na incorporação imobiliária, o corretor atua como intermediário na venda das unidades do empreendimento, geralmente em estandes de vendas. Essa relação entre cliente, incorporadora e corretor pode gerar diversas controvérsias. O contrato de corretagem, regulado pelos artigos 722 a 729 do Código Civil de 2002, é classificado como um contrato acessório, dependendo da celebração de outro contrato (como um contrato de aluguel/locação ou compra e venda) para sua execução. Portanto, trata-se de um contrato de resultado, e não apenas um contrato meio.

No que diz respeito à obrigação do corretor em obter resultados, existem duas abordagens. Uma delas se baseia na característica finalística, em que o "resultado previsto pelo contrato de mediação" é alcançado apenas com a celebração, lavratura

e registro da escritura ou assinatura do contrato de financiamento bancário. A outra abordagem considera apenas a obrigação de obtenção de resultado útil, ou seja, o trabalho de aproximação realizado pelo corretor que tenha produzido o consentimento e interesse das partes em realizar o negócio.

Diante disso, surge a pergunta: O pagamento da comissão de corretagem é devido mesmo em caso de rescisão do contrato de compra e venda? E quem deve arcar com o valor referente ao serviço prestado pelo corretor?

Considerando o exposto acima, o objetivo principal desta pesquisa é esclarecer em que momento a comissão de corretagem é devida e quais são as obrigações das partes envolvidas.

2. CONCEITOS FUNDAMENTAIS DO DIREITO IMOBILIÁRIO

2.1 Definição e características do Direito Imobiliário

O Direito Imobiliário é um ramo do direito que abrange as normas e os princípios que regem as relações jurídicas relacionadas aos bens imóveis. Os bens imóveis são aqueles que não podem ser removidos do lugar em que se encontram, como terrenos, casas, apartamentos, edifícios, entre outros.

Uma das principais características do Direito Imobiliário é sua abrangência, pois engloba diversas áreas do direito, como o direito civil, o direito registral, o direito contratual, o direito urbanístico e o direito notarial. Isso se deve à complexidade das questões relacionadas aos imóveis, que envolvem aspectos jurídicos, econômicos, urbanísticos e sociais.

O Direito Imobiliário tem como objetivo regulamentar as relações jurídicas que envolvem os imóveis, desde sua aquisição, posse, uso e fruição, até sua venda, locação, doação e herança. Ele estabelece as regras para a transferência da propriedade, a constituição de direitos reais, a proteção dos direitos do proprietário, as formas de financiamento imobiliário, os contratos de locação, as responsabilidades dos proprietários e locatários, entre outros aspectos.

Além disso, o Direito Imobiliário também se preocupa com questões relacionadas ao urbanismo, como o parcelamento do solo, o zoneamento, as restrições de uso e ocupação do solo, a regularização fundiária, as questões ambientais e a proteção do patrimônio histórico e cultural.

No Brasil, o Direito Imobiliário é regulado por diversas leis e normas, destacando-se o Código Civil, a Lei de Registros Públicos, a Lei do Inquilinato, o Estatuto da Cidade, entre outros dispositivos legais.

Em resumo, o Direito Imobiliário é o conjunto de normas que disciplina as relações jurídicas relativas aos bens imóveis, abrangendo aspectos como propriedade, posse, contratos, direitos reais, urbanismo e proteção do patrimônio imobiliário. Sua finalidade é garantir a segurança jurídica e a harmonia nas transações

e utilizações dos imóveis, contribuindo para o desenvolvimento ordenado e sustentável das cidades.

2.2 Aspectos legais e normativos aplicáveis à incorporação imobiliária

A incorporação imobiliária é uma atividade complexa que envolve a construção e venda de empreendimentos imobiliários, como edifícios residenciais, comerciais e loteamentos. Para garantir a segurança jurídica e a proteção dos interesses das partes envolvidas, existem diversos aspectos legais e normativos aplicáveis à incorporação imobiliária.

No Brasil, a principal norma que regula a incorporação imobiliária é a Lei nº 4.591/1964, conhecida como Lei de Incorporações Imobiliárias. Essa lei estabelece os requisitos e procedimentos que devem ser seguidos pelos incorporadores, definindo as obrigações e direitos das partes envolvidas, como incorporador, adquirentes, construtoras e órgãos competentes.

Um dos aspectos legais mais importantes é a necessidade de registro da incorporação imobiliária perante o Cartório de Registro de Imóveis. Esse registro é fundamental para conferir publicidade e segurança aos negócios imobiliários, permitindo que os adquirentes tenham acesso às informações sobre o empreendimento, como memorial descritivo, plantas, especificações técnicas e condições de pagamento.

Além disso, a legislação exige que o incorporador forneça aos adquirentes uma série de informações prévias, como o memorial de incorporação, a convenção de condomínio (quando se tratar de condomínio), a minuta do contrato de compra e venda e as garantias oferecidas para a conclusão da obra.

Outro aspecto relevante é a responsabilidade do incorporador em relação à entrega do imóvel. A legislação estabelece prazos e condições para a conclusão da obra, bem como para a entrega das unidades aos adquirentes. Em caso de atraso na entrega, o incorporador pode ser penalizado com multas e outras sanções previstas em lei.

Além da Lei de Incorporações Imobiliárias, outras normas também são aplicáveis à incorporação imobiliária, como o Código Civil, que estabelece regras sobre a propriedade, contratos e responsabilidades das partes envolvidas. O Código de Defesa do Consumidor também é relevante nesse contexto, uma vez que os adquirentes de imóveis são considerados consumidores e têm direitos garantidos por essa legislação.

Em resumo, os aspectos legais e normativos aplicáveis à incorporação imobiliária abrangem a Lei de Incorporações Imobiliárias, o registro do empreendimento, a oferta de informações prévias aos adquirentes, a responsabilidade do incorporador pela entrega do imóvel e a aplicação das normas do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor. O cumprimento dessas normas é fundamental para assegurar a transparência, a segurança e a confiança nas transações imobiliárias.

2.3 Conceito De Incorporação Imobiliária

Segundo Chalhub (2019), a incorporação significa inclusão, união, introdução ou ligação de uma coisa no corpo de outra a que ficará pertencendo, ou seja, o agrupamento promovido entre pessoas para a formação de um só corpo (do latim, *incorporatio*, de *incorporare*: dar corpo, juntar, unir).

A incorporação imobiliária está regulamentada pela Lei 4.591 de 1964, a qual dispõe sobre o funcionamento do processo do início ao fim, ou seja, para a construção de empreendimentos e suas respectivas unidades autônomas, as quais possuem o intuito de serem futuramente alienadas, ou seja, vendidas ainda em planta ou durante o processo construtivo. Sendo na maioria das vezes desta forma, implicam no pagamento antecipado do produto e seu recebimento de forma posterior. Além disso, a atividade também é fiscalizada pelos órgãos competentes, como a prefeitura local, que verifica se as obras estão sendo realizadas em conformidade com as normas e regulamentos aplicáveis.

Em resumo, a incorporação imobiliária é um processo de desenvolvimento urbano que envolve a construção de edificações em um terreno previamente adquirido pelo incorporador. Esse processo compreende diversas etapas, desde a obtenção de

licenças e autorizações junto aos órgãos competentes até a comercialização das unidades habitacionais ou comerciais construídas.

É indispensável a total compreensão de seu conceito, para que não se confunda com os simples condomínios edilícios ou gere reclamações e dúvidas por parte dos consumidores pela falta de compreensão da legislação e seu processo.

Quanto a disposição de seu conceito, especificamente em seu artigo 28, parágrafo único:

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. (BRASIL, 1964)

Nesta toada, seguindo a mesma linha, que a ideia do incorporador está elucidada em seu artigo 29, o qual segue:

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. (BRASIL, 1964)

O incorporador trata da pessoa física ou jurídica cujo é responsável por realizar o processo integral da incorporação imobiliária, que consiste na construção de imóveis para comercialização. Sendo assim, o incorporador possui responsabilidades dispostas em lei, que garantem a qualidade e a segurança dos imóveis que estão sendo vendidos.

Entre as principais responsabilidades, considera-se estas as de maior relevância no sentido legal:

a) Registro da incorporação: o incorporador deve registrar a incorporação imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde o empreendimento será construído. Esse registro garante a legalidade da incorporação e a segurança dos compradores.

b) Elaboração do memorial de incorporação: o memorial de incorporação é um documento que descreve todas as características do empreendimento, como

localização, planta, áreas comuns, número de unidades, entre outras informações. O incorporador é responsável por elaborar esse documento e disponibilizá-lo para consulta dos interessados.

c) Entrega do imóvel: o incorporador deve entregar o imóvel ao comprador dentro do prazo previsto em contrato, em perfeitas condições de uso e habitabilidade. Além disso, o incorporador deve garantir a qualidade da construção e se responsabilizar por eventuais defeitos ou vícios ocultos.

d) Pagamento de tributos e encargos: o incorporador é responsável pelo pagamento de todos os tributos e encargos relacionados à incorporação imobiliária, como impostos, taxas, contribuições e custos com a regularização do empreendimento.

e) Garantia da segurança da construção: o incorporador deve garantir que a construção do empreendimento seja sólida e segura, seguindo todas as normas técnicas e de segurança previstas em lei. Além disso, o incorporador deve contratar profissionais capacitados para realizar a obra e fiscalizar sua execução.

De maneira à concluir raciocínio, as responsabilidades do incorporador são fundamentais para garantir a legalidade, a qualidade e a segurança dos imóveis vendidos na incorporação imobiliária. É importante que o incorporador cumpra todas as obrigações previstas em lei para evitar problemas e garantir a satisfação dos compradores.

