

## É ILÍCITA A COBRANÇA DE CORRETAGEM NOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA

Grande parte dos consumidores, no momento em que realiza a assinatura de contrato de promessa de compra e venda do imóvel junto a construtora não tem conhecimento do que realmente está pagando, pois anseia em ver concretizado o sonho da casa própria. Mas de fato, no momento de maior entusiasmo pelo consumidor é o momento também que as empresas, tanto construtoras quanto incorporadoras, visam a sobrepujar ao consumidor as mais diversas cobranças, sendo uma delas a chamada **corretagem**

A taxa de corretagem é cobrada pelo corretor de imóveis no momento em que este realiza a venda de um bem imóvel, estando este contrato previsto no artigo [722](#) a [729](#) do [Código Civil de 2002](#)

Contudo, o que se vê no cotidiano é a realização de contratos de promessas de compra e venda de imóveis que ainda encontram-se na plantas e vendedores que se identificam, indevidamente, como corretores de imóveis, e assim, realizam a cobrança da Taxa de Corretagem, contudo, não apresentam, quaisquer documentos que os identifiquem como Corretores (no caso o CRECI), ferindo assim o [Código de Defesa do Consumidor](#)

. Tratando-se de relação consumerista, deve o consumidor ser previamente informado sobre a cobrança da taxa de corretagem, bem como de quaisquer outras, na forma do inc. [III](#) do art.

[6º](#)

do

[CDC](#)

, se tal não foi feito, a responsabilidade pelo pagamento da corretagem é da Empresa Vendedora.

Nessa questão, caso não conste qualquer informação em contrato de promessa de compra e venda, o consumidor não responderá por aquele pagamento, conforme descreve o [§ 3º](#) do artigo

Escrito por Miller Ramos  
Qua, 09 de Dezembro de 2020 16:31 -

---

[40](#)

do

[CDC](#)

, transcrito abaixo:

*"Art. 40. O fornecedor de serviço será obrigado a entregar ao consumidor orçamento prévio discriminando o valor da mão-de-obra, dos materiais e equipamentos a serem empregados, as condições de pagamento, bem como as datas de início e término dos serviços."*

(...)

*"§ 3º O consumidor não responde por quaisquer ônus ou acréscimos decorrentes da contratação de serviços de terceiros não previstos no orçamento prévio."*

Assim, para que o negócio atenda ao princípio da boa-fé objetiva, deverá a Empresa vendedora do imóvel informar em contrato de compra e venda que o valor de corretagem será devido pelo comprador. **Não havendo qualquer dispositivo contratual estipulando tal encargo para o Promitente Comprador, deve a vendedora realizar a devolução em dobro, conforme preceitua o [parágrafo único](#) do art. [42](#) do [CDC](#) (transcrito abaixo), pois não há o chamado “*engano justificável*”.**

*"Art. 42. Na cobrança de débitos, o consumidor inadimplente não será exposto a ridículo, nem será submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça."*

*"Parágrafo único. O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável."*

Lembrando-se que se em contrato de promessa de compra e venda, contiver a informação do corretor, identificação e valor da transação, não será devido a restituição desse valor ao promitente comprador, assim, recomenda-se uma leitura atenta do contrato, a fim de evitar

## É ILÍCITA A COBRANÇA DE CORRETAGEM NOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE

Escrito por Miller Ramos

Qua, 09 de Dezembro de 2020 16:31 -

---

maiores dores de cabeça.

Por isso, ainda que para comprar ou vender um imóvel não ter a exigência das partes estarem assistidas por advogados, é sempre bom que antes de fechar qualquer contrato de compra e venda, que tanto quem está vendendo quanto quem está vendendo busquem sim este amparo técnico legal para evitar grandes prejuízos.