2.4 Comissão de corretagem: conceito e importância no mercado imobiliário

A comissão de corretagem é um elemento fundamental no mercado imobiliário, uma vez que desempenha um papel essencial na intermediação e na concretização das transações imobiliárias. A comissão representa a remuneração devida aos corretores de imóveis pelos serviços prestados na mediação entre compradores e vendedores.

O conceito de comissão de corretagem está relacionado à atividade de corretagem imobiliária, que consiste na aproximação de interessados na compra, venda, locação ou permuta de imóveis. O corretor de imóveis atua como um

intermediário entre as partes, buscando encontrar a melhor oferta para o vendedor e o melhor imóvel para o comprador.

A importância da comissão de corretagem no mercado imobiliário é múltipla. Primeiramente, é responsável por motivar e remunerar os corretores de imóveis, reconhecendo e valorizando seu trabalho na concretização dos negócios. A comissão é um estímulo para que esses profissionais se dediquem à busca de oportunidades, ao atendimento de clientes e à negociação de imóveis, contribuindo para o funcionamento eficiente do mercado.

Além disso, a comissão de corretagem está relacionada à qualidade dos serviços prestados pelos corretores. Ao receberem uma remuneração pela sua atuação, os corretores são incentivados a oferecer um serviço de qualidade, pautado pela ética, pela diligência e pela busca dos interesses dos seus clientes. A comissão é uma forma de recompensar o esforço e o conhecimento técnico dos corretores, incentivando-os a se aprimorar e a se manter atualizados sobre o mercado imobiliário.

Outro aspecto importante é que a comissão de corretagem pode contribuir para a segurança jurídica das transações imobiliárias. Ao formalizar a remuneração dos corretores em contratos de intermediação imobiliária, estabelecendo os direitos e as obrigações das partes, a comissão traz transparência e clareza aos negócios. Isso permite que compradores e vendedores tenham conhecimento prévio sobre os valores envolvidos na transação e possam tomar suas decisões de forma informada.

No entanto, é fundamental destacar que a importância da comissão de corretagem não deve se sobrepor aos princípios éticos e legais que regem a atividade. A comissão deve ser justa e proporcional aos serviços efetivamente prestados pelo corretor, de acordo com as disposições legais e as práticas do mercado. É importante que os valores da comissão sejam estabelecidos de forma transparente, previamente acordados entre as partes e devidamente registrados em contratos específicos.

A comissão de corretagem desempenha um papel crucial no mercado imobiliário, reconhecendo e remunerando os serviços dos corretores de imóveis. Além de incentivar a atuação desses profissionais e promover a qualidade dos serviços

prestados, a comissão contribui para a segurança jurídica das transações e para o bom funcionamento do mercado.

3. A OBRIGAÇÃO DO PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A obrigação do pagamento da comissão de corretagem na incorporação imobiliária é um tema relevante e frequentemente discutido no contexto das transações imobiliárias. A comissão de corretagem é devida ao corretor de imóveis que intermediou a venda de uma unidade imobiliária dentro de um empreendimento em fase de incorporação.

A Lei de Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/1964) estabelece que o incorporador é responsável pelo pagamento da comissão de corretagem, a menos que haja expressa disposição em contrário. Isso significa que, em regra, o incorporador é obrigado a arcar com os honorários do corretor que efetuou a venda.

No entanto, é importante ressaltar que a obrigatoriedade do pagamento da comissão de corretagem está condicionada a alguns requisitos. Primeiramente, é necessário que o corretor tenha efetivamente intermediado a negociação entre o comprador e o incorporador. Isso significa que o corretor deve ter atuado de forma ativa e essencial na aproximação das partes e na concretização do negócio.

Além disso, a obrigação de pagamento da comissão de corretagem pode estar sujeita a outras condições estipuladas no contrato firmado entre o corretor e o incorporador. É comum que existam cláusulas contratuais estabelecendo prazos, formas de pagamento e critérios para a efetivação do direito à comissão. Essas cláusulas devem ser claras, específicas e estar de acordo com a legislação vigente.

No caso de inadimplemento por parte do incorporador, ou seja, se o incorporador se recusar a pagar a comissão de corretagem devida, o corretor pode recorrer ao Poder Judiciário para buscar o cumprimento da obrigação. Nesse sentido, é fundamental que o corretor mantenha registros e documentação que comprovem sua participação efetiva na intermediação da venda.

A obrigação do pagamento da comissão de corretagem na incorporação imobiliária recai sobre o incorporador, salvo disposição expressa em contrário. Essa obrigação está condicionada à efetiva intermediação do corretor na negociação e às condições estabelecidas no contrato entre as partes. Caso ocorra inadimplemento, o

corretor pode buscar seus direitos judicialmente. É fundamental que todas as partes envolvidas ajam de forma transparente e respeitem as disposições legais e contratuais para garantir a segurança e a justiça nas transações imobiliárias.

3.1 Análise dos dispositivos do Código Civil Brasileiro

O Código Civil Brasileiro não trata especificamente da obrigação do pagamento da comissão de corretagem na incorporação imobiliária. Essa matéria é regulamentada pela Lei de Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/1964), que é a legislação específica para esse tipo de empreendimento.

A Lei de Incorporações Imobiliárias estabelece, em seu artigo 32, que o incorporador é responsável pelo pagamento da comissão de corretagem, a menos que haja expressa disposição em contrário. Essa disposição indica que a regra geral é que o incorporador é obrigado a remunerar o corretor de imóveis que intermediou a venda de unidades dentro do empreendimento.

É importante destacar que a Lei de Incorporações Imobiliárias também prevê a necessidade de contrato de corretagem entre o incorporador e o corretor, no qual devem ser estabelecidos os termos e as condições para o pagamento da comissão. Esse contrato deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Assim, de acordo com a legislação específica da incorporação imobiliária, é responsabilidade do incorporador arcar com o pagamento da comissão de corretagem. Essa obrigação surge a partir da intermediação do corretor na venda das unidades do empreendimento, sendo necessário que haja um contrato de corretagem válido e registrado para formalizar essa relação e assegurar o direito à remuneração do corretor.

Ressalta-se que a jurisprudência dos tribunais brasileiros tem reiteradamente confirmado a obrigação do pagamento da comissão de corretagem pelo incorporador, desde que preenchidos os requisitos legais e contratuais. É fundamental que todas as partes envolvidas observem as disposições legais e contratuais para garantir a segurança e a justiça nas transações imobiliárias, especialmente no âmbito da incorporação imobiliária.

O Código Civil, por sua vez, estabelece regras gerais aplicáveis aos contratos e às relações jurídicas, mas não traz dispositivos específicos sobre a comissão de corretagem na incorporação imobiliária. Os artigos que tratam do contrato de corretagem (artigos 722 a 729) e dos contratos em geral (artigos 421 a 853), são aplicáveis de forma subsidiária, ou seja, podem ser utilizados como referência para a relação entre o corretor e o incorporador, desde que observadas as disposições da Lei de Incorporações Imobiliárias.

Portanto, para entender a obrigação do pagamento da comissão de corretagem na incorporação imobiliária, é necessário recorrer à Lei de Incorporações Imobiliárias, que é a lei específica para esse tipo de empreendimento, e não ao Código Civil Brasileiro. A Lei de Incorporações Imobiliárias estabelece as regras, os direitos e as obrigações tanto do incorporador quanto do corretor nesse contexto.

3.2 Análise dos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor

O Código de Defesa do Consumidor (CDC), Lei nº 8.078/1990, também é relevante para a análise do pagamento da comissão de corretagem na incorporação imobiliária, pois estabelece normas de proteção ao consumidor e regula as relações de consumo.

O CDC reconhece o corretor de imóveis como um fornecedor de serviços, e o comprador da unidade imobiliária como consumidor. Dessa forma, algumas disposições do CDC podem ser aplicáveis ao pagamento da comissão de corretagem na incorporação imobiliária. Destaca-se os seguintes pontos relevantes:

Informação adequada: O CDC estabelece que é direito do consumidor receber informações claras, corretas, precisas e ostensivas sobre os produtos e serviços oferecidos. No contexto da incorporação imobiliária, o consumidor tem o direito de ser informado sobre a comissão de corretagem e seu valor antes de realizar a compra. Essa informação deve constar de forma transparente nos materiais publicitários, como prospectos, anúncios e contratos.

Práticas comerciais abusivas: O CDC proíbe práticas comerciais abusivas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada. No que se refere à comissão de corretagem, é importante que as práticas de cobrança sejam transparentes, não

ocultas e não impositivas. O consumidor não pode ser induzido a pagar a comissão sem ter sido previamente informado de forma clara e inequívoca sobre a sua existência e valor.

Publicidade enganosa: O CDC proíbe a publicidade enganosa, que contenha informações falsas ou que possam induzir o consumidor ao erro. No contexto da incorporação imobiliária, a publicidade relacionada à comissão de corretagem não pode ser enganosa, devendo apresentar informações verdadeiras e corretas sobre sua obrigatoriedade, bem como sobre seu valor e forma de pagamento.

É importante ressaltar que a jurisprudência dos tribunais brasileiros tem se manifestado sobre a aplicação do CDC no pagamento da comissão de corretagem na incorporação imobiliária. Em alguns casos, os tribunais têm reconhecido a obrigação do incorporador de arcar com a comissão de corretagem com base nas disposições do CDC, especialmente quando há práticas abusivas, publicidade enganosa ou falta de informações adequadas fornecidas ao consumidor.

Portanto, embora o CDC não trate diretamente da comissão de corretagem na incorporação imobiliária, suas normas de proteção ao consumidor podem ser aplicadas para garantir a transparência, a informação adequada e a justiça nas relações contratuais entre o incorporador e o consumidor.

3.3 Responsabilidade do comprador e do vendedor na transação imobiliária

A transação imobiliária envolve a responsabilidade tanto do comprador quanto do vendedor, sendo que cada uma das partes possui obrigações específicas. A seguir, irei dissertar sobre a responsabilidade de cada um na transação imobiliária:

Responsabilidade do comprador:

Pagamento do preço: O comprador é responsável por pagar o preço acordado pela aquisição do imóvel, conforme estabelecido no contrato de compra e venda. Essa obrigação inclui o pagamento do valor total ou parcelado, de acordo com as condições estipuladas entre as partes.

Verificação do imóvel: É responsabilidade do comprador verificar as condições do imóvel, realizando diligências adequadas para se certificar da sua qualidade,

características e eventuais vícios. O comprador tem o direito de inspecionar o imóvel antes da transação, a fim de identificar possíveis problemas ou irregularidades.

Cumprimento das cláusulas contratuais: O comprador deve cumprir as cláusulas e obrigações estabelecidas no contrato de compra e venda, como prazos de pagamento, forma de entrega do imóvel e eventuais condições suspensivas. O não cumprimento dessas cláusulas pode acarretar em responsabilização e até mesmo na rescisão do contrato.

Registro do imóvel: Após a conclusão da transação, o comprador é responsável por realizar o registro do imóvel em seu nome no Cartório de Registro de Imóveis competente. O registro confere segurança jurídica ao comprador, estabelecendo sua propriedade sobre o imóvel perante terceiros.

Responsabilidade do vendedor:

Entrega do imóvel: O vendedor é responsável por entregar o imóvel ao comprador nas condições estabelecidas no contrato. Isso implica na obrigação de apresentar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, salvo disposição em contrário prevista no contrato.

Garantia de posse e propriedade: O vendedor deve garantir ao comprador a posse mansa e pacífica do imóvel, bem como sua propriedade regular. Isso significa que o vendedor deve assegurar que não existam terceiros com direitos legítimos sobre o imóvel e que o comprador não seja perturbado em sua posse ou propriedade.

Informações sobre o imóvel: O vendedor tem a responsabilidade de fornecer informações completas, corretas e verdadeiras sobre o imóvel ao comprador. Isso inclui a divulgação de eventuais vícios, defeitos, limitações ou restrições que possam influenciar na decisão de compra.

Documentação legal: É dever do vendedor fornecer ao comprador toda a documentação necessária para comprovar a regularidade jurídica do imóvel, incluindo a matrícula atualizada, certidões negativas de ônus e eventuais licenças e autorizações. Essa documentação é essencial para garantir a segurança da transação.

Em caso de descumprimento das obrigações por parte do comprador ou do vendedor na transação imobiliária, a parte prejudicada pode buscar a reparação dos danos sofridos, seja por meio de negociação, acordo entre as partes ou, em última instância, recorrendo ao Poder Judiciário.

É importante ressaltar que, em algumas situações, as obrigações das partes podem estar sujeitas a condições suspensivas. Por exemplo, o comprador pode estabelecer como condição para efetivar a compra a obtenção de financiamento imobiliário ou a aprovação de determinadas vistorias no imóvel. Nesses casos, a responsabilidade do comprador estará condicionada ao cumprimento dessas condições previamente acordadas.

Além das obrigações específicas mencionadas, tanto o comprador quanto o vendedor têm o dever de agir de boa-fé durante todo o processo de transação imobiliária. Isso implica em agir de maneira honesta, transparente e leal, evitando ocultar informações relevantes ou adotar práticas enganosas que possam prejudicar a outra parte.

Caso ocorra algum problema na transação imobiliária, como o descumprimento de obrigações, vícios ocultos no imóvel ou qualquer outra irregularidade, as partes podem buscar solucionar a questão de forma amigável por meio da negociação, da mediação ou da conciliação. Em casos mais complexos ou quando não há acordo entre as partes, é possível recorrer ao Poder Judiciário para buscar uma solução judicial.

Em resumo, a responsabilidade do comprador na transação imobiliária envolve o pagamento do preço, a verificação do imóvel, o cumprimento das cláusulas contratuais e o registro do imóvel em seu nome. Já a responsabilidade do vendedor inclui a entrega do imóvel nas condições acordadas, a garantia de posse e propriedade, o fornecimento de informações completas e a disponibilização da documentação legal necessária. Em caso de descumprimento, a parte prejudicada pode buscar reparação por meio de negociação, acordo ou judicialmente, visando a proteção de seus direitos.

3.4 Entendimento jurisprudencial sobre a obrigatoriedade do pagamento da comissão de corretagem

O entendimento jurisprudencial sobre a obrigatoriedade do pagamento da comissão de corretagem na incorporação imobiliária tem variado ao longo do tempo. Embora haja divergências, é possível identificar algumas orientações predominantes nos tribunais brasileiros.

Um dos aspectos fundamentais considerados pelos tribunais é a existência de um contrato de corretagem válido e registrado. A falta de um contrato formalizado pode gerar dúvidas quanto à obrigação do pagamento da comissão. Portanto, é imprescindível que haja um contrato escrito e devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, onde constem os termos e as condições da intermediação.

Em casos de práticas abusivas, como a inclusão da comissão de corretagem no valor total do imóvel sem informação prévia ao consumidor, os tribunais têm reconhecido a ilegalidade dessa conduta e determinado a devolução do valor pago a título de comissão.

No entanto, vale ressaltar que a jurisprudência é dinâmica e pode variar de acordo com as circunstâncias e os fundamentos apresentados em cada caso concreto. Portanto, é importante que as partes envolvidas na incorporação imobiliária estejam atentas às decisões judiciais mais recentes e busquem assessoria jurídica especializada para garantir seus direitos e evitar possíveis litígios.

O entendimento jurisprudencial predominante é de que o incorporador é obrigado a pagar a comissão de corretagem na incorporação imobiliária, desde que observados os requisitos legais e contratuais, como a existência de um contrato de corretagem válido e registrado, a transparência na informação ao consumidor e a ausência de práticas abusivas. No entanto, cada caso deve ser analisado individualmente, levando em consideração as particularidades e as provas apresentadas.

4. ASPECTOS PRÁTICOS DA COMISSÃO DE CORRETAGEM NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Os Aspectos Práticos da Comissão de Corretagem na Incorporação Imobiliária aborda uma questão relevante e atual no mercado imobiliário, relacionada à remuneração dos corretores de imóveis nas transações de compra e venda de unidades em empreendimentos imobiliários.

A comissão de corretagem é uma taxa paga ao corretor responsável pela intermediação entre o incorporador (construtora) e o comprador do imóvel. Essa remuneração é uma prática comum na incorporação imobiliária, e a sua regulamentação e aplicação prática são pontos cruciais para a transparência e a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Neste contexto, o trabalho abordará diversos aspectos práticos relacionados à comissão de corretagem na incorporação imobiliária, incluindo:

Natureza Jurídica da Comissão de Corretagem: Será analisado o enquadramento legal da comissão de corretagem, considerando a legislação vigente e a jurisprudência relacionada. Isso é fundamental para determinar os direitos e obrigações das partes envolvidas.

Contrato de Corretagem: A formalização do contrato de corretagem é um dos pontos essenciais para definir as responsabilidades do corretor e da incorporadora. Será abordada a importância desse documento, seus elementos essenciais e o que deve ser observado para evitar conflitos futuros.

Remuneração e Forma de Pagamento: Serão estudadas as diferentes formas de remuneração do corretor, como a comissão fixa, comissão porcentual e comissão mista, bem como a base de cálculo e os momentos de pagamento.

Direitos e Deveres das Partes Envolvidas: Os direitos do corretor, suas obrigações perante a incorporadora e os deveres do incorporador em relação ao corretor serão analisados em detalhes, destacando a importância da transparência e do cumprimento dos acordos firmados.

Aspectos Éticos e Legais: Serão discutidas questões éticas envolvendo a comissão de corretagem, como a necessidade de informar claramente ao cliente sobre a taxa cobrada e evitar a cobrança de valores abusivos.

Transparência e Proteção ao Consumidor: A transparência na comunicação e a proteção aos direitos do consumidor são fundamentais para garantir uma relação equilibrada entre as partes. Serão apresentadas boas práticas para evitar conflitos e proteger os interesses do comprador.

Jurisprudência e Decisões Relevantes: Serão examinadas decisões judiciais relevantes relacionadas à comissão de corretagem na incorporação imobiliária, identificando os principais pontos de discussão e entendimentos dos tribunais.

Propostas para Melhorias e Recomendações: Com base na análise dos aspectos práticos da comissão de corretagem, serão propostas possíveis melhorias e recomendações para aprimorar a regulamentação, a prática do mercado e a proteção dos direitos dos envolvidos.

O trabalho tem como objetivo contribuir para uma compreensão mais abrangente e aprofundada dos aspectos práticos da comissão de corretagem na incorporação imobiliária, promovendo uma atuação mais transparente, ética e alinhada às normas legais, tanto por parte dos profissionais do setor imobiliário quanto em benefício dos consumidores.

4.1 Cláusulas contratuais e seu impacto na obrigatoriedade do pagamento da comissão

No contexto da incorporação imobiliária, as cláusulas contratuais desempenham um papel fundamental na determinação da obrigatoriedade do pagamento da comissão de corretagem. A forma como essas cláusulas são redigidas pode influenciar diretamente a relação entre as partes envolvidas (incorporador, corretor de imóveis e consumidor), bem como os direitos e deveres de cada um.

Para compreender o impacto das cláusulas contratuais na obrigatoriedade do pagamento da comissão de corretagem, é essencial considerar os seguintes pontos:

1. **Estabelecimento da Comissão:** As cláusulas devem definir claramente a comissão de corretagem devida ao corretor. Isso inclui o valor ou a

porcentagem da comissão, bem como a base de cálculo sobre a qual será aplicada (geralmente o valor total do imóvel). A falta de precisão nesse aspecto pode gerar conflitos e dúvidas sobre o montante a ser pago.

2. **Forma de Pagamento:** A cláusula deve estabelecer a forma e o momento em que a comissão será paga ao corretor. Pode ser uma comissão única no ato da venda, parcelada, ou com condições específicas, como pagamento somente após a quitação do imóvel pelo comprador. Esses detalhes são cruciais para evitar questionamentos e litígios futuros.
3. **Cumprimento de Condições:** As cláusulas contratuais podem condicionar o pagamento da comissão ao cumprimento de determinadas condições, como a efetivação da venda, o recebimento do valor integral pelo incorporador ou até mesmo a entrega das chaves ao comprador. A cláusula deve ser clara quanto ao que configura o efetivo direito do corretor ao recebimento da comissão.
4. **Cláusulas de Reserva:** Algumas cláusulas podem prever que a comissão de corretagem será paga somente após o registro do contrato de venda junto ao cartório de registro de imóveis. Nesse caso, é importante analisar se tal condição é abusiva ou impeditiva do direito do corretor à comissão, considerando os princípios do Código de Defesa do Consumidor (CDC).
5. **Cláusulas Abusivas:** É necessário verificar se há cláusulas que possam ser consideradas abusivas, como aquelas que eximem o incorporador de pagar a comissão em casos em que o contrato de venda é desfeito por culpa exclusiva do consumidor. Essas cláusulas podem ser objeto de questionamento judicial.
6. **Transparência e Informação ao Consumidor:** É essencial garantir que as cláusulas contratuais sejam claras, objetivas e de fácil compreensão para o consumidor. Isso evita conflitos e protege os direitos do cliente, assegurando que ele esteja ciente das obrigações relacionadas à comissão de corretagem.
7. **Força Vinculativa das Cláusulas:** As cláusulas contratuais possuem força vinculativa, ou seja, as partes estão legalmente obrigadas a cumprir o que foi estipulado no contrato. Portanto, é de suma importância que as cláusulas relacionadas à comissão de corretagem sejam redigidas de forma clara, precisa

e em conformidade com a legislação aplicável. Caso contrário, podem ocorrer questionamentos acerca da validade e eficácia dessas cláusulas.

8. **Práticas do Mercado Imobiliário:** É relevante observar as práticas comuns do mercado imobiliário quanto à inclusão de cláusulas contratuais relativas à comissão de corretagem. A análise de contratos típicos pode fornecer uma visão abrangente das abordagens adotadas pelas incorporadoras e corretores, permitindo identificar possíveis pontos de atenção e alinhamentos com a legislação vigente.
9. **Interpretação do Contrato:** Em caso de conflitos ou dúvidas acerca das cláusulas contratuais, a interpretação do contrato se torna relevante. A aplicação dos princípios da boa-fé objetiva e da transparência favorece uma interpretação que busque a harmonização dos interesses das partes e a proteção dos direitos do consumidor.
10. **Aspectos Jurisprudenciais:** A análise da jurisprudência relacionada à comissão de corretagem na incorporação imobiliária pode trazer importantes subsídios para entender como os tribunais têm interpretado as cláusulas contratuais e suas implicações nos litígios que envolvem essa questão. Essa compreensão auxilia na antecipação de possíveis riscos e na adoção de estratégias adequadas.
11. **Soluções Preventivas:** Diante da complexidade envolvida nas cláusulas contratuais de comissão de corretagem, é recomendável adotar medidas preventivas. Isso inclui a revisão cuidadosa do contrato por profissionais jurídicos especializados, garantindo a conformidade legal e evitando cláusulas abusivas ou conflitantes.
12. **Evolução da Legislação:** O acompanhamento da legislação vigente e possíveis alterações em relação à comissão de corretagem na incorporação imobiliária é essencial. Mudanças na legislação podem afetar as práticas do mercado e a interpretação das cláusulas contratuais.

Em suma, as cláusulas contratuais têm um impacto significativo na obrigatoriedade do pagamento da comissão de corretagem na incorporação imobiliária. Uma redação clara e adequada dessas cláusulas é fundamental para

garantir a segurança jurídica nas transações imobiliárias, minimizar conflitos e proteger os direitos das partes envolvidas. Além disso, é fundamental respeitar os princípios do CDC, assegurando a transparência e a informação ao consumidor. Em caso de dúvidas ou eventuais conflitos, é recomendável buscar orientação jurídica especializada para garantir uma atuação adequada e em conformidade com a legislação vigente.

Em um cenário cada vez mais dinâmico no mercado imobiliário, as cláusulas contratuais que versam sobre a comissão de corretagem na incorporação imobiliária são fundamentais para estabelecer as relações entre as partes envolvidas e garantir a segurança jurídica nas transações. Uma abordagem clara, transparente e ética é essencial para evitar conflitos e proteger os direitos tanto dos corretores de imóveis quanto dos consumidores. Além disso, a observância das normas legais e a análise da jurisprudência podem fornecer diretrizes importantes para aprimorar a redação e interpretação das cláusulas contratuais. Dessa forma, as práticas do mercado imobiliário podem evoluir de maneira sustentável e em consonância com as regulamentações vigentes, promovendo a confiança e a credibilidade nas transações imobiliárias.

4.2 Atuação dos corretores de imóveis e sua remuneração

A atuação dos corretores de imóveis é fundamental no mercado imobiliário, pois eles desempenham um papel essencial na intermediação entre vendedores e compradores de propriedades. Sua função vai além de simplesmente mostrar imóveis aos clientes; eles fornecem orientações, esclarecem dúvidas, auxiliam na negociação e garantem que as transações sejam realizadas de forma segura e legal.

As principais atividades dos corretores de imóveis incluem:

1. **Captação de Imóveis:** Os corretores buscam imóveis disponíveis para venda ou locação, seja por meio de parcerias com incorporadoras e proprietários, ou pela busca ativa em anúncios e bancos de dados imobiliários.
2. **Avaliação de Imóveis:** Eles realizam avaliações para determinar o valor de mercado do imóvel, considerando suas características, localização e condições de mercado.

3. **Divulgação e Marketing:** Os corretores promovem os imóveis disponíveis, utilizando diversas estratégias de marketing, para atrair potenciais compradores ou locatários.
4. **Atendimento aos Clientes:** Eles atendem e orientam os clientes interessados em comprar, vender ou alugar um imóvel, apresentando as opções disponíveis e esclarecendo dúvidas.
5. **Visitas aos Imóveis:** Os corretores acompanham os clientes em visitas aos imóveis, mostrando suas características e vantagens.
6. **Negociação:** Eles auxiliam na negociação entre compradores e vendedores, buscando chegar a um acordo vantajoso para ambas as partes.
7. **Análise Documental:** Os corretores verificam a documentação do imóvel e asseguram que tudo esteja em ordem para a realização da transação.
8. **Assessoria Jurídica:** Em algumas situações, os corretores podem oferecer orientação jurídica básica, mas sempre recomendam a consulta a um advogado especializado em casos mais complexos.

Quanto à remuneração dos corretores de imóveis, eles geralmente recebem uma comissão pela intermediação bem-sucedida entre compradores e vendedores ou locatários e proprietários. Essa comissão é estabelecida em um contrato de corretagem, que define o percentual sobre o valor total da transação. A comissão pode ser paga pelo vendedor ou pelo comprador, dependendo do acordo e da prática do mercado local.

É importante ressaltar que a remuneração dos corretores é condicionada ao efetivo fechamento do negócio, ou seja, apenas quando a compra, venda ou locação do imóvel é concretizada. Essa prática incentiva os corretores a dedicarem esforços para concluir as transações e a garantir a satisfação de todas as partes envolvidas.

Em geral, os corretores de imóveis desempenham um papel crucial no mercado imobiliário, contribuindo para a eficiência e a transparência das transações imobiliárias e garantindo que compradores e vendedores alcancem seus objetivos de forma segura e satisfatória.

A atuação dos corretores de imóveis desempenha um papel fundamental no dinâmico mercado imobiliário. Além de serem peças-chave na intermediação entre vendedores e compradores, esses profissionais assumem uma posição de destaque ao fornecerem orientação e expertise aos clientes durante todo o processo de compra, venda ou locação de imóveis.

Um dos primeiros passos na atuação dos corretores é a captação de imóveis disponíveis no mercado. Por meio de parcerias com incorporadoras e proprietários, bem como por meio da busca ativa em anúncios e bancos de dados imobiliários, os corretores conseguem identificar uma ampla gama de opções para apresentar aos potenciais compradores ou locatários.

A avaliação de imóveis é outra tarefa crucial dos corretores. Eles utilizam sua experiência e conhecimento do mercado para determinar o valor de mercado de cada propriedade, considerando uma série de fatores, como localização, características físicas, infraestrutura, serviços disponíveis na região e tendências do mercado imobiliário.

Com o imóvel devidamente avaliado e em mãos, os corretores partem para a etapa de divulgação e marketing. Eles desenvolvem estratégias para promover os imóveis disponíveis, usando ferramentas como anúncios em mídias digitais e tradicionais, redes sociais e outros meios de comunicação. Essas ações visam atrair um público qualificado e potenciais compradores interessados em conhecer as propriedades.

Um dos aspectos cruciais da atuação do corretor é o atendimento aos clientes. Eles recebem as demandas dos clientes interessados em adquirir, vender ou alugar imóveis e dedicam tempo para entender suas necessidades, preferências e orçamento. Com base nesse conhecimento, os corretores apresentam as opções que melhor se alinham ao perfil de cada cliente, proporcionando informações claras e detalhadas sobre os imóveis disponíveis.

As visitas aos imóveis são uma etapa importante para que os potenciais compradores possam conhecer de perto as propriedades. Os corretores acompanham os clientes durante essas visitas, destacando os atributos e vantagens de cada imóvel, respondendo a dúvidas e fornecendo informações relevantes.

Com a negociação em andamento, os corretores exercem sua habilidade e experiência para conduzir um processo justo e equilibrado, buscando a satisfação de todas as partes envolvidas. Eles atuam como intermediários imparciais, garantindo que a comunicação seja clara e que os interesses de compradores e vendedores sejam devidamente considerados.

No âmbito jurídico, os corretores podem oferecer assessoria básica, mas é importante destacar que, em questões mais complexas, é recomendável que os clientes busquem a consulta a um advogado especializado em direito imobiliário.

Quanto à remuneração, os corretores são geralmente remunerados por meio de uma comissão, a qual é estabelecida em contrato de corretagem. Essa comissão é paga apenas quando a transação é efetivada, incentivando os corretores a dedicarem-se ao fechamento dos negócios e assegurando que todas as partes sejam beneficiadas pelo sucesso da operação.

Os corretores de imóveis são atores essenciais no mercado imobiliário, agregando valor às transações e facilitando a concretização de negócios bem-sucedidos. Sua atuação baseada na ética, transparência e conhecimento do mercado contribui para a confiança e a credibilidade no setor, garantindo que compradores e vendedores alcancem seus objetivos de forma segura e satisfatória.

4.3 Exigência de comprovação da efetiva intermediação do corretor na negociação

A exigência de comprovação da efetiva intermediação do corretor na negociação é um aspecto relevante para garantir a transparência e a segurança jurídica nas transações imobiliárias. Essa prática busca assegurar que a remuneração do corretor de imóveis seja condicionada ao seu trabalho efetivo e à sua contribuição para o sucesso da negociação.

A comprovação da efetiva intermediação é especialmente importante em casos nos quais a comissão de corretagem é estabelecida como uma porcentagem do valor total da transação. Isso porque, nesses casos, a remuneração do corretor está diretamente vinculada ao montante final da negociação, o que pode gerar questionamentos e litígios caso não fique claramente demonstrado o trabalho do corretor na concretização do negócio.

Para garantir a efetiva comprovação da intermediação, algumas práticas podem ser adotadas:

1. **Contrato de Corretagem Escrito:** O contrato de corretagem deve ser formalizado por escrito, com detalhes claros sobre a intermediação que o corretor irá realizar. Esse documento deve ser assinado por todas as partes envolvidas na negociação.
2. **Registro das Atividades:** O corretor deve manter um registro das atividades realizadas em cada negociação, tais como visitas ao imóvel com o cliente, envio de informações sobre o imóvel, mediação nas negociações e acompanhamento do processo até a conclusão da transação.
3. **Comunicação com as Partes:** É fundamental que o corretor mantenha uma comunicação transparente e constante com as partes envolvidas na negociação. Essa prática demonstra o seu envolvimento e interesse em atender aos interesses de compradores e vendedores.
4. **Participação em Negociações:** O corretor deve estar presente nas negociações entre as partes e atuar como intermediário imparcial, buscando alcançar um acordo justo para ambas as partes.
5. **Registro de Contato:** O corretor pode registrar a data e o conteúdo de todas as conversas mantidas com as partes envolvidas, incluindo e-mails, mensagens e ligações telefônicas, para documentar sua participação ativa na negociação.

A comprovação da efetiva intermediação do corretor é relevante tanto para a proteção dos interesses do profissional, assegurando que ele seja remunerado adequadamente pelo trabalho realizado, quanto para garantir a segurança do comprador ou vendedor, que pode ser prejudicado caso não seja comprovado o real envolvimento do corretor na negociação.

Por fim, a transparência e a boa-fé devem nortear a atuação dos corretores de imóveis, proporcionando aos clientes confiança na intermediação e na concretização das transações, contribuindo para a credibilidade do mercado imobiliário e para o sucesso das negociações.

A exigência de comprovação da efetiva intermediação do corretor na negociação é uma prática que visa resguardar os direitos e interesses de todas as partes envolvidas no processo imobiliário. Para o corretor de imóveis, essa comprovação é uma forma de assegurar o reconhecimento e a devida remuneração por sua atuação profissional. Para os compradores e vendedores, é uma garantia de que estão sendo assistidos por um profissional comprometido com a efetiva realização do negócio e que cumpre seu papel de intermediário de forma ética e transparente.

A formalização do contrato de corretagem é um passo essencial para a comprovação da intermediação. Esse contrato estabelece os direitos e obrigações do corretor e das partes envolvidas, incluindo as informações sobre a remuneração e as atividades que serão desempenhadas pelo corretor durante o processo de negociação. A assinatura do contrato é uma evidência concreta da concordância entre as partes e da ciência de todos os termos estabelecidos.

Além do contrato, o corretor deve manter um registro detalhado de suas atividades e interações com os clientes ao longo do processo. Isso inclui o registro de visitas aos imóveis, a comunicação por meio de e-mails ou mensagens, as negociações realizadas e quaisquer outros contatos relevantes. Essa documentação é uma forma de respaldar a participação efetiva do corretor na condução das transações, proporcionando transparência e segurança para ambas as partes.

A presença ativa do corretor nas negociações é outro ponto importante para a comprovação da sua intermediação. A participação ativa do profissional como mediador entre comprador e vendedor, buscando o equilíbrio e o consenso, é fundamental para demonstrar a sua contribuição no processo de fechamento do negócio.

A comprovação da efetiva intermediação do corretor contribui para evitar conflitos e questionamentos futuros. Quando todas as ações e informações estão devidamente documentadas, é mais fácil dirimir eventuais dúvidas e evitar disputas judiciais desnecessárias.

Por outro lado, a atuação ética e transparente dos corretores é fundamental para garantir a confiança e a satisfação dos clientes. A transparência na prestação de

informações e a honestidade na condução das negociações fortalecem a reputação do profissional e contribuem para o sucesso do seu trabalho.

Em resumo, a exigência de comprovação da efetiva intermediação do corretor na negociação é uma prática benéfica para todas as partes envolvidas. Essa comprovação, por meio da formalização contratual, do registro de atividades e da participação ativa do corretor nas negociações, traz segurança e transparência ao processo imobiliário, assegurando o correto reconhecimento e remuneração do profissional, bem como a satisfação e a confiança dos clientes. Dessa forma, a atuação dos corretores de imóveis continua a contribuir positivamente para o dinâmico mercado imobiliário.

4.4 Teoria: “Característica Finalista”

A "Característica Finalista" é uma teoria jurídica que tem origem na Teoria Finalista da Ação, desenvolvida por Welzel, um jurista alemão, como uma abordagem ao estudo do Direito Penal. Essa teoria foi posteriormente adaptada e aplicada também ao Direito Civil.

A essência da "Característica Finalista" está na interpretação das normas jurídicas com base na finalidade ou no objetivo que elas buscam alcançar. Em outras palavras, a teoria defende que a interpretação das normas deve considerar a finalidade para a qual foram criadas e o resultado prático que se busca atingir, em vez de focar apenas no sentido literal ou gramatical das palavras.

No âmbito do Direito Penal, a Teoria Finalista da Ação propõe que a ação humana só pode ser considerada crime se for realizada com a finalidade de lesar ou colocar em perigo um bem jurídico protegido pela norma penal. Isso significa que o mero resultado da ação não é suficiente para configurar um crime, sendo necessário provar que o agente agiu com dolo, ou seja, com a vontade livre e consciente de praticar o ato criminoso.

Já no Direito Civil, a "Característica Finalista" também enfatiza a importância da finalidade na interpretação das normas contratuais e das relações jurídicas em geral. Por exemplo, na interpretação de cláusulas contratuais, busca-se compreender o objetivo pretendido pelas partes ao celebrar o contrato, levando em conta o contexto em que a relação foi estabelecida e as consequências desejadas.

A Teoria da "Característica Finalista" proporciona uma visão mais ampla e contextualizada do Direito, permitindo uma abordagem mais flexível e adequada às situações concretas. Ela se contrapõe à interpretação literalista ou gramaticalista, que se concentra apenas nas palavras utilizadas na norma ou no contrato, muitas vezes desconsiderando o propósito subjacente da norma ou da relação jurídica.

No entanto, é importante ressaltar que a aplicação da "Característica Finalista" requer cuidado e sensibilidade por parte dos intérpretes do Direito, para evitar subjetividades excessivas e garantir a segurança e a estabilidade das relações jurídicas. A teoria busca, em última análise, aproximar o Direito das reais necessidades e expectativas da sociedade, conferindo-lhe maior efetividade e justiça na sua aplicação.

A Teoria da "Característica Finalista" desafia a visão tradicional de interpretação do Direito, que muitas vezes se restringe à análise puramente textual das normas e contratos. A abordagem finalista busca extrair o verdadeiro propósito e sentido das normas jurídicas, olhando para além das palavras escritas e considerando os objetivos sociais e práticos que elas visam alcançar.

No campo do Direito Penal, a Teoria Finalista da Ação representa uma mudança significativa no entendimento do que configura um crime. Antes da adoção dessa teoria, a mera realização de uma conduta que causasse um resultado proibido já era suficiente para a configuração do delito, independentemente da intenção do agente. No entanto, a abordagem finalista ressalta que a ação humana só pode ser considerada criminosa quando há uma vontade consciente e dirigida a produzir o resultado lesivo. Essa mudança de perspectiva tornou o Direito Penal mais justo, ao se concentrar na responsabilização dos agentes que efetivamente agem com dolo ou culpa.

No âmbito do Direito Civil, a "Característica Finalista" oferece uma forma mais abrangente de interpretar os contratos e as relações jurídicas. Afinal, os contratos não se restringem apenas às palavras escritas, mas também incorporam os interesses, as expectativas e as necessidades das partes envolvidas. A interpretação finalista busca identificar a verdadeira intenção das partes ao celebrar o contrato e, assim, promover uma aplicação mais justa e adequada do acordo.

Contudo, é importante ressaltar que a aplicação da Teoria da "Característica Finalista" requer uma análise cuidadosa e equilibrada. Seu uso excessivo ou mal fundamentado pode levar a interpretações subjetivas e incertas, o que pode gerar insegurança jurídica. Portanto, é necessário que os profissionais do Direito exerçam um papel responsável ao aplicar a abordagem finalista, buscando equilibrar os princípios de justiça, segurança e efetividade do Direito.

No cerne dessa teoria está a ideia de que o Direito não deve ser uma ciência distante e abstrata, mas sim uma ferramenta dinâmica que se adapte à realidade social e aos desafios do mundo contemporâneo. A Teoria da "Característica Finalista" promove uma visão mais humanizada e contextualizada do Direito, alinhando-o com os anseios da sociedade e garantindo que a aplicação das normas e dos contratos seja mais justa e eficiente.

Em síntese, a Teoria da "Característica Finalista" representa uma importante evolução na forma de interpretar o Direito, valorizando os propósitos e os objetivos das normas e contratos, e permitindo uma atuação mais justa e adequada do sistema jurídico em resposta às necessidades da sociedade. Afinal, o Direito não se limita a palavras em um papel, mas deve estar enraizado na busca por uma sociedade mais justa e equitativa.

4.5 Teoria: “Obtenção do Resultado Útil”

A "Teoria da Obtenção do Resultado Útil" é um princípio jurídico utilizado na interpretação de normas e contratos, que busca alcançar a máxima eficácia e utilidade das disposições legais. Essa teoria parte do pressuposto de que a aplicação do Direito deve se orientar pela obtenção do resultado prático e útil que a norma ou o contrato pretendem alcançar, em vez de se limitar a uma interpretação estrita e literal das palavras.

O objetivo central da "Teoria da Obtenção do Resultado Útil" é evitar que a aplicação rígida e formalista do Direito gere resultados que contrariem os propósitos originais da norma ou do contrato. Dessa forma, a interpretação busca efetivar a vontade das partes e o objetivo da norma, considerando as circunstâncias concretas e os valores subjacentes à legislação ou ao acordo.

No âmbito contratual, essa teoria é particularmente relevante. Os contratos são instrumentos de manifestação de vontade das partes, e a sua interpretação deve ser conduzida de modo a permitir a concretização das obrigações assumidas e alcançar o resultado prático desejado pelas partes. Isso significa que, em caso de dúvida ou ambiguidade, deve-se buscar uma interpretação que viabilize a eficácia do contrato e a realização das expectativas das partes envolvidas.

A "Teoria da Obtenção do Resultado Útil" também é aplicada na interpretação de normas jurídicas. Ao analisar uma lei ou um dispositivo legal, o intérprete deve considerar o contexto social, político e econômico em que a norma foi criada, bem como os princípios e valores que a embasam. A partir desse entendimento mais amplo, busca-se extrair a interpretação que permita alcançar a finalidade e o resultado prático almejado pelo legislador.

Contudo, é importante mencionar que a aplicação da "Teoria da Obtenção do Resultado Útil" deve ser feita de forma equilibrada e responsável. A interpretação não pode ser arbitrária ou subjetiva, devendo ser baseada em critérios racionais e objetivos. Além disso, é essencial que a busca pelo resultado útil esteja em conformidade com os princípios gerais do Direito e com os direitos e garantias fundamentais previstos na legislação.

Em suma, a "Teoria da Obtenção do Resultado Útil" representa uma importante ferramenta para a aplicação eficaz e justa do Direito. Por meio dessa abordagem, busca-se evitar interpretações excessivamente formalistas e garantir que as normas e os contratos cumpram sua função social, contribuindo para a segurança e a estabilidade das relações jurídicas e para a realização dos interesses das partes envolvidas.

A "Teoria da Obtenção do Resultado Útil" é uma importante abordagem jurídica que tem como objetivo primordial a concretização das finalidades das normas e contratos. Ela parte do princípio de que o Direito não deve se restringir à interpretação literal e formalista das palavras escritas nas normas legais ou contratos, mas sim buscar a obtenção do resultado prático e útil almejado pelo legislador ou pelas partes envolvidas.

No contexto contratual, a aplicação da "Teoria da Obtenção do Resultado Útil" é especialmente relevante. Os contratos são instrumentos de manifestação de vontade das partes, estabelecendo direitos e deveres entre elas. A interpretação rígida e restrita poderia levar a resultados indesejados, gerando conflitos e prejudicando a efetivação das obrigações assumidas.

Ao adotar a "Teoria da Obtenção do Resultado Útil", os intérpretes dos contratos buscam identificar a intenção das partes ao celebrar o acordo, considerando o contexto em que o contrato foi firmado e os objetivos pretendidos. Isso implica em uma análise mais abrangente e contextualizada, que vai além das palavras escritas, para compreender as verdadeiras expectativas e necessidades das partes.

Um exemplo ilustrativo ocorre nos contratos de locação de imóveis. Caso haja uma cláusula contratual ambígua sobre a responsabilidade de manutenção do imóvel, a interpretação rígida poderia gerar desentendimentos entre locador e locatário. Porém, ao aplicar a "Teoria da Obtenção do Resultado Útil", o intérprete buscará entender a intenção das partes ao incluir tal cláusula, considerando a distribuição equitativa de obrigações e a harmonização dos interesses das partes.

Além do âmbito contratual, a "Teoria da Obtenção do Resultado Útil" também se aplica na interpretação de normas jurídicas. Ao analisar uma lei ou dispositivo legal, os juristas devem considerar o contexto histórico, social e político em que a norma foi criada, bem como os princípios e valores que a norteiam. Essa compreensão mais profunda permite que os intérpretes extraiam o sentido e a finalidade pretendidos pelo legislador.

É importante ressaltar que a aplicação da "Teoria da Obtenção do Resultado Útil" não deve ser feita de maneira arbitrária ou subjetiva. A interpretação deve se basear em critérios objetivos e fundamentos jurídicos sólidos. Além disso, ela não pode contrariar direitos fundamentais ou princípios básicos do ordenamento jurídico.

Ao utilizar essa abordagem, os profissionais do Direito buscam uma harmonização entre os diversos interesses envolvidos e uma aplicação mais justa e equitativa do Direito. Afinal, o objetivo principal do Direito é garantir a ordem social, a justiça e a segurança jurídica para a sociedade como um todo.

Em suma, a "Teoria da Obtenção do Resultado Útil" representa uma ferramenta valiosa para a interpretação e aplicação do Direito. Ao buscar a efetivação das finalidades das normas e contratos, ela contribui para a justiça nas relações jurídicas e para o alcance dos objetivos pretendidos pelos legisladores e pelas partes envolvidas. Essa abordagem reflete uma visão mais humanizada e contextualizada do Direito, alinhando-o com as necessidades e expectativas da sociedade e reforçando sua função social como instrumento de ordem e equidade.

5. CLÁUSULA RESOLUTIVA NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA E NOS CONTRATOS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CORRETAGEM

A cláusula resolutiva é uma disposição contratual importante que pode ser encontrada em diferentes tipos de contratos, incluindo os contratos de compra e venda e os contratos de prestação de serviços de corretagem. Ela desempenha um papel crucial na regulação das relações contratuais, estabelecendo condições específicas para o término ou resolução do contrato em caso de descumprimento de obrigações por uma das partes. Vamos explorar mais detalhadamente como a cláusula resolutiva é aplicada em cada um desses tipos de contrato:

Cláusula Resolutiva em Contratos de Compra e Venda:

- 1. Finalidade e Proteção das Partes:** Em contratos de compra e venda, a cláusula resolutiva é frequentemente usada para proteger os interesses das partes envolvidas, principalmente quando se trata de bens de alto valor, como imóveis. Ela estabelece que o contrato será resolvido caso uma das partes não cumpra suas obrigações contratuais, como o pagamento do preço acordado.
- 2. Parcelamento do Pagamento:** Em situações em que o pagamento é parcelado ao longo do tempo, a cláusula resolutiva oferece ao vendedor uma garantia de que o comprador cumprirá com suas obrigações financeiras. Se o comprador deixar de pagar as prestações, o contrato poderá ser rescindido, permitindo ao vendedor reaver o bem e, em alguns casos, manter as quantias pagas até aquele momento.
- 3. Benefício para o Comprador:** Ao mesmo tempo, a cláusula resolutiva também beneficia o comprador. Enquanto ele estiver em dia com suas obrigações, ele tem o direito de manter a posse do bem e, eventualmente, adquiri-lo de acordo com os termos do contrato. Isso proporciona segurança ao comprador de que ele não perderá o bem devido a circunstâncias além de seu controle.
- 4. Redação Específica:** É fundamental que a cláusula resolutiva seja redigida de forma clara e específica, estabelecendo as condições precisas para sua ativação. Isso evita ambiguidades e garantirá que as partes saibam exatamente sob quais circunstâncias o contrato pode ser rescindido.

- 5. Legislação Aplicável:** A validade e a aplicabilidade da cláusula resolutiva estão sujeitas à legislação vigente. Portanto, é importante que a cláusula esteja em conformidade com as leis do país em que o contrato está sendo celebrado.

Cláusula Resolutiva em Contratos de Prestação de Serviços de Corretagem:

- 1. Proteção dos Direitos do Corretor:** Nos contratos de prestação de serviços de corretagem, a cláusula resolutiva é uma ferramenta importante para proteger os direitos do corretor. Ela estabelece condições nas quais o contrato pode ser encerrado caso o cliente (contratante) não cumpra suas obrigações, como o pagamento da comissão de corretagem.
- 2. Remuneração Justa:** O corretor depende da comissão de corretagem como sua fonte de remuneração pelo serviço de intermediação. A cláusula resolutiva assegura que, se o contratante não cumprir com sua obrigação de pagamento, o contrato de prestação de serviços possa ser encerrado, permitindo ao corretor buscar a compensação pelo valor devido.
- 3. Prevenção de Litígios:** Ao estabelecer claramente as condições para a rescisão do contrato, a cláusula resolutiva ajuda a prevenir litígios futuros. As partes sabem que o contrato pode ser encerrado se certas obrigações não forem cumpridas, o que pode incentivar o cumprimento das obrigações contratuais.
- 4. Redação Adequada:** Assim como nos contratos de compra e venda, a cláusula resolutiva em contratos de prestação de serviços de corretagem deve ser redigida de forma precisa e clara. Ela deve estabelecer as circunstâncias exatas em que o contrato pode ser encerrado.
- 5. Legislação Pertinente:** A aplicação da cláusula resolutiva também está sujeita à legislação aplicável. É importante que a cláusula esteja em conformidade com as leis do país e respeite os direitos e garantias das partes envolvidas.

Em ambos os tipos de contrato, a cláusula resolutiva desempenha um papel fundamental na regulação das relações contratuais, promovendo a segurança e a justiça para ambas as partes. No entanto, é essencial que essa cláusula seja redigida com cuidado e que ambas as partes compreendam seu significado e suas implicações

antes de assinarem o contrato. Caso surjam dúvidas ou disputas, é aconselhável buscar orientação jurídica para garantir que os direitos e obrigações de todas as partes sejam devidamente protegidos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A introdução deste trabalho de conclusão de curso (TCC) nos trouxe uma visão abrangente do mundo da incorporação imobiliária, destacando sua regulamentação, as vantagens oferecidas aos consumidores e as mudanças significativas ocorridas no setor em 2022. Além disso, lançou as bases para uma questão crucial no mercado imobiliário: a comissão de corretagem e suas obrigações.

Ao longo deste TCC, exploramos a complexidade das relações envolvendo corretores imobiliários, incorporadoras e compradores, considerando diferentes abordagens sobre a obrigação do corretor em obter resultados. Analisamos a questão crítica de quando a comissão de corretagem é devida e quem deve arcar com essa despesa.

Nossas investigações revelaram a importância de uma compreensão clara das obrigações contratuais e dos direitos de todas as partes envolvidas. Através de análises legais, examinamos os aspectos jurídicos relacionados a essa questão e delineamos possíveis cenários de aplicação.

No contexto do mercado imobiliário em constante evolução, a pesquisa realizada neste TCC fornece informações valiosas para compradores, incorporadoras e corretores, contribuindo para um entendimento mais claro e esclarecido das dinâmicas e responsabilidades que permeiam a mediação de corretores imobiliários. À medida que avançamos, é fundamental que todas as partes envolvidas estejam cientes de seus direitos e deveres, promovendo relações mais transparentes e satisfatórias no setor de incorporação imobiliária.

O segundo capítulo deste trabalho proporcionou uma visão detalhada do Direito Imobiliário e sua abrangência, destacando a complexidade das questões relacionadas aos bens imóveis e sua regulamentação no Brasil. Foi possível compreender que o Direito Imobiliário não se restringe apenas à compra e venda de imóveis, mas engloba diversas áreas, desde o direito civil e contratual até o direito urbanístico e notarial.

Ao explorar os aspectos legais e normativos aplicáveis à incorporação imobiliária, ficou evidente a importância de seguir procedimentos rigorosos para garantir a legalidade e a transparência nas transações imobiliárias. O registro da incorporação, a oferta de informações prévias aos adquirentes e a responsabilidade

do incorporador na entrega do imóvel são aspectos cruciais que asseguram a confiabilidade das operações.

Além disso, a definição do conceito de incorporação imobiliária esclareceu seu papel no desenvolvimento urbano e na construção de empreendimentos. O incorporador desempenha um papel central nesse processo, assumindo diversas responsabilidades, desde o registro da incorporação até a entrega das unidades aos compradores.

A discussão sobre a comissão de corretagem ressaltou sua relevância no mercado imobiliário como um incentivo para os corretores oferecerem um serviço de qualidade e como um elemento que contribui para a transparência das transações. No entanto, enfatizou-se a importância de que a comissão seja estabelecida de forma justa e em conformidade com as normas éticas e legais.

No contexto do mercado imobiliário em constante evolução, compreender o Direito Imobiliário e seus aspectos legais é fundamental para assegurar a segurança jurídica e a harmonia nas transações imobiliárias. O próximo capítulo desta pesquisa aprofundará a análise da comissão de corretagem, abordando questões como sua devida aplicação e sua relação com a rescisão de contratos de compra e venda.

A análise da obrigação do pagamento da comissão de corretagem na incorporação imobiliária revela a importância de compreender as responsabilidades das partes envolvidas, tanto do comprador quanto do vendedor, bem como a necessidade de observar as disposições legais e contratuais que regem essa relação.

No que diz respeito à obrigação do pagamento da comissão de corretagem, a Lei de Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/1964) estabelece claramente que, em regra, o incorporador é responsável por arcar com os honorários do corretor que intermediou a venda de unidades dentro do empreendimento. No entanto, essa obrigação está condicionada à existência de um contrato de corretagem válido e registrado, bem como à observância de práticas transparentes e não abusivas.

O Código de Defesa do Consumidor também desempenha um papel importante ao garantir que o consumidor seja devidamente informado sobre a comissão de corretagem, seu valor e sua inclusão no preço total do imóvel. Isso contribui para a transparência e a proteção dos direitos dos consumidores envolvidos na transação.

A responsabilidade do comprador e do vendedor na transação imobiliária também é fundamental para o sucesso da operação. Ambas as partes devem cumprir suas obrigações contratuais e agir de boa-fé, visando a manter a integridade do negócio e a satisfação de ambas as partes.

No que se refere ao entendimento jurisprudencial, embora existam divergências, a jurisprudência predominante aponta para a obrigatoriedade do pagamento da comissão de corretagem pelo incorporador, desde que respeitadas as condições legais e contratuais. No entanto, a dinâmica da jurisprudência significa que cada caso pode ser único, e é essencial considerar as circunstâncias específicas de cada situação.

Em última análise, a conclusão é que a obrigação do pagamento da comissão de corretagem na incorporação imobiliária é um tema complexo que exige o cumprimento rigoroso das normas legais e contratuais por todas as partes envolvidas. A busca por transparência, informação adequada e respeito às obrigações contratuais é essencial para garantir a justiça e a segurança nas transações imobiliárias. Portanto, é altamente recomendável que as partes busquem orientação jurídica especializada para evitar litígios e proteger seus direitos durante o processo de incorporação imobiliária.

No quarto capítulo, exploramos a "Característica Finalista" e a "Teoria da Obtenção do Resultado Útil" como abordagens cruciais na interpretação das normas legais e dos contratos no contexto da comissão de corretagem na incorporação imobiliária.

A "Característica Finalista" nos ensina que as normas e contratos devem ser interpretados com foco em suas finalidades e objetivos, indo além da interpretação estrita das palavras. Essa abordagem permite uma aplicação mais justa e eficaz do Direito, alinhando-o com os propósitos subjacentes das normas legais e contratos. No âmbito do Direito Penal, essa teoria é fundamental para estabelecer que uma ação humana só pode ser considerada criminosa se realizada com a intenção de lesar um bem jurídico protegido, promovendo assim uma justiça mais equitativa.

Já a "Teoria da Obtenção do Resultado Útil" prioriza a efetivação dos objetivos pretendidos pelas partes em contratos e normas legais. Ela destaca a importância de

interpretar os contratos de maneira que as obrigações e expectativas das partes sejam cumpridas, evitando conflitos e garantindo que o contrato alcance seu resultado prático desejado. Além disso, essa teoria é relevante na interpretação de normas legais, ajudando a compreender o propósito original do legislador e aplicar o Direito de maneira justa e eficaz.

Ambas as teorias têm em comum a ênfase na busca por uma interpretação do Direito que leve em consideração a finalidade e o resultado útil das normas e contratos. Isso não apenas contribui para uma aplicação mais justa e eficiente do Direito, mas também promove a confiança e a credibilidade nas relações jurídicas.

Em resumo, a "Característica Finalista" e a "Teoria da Obtenção do Resultado Útil" são abordagens valiosas no contexto da comissão de corretagem na incorporação imobiliária, pois ajudam a garantir que as normas e contratos sejam interpretados de maneira a atender aos interesses das partes e a alcançar os objetivos pretendidos, ao mesmo tempo em que mantêm a segurança e a estabilidade jurídica. Essas teorias, quando aplicadas com responsabilidade e equilíbrio, contribuem para uma atuação mais transparente, ética e eficaz no mercado imobiliário.

Em conclusão, a cláusula resolutiva desempenha um papel essencial na regulação e na proteção das relações contratuais, seja em contratos de compra e venda ou em contratos de prestação de serviços de corretagem. Ela oferece um mecanismo claro e legalmente sólido para lidar com o descumprimento das obrigações contratuais por qualquer uma das partes envolvidas.

Nos contratos de compra e venda, a cláusula resolutiva é uma salvaguarda tanto para o vendedor quanto para o comprador, garantindo que ambas as partes tenham seus interesses protegidos. Ela estabelece condições precisas para o término do contrato em caso de inadimplência, proporcionando segurança e previsibilidade.

Já nos contratos de prestação de serviços de corretagem, a cláusula resolutiva é fundamental para garantir que os corretores recebam a devida compensação pelo seu trabalho e, ao mesmo tempo, evita litígios desnecessários ao estabelecer condições claras para o término do contrato.

Independentemente do tipo de contrato, a redação adequada e a conformidade com a legislação aplicável são cruciais para garantir a eficácia da cláusula resolutiva.

As partes contratantes devem entender plenamente as implicações dessa cláusula antes de assinar o contrato e, em caso de dúvidas ou disputas, é sempre aconselhável buscar orientação jurídica para proteger os direitos e obrigações de todas as partes envolvidas.

Em última análise, a cláusula resolutiva desempenha um papel vital na promoção da justiça, da segurança e da equidade nas transações comerciais, contribuindo para a construção de relações contratuais sólidas e confiáveis

Ao longo dos capítulos anteriores, exploramos de forma abrangente os principais conceitos e aspectos relacionados aos contratos e às cláusulas contratuais. Desde a sua definição e elementos essenciais até a análise de cláusulas específicas, como a cláusula resolutiva em diferentes tipos de contratos, nosso trabalho proporcionou uma visão detalhada do mundo dos acordos legais.

Em resumo, pode-se destacar algumas conclusões-chave:

1. **Importância dos Contratos:** Os contratos desempenham um papel vital em quase todos os aspectos da vida comercial e pessoal, estabelecendo obrigações e direitos para as partes envolvidas.
2. **Elementos Fundamentais:** Discutimos os elementos fundamentais de um contrato, incluindo proposta, aceitação, consideração, capacidade das partes e objeto lícito. Esses elementos formam a base para a validade de um contrato.
3. **Tipos de Contratos:** Existem inúmeros tipos de contratos, desde os contratos de compra e venda até os contratos de prestação de serviços, cada um com suas características específicas e cláusulas particulares.
4. **Clareza e Especificidade:** A redação clara e precisa é essencial na elaboração de contratos. Ambiguidades podem levar a disputas futuras, portanto, a linguagem contratual deve ser cuidadosamente escolhida.
5. **Cláusulas Contratuais:** Exploramos várias cláusulas comuns em contratos, como a cláusula de rescisão, a cláusula de confidencialidade e a cláusula de arbitragem. Cada uma delas desempenha um papel específico na estrutura e no funcionamento do contrato.

6. **Lei Aplicável:** A validade e a aplicabilidade dos contratos estão sujeitas às leis do país em que são celebrados. Portanto, é importante que as partes estejam cientes das regulamentações legais relevantes.
7. **Assessoria Jurídica:** Em casos complexos ou quando há dúvidas significativas, é altamente recomendável buscar orientação jurídica para garantir que os contratos estejam em conformidade com a lei e que os interesses de todas as partes estejam adequadamente protegidos.

Em última análise, a compreensão desses princípios e conceitos relacionados a contratos é essencial para a celebração de acordos eficazes e justos. Contratos bem elaborados promovem a confiança nas relações comerciais e pessoais, oferecendo segurança e previsibilidade às partes envolvidas. Portanto, ao entrar em qualquer tipo de contrato, a atenção cuidadosa aos detalhes e às cláusulas contratuais é crucial para o sucesso e a harmonia das relações contratuais.

Em encerramento, a exploração sobre contratos e cláusulas contratuais chega ao fim. Neste trabalho, aborda-se diversos aspectos fundamentais que regem a criação, interpretação e execução de contratos em diferentes contextos. Desde a definição dos elementos essenciais de um contrato até a análise de cláusulas específicas, nossa jornada nos proporcionou insights valiosos sobre a importância e a complexidade do mundo dos acordos legais.

Através dessa jornada, reforça-se a importância da clareza, da especificidade e do cumprimento rigoroso das obrigações contratuais. Contratos bem elaborados não apenas estabelecem direitos e deveres, mas também promovem a confiança, a segurança e a justiça nas relações comerciais e pessoais.

Lembra-se que, em situações complexas ou quando surgem dúvidas significativas, a orientação jurídica é fundamental para garantir que os contratos estejam em conformidade com a lei e que os interesses de todas as partes envolvidas sejam adequadamente protegidos.

À medida que encerramos este trabalho, esperamos que as informações aqui apresentadas tenham sido esclarecedoras e úteis para o entendimento dos contratos e das cláusulas contratuais. Ao aplicar esse conhecimento no mundo real, os indivíduos e as empresas poderão tomar decisões mais informadas e eficazes ao

celebrar acordos legais. Aprofundar-se no estudo dos contratos é um passo importante para navegar com sucesso no complexo cenário das relações comerciais e contratuais.

Agradecimento pelo interesse e pela atenção dedicados a este trabalho e deseja-se a todos um futuro repleto de acordos bem-sucedidos e relacionamentos contratuais prósperos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

BRASIL. **Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978. Dispõe sobre o exercício da profissão de corretor de imóveis, e dá outras providências**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 15 maio 1978. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm. Acesso em: 29/05/2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 29/05/2023.

BRASIL. **Lei Nº 4591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm. Acesso em: 29/05/2023.

CHALHUB, Melhim. **Incorporação Imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 9.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos em Espécie**. São Paulo: Saraiva, 2017.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Contratos Empresariais: Teoria Geral e Contratos de Compra e Venda**. São Paulo: Saraiva, 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Responsabilidade Civil Contratual e Extracontratual: Doutrina e Jurisprudência**. São Paulo: Atlas, 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Lei de Locações de Imóveis Urbanos: Lei 8.245/91 Comentada**. São Paulo: Saraiva, 2018.

MARQUES, Cláudia Lima; AZEVEDO, Antonio Junqueira de. **Contratos: Teoria Geral**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018.

NERY JUNIOR, Francisco Antonio; NERY, Nelson. **Direito Imobiliário: Direito do Consumidor Aplicado aos Contratos Imobiliários**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Contratos e Obrigações Cíveis**. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

SALVO VENOSA, Silvio de. **Código Civil Brasileiro Comentado**. São Paulo: Atlas, 2019.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Imobiliário**. São Paulo: Método, 2019.

ANEXO I - JURISPRUDÊNCIAS

3.1 - AÇÃO MONITÓRIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Autor que requer a expedição de mandado de pagamento em relação às verbas de comissão de corretagem pela intermediação na venda de estabelecimento comercial de propriedade dos réus. Sentença de procedência. Apelo dos réus. Valor do preparo recursal. Recolhimento a menor. Valor irrisório. Preponderância da função pública desempenhada pela jurisdição. Precedentes. Recurso conhecido. Intimação dos apelantes para efetuar o pagamento complementar das custas de preparo em 15 (quinze) dias, sob pena de inscrição na dívida ativa. Mérito. Autor que apresentou instrumento particular de compra e venda de estabelecimento comercial, prevendo o pagamento de comissão de corretagem ao requerente. Desistência do negócio pelo adquirente três meses após a assinatura do contrato em razão de dificuldades financeiras, ocorrendo a devolução dos valores pagos. Contudo, efetiva intermediação suficientemente demonstrada. Incidência do art. 725 do Código Civil. Aproximação das partes e assinatura de instrumento particular de compra e venda, com a entrega de cheques como início de pagamento. Desistência do negócio jurídico em momento posterior que não exclui o direito do autor em receber a remuneração pela prestação dos serviços. Procedência da ação. Sentença mantida. Recurso não provido.

(Apelação Cível nº 1014774-20.2020.8.26.0001, 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Min. Rel. Mary Grun, 11/09/2022).

3.2 - APELAÇÃO CÍVEL. Ação declaratória de inexigibilidade de débito. Comissão de corretagem. Resultado, na origem, de improcedência. Dever de informação, quanto ao pagamento da comissão de corretagem, respeitado. Precedentes do c. Superior Tribunal de Justiça em julgamento de recursos repetitivos REsp. nºs. 1599511/SP, 1551956/SP e 1.601.149/RS. Posterior distrato celebrado exclusivamente entre promitente-compradora e promitente-vendedora. Comissão devida, consoante estabelece o artigo 725 do Código Civil. Aproximação e alcance de resultado útil evidenciados. Sentença mantida. Recurso desprovido.

(Apelação Cível nº 1005346-29.2021.8.26.0405, 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Min. Rel. João Baptista Galhardo Júnior, 17/08/2023).