

A INCIDÊNCIA DA COBRANÇA DA TAXA DE CORRETAGEM E TAXA SATI À LUZ DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

Meiry Prando Rodrigues Rocha

Professor Orientador: Darlison Wander Corrêa

RESUMO: O presente artigo tem por objetivo analisar a cobrança da taxa de corretagem de imóveis adquiridos na planta no “stand” de vendas. Cobrança essa repassada ao consumidor que, quando se desloca até o local presumindo que adquirirá o imóvel diretamente com a incorporadora/construtora, é recepcionado por um corretor que não foi contratado por ele para intermediar a compra. Há também a cobrança da taxa de Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária - SATI, que é prestada por advogados no “stand” para assessoria e confecção dos contratos, sendo tal cobrança transferida para o consumidor. Devido à quantidade de ações sobre o tema, foi proferida uma decisão recente pelo Superior Tribunal de Justiça - STJ, na qual foi reconhecida, por unanimidade, a legalidade da cláusula contratual que transfere o ônus do pagamento da taxa de corretagem na venda de imóveis ao consumidor, tendo como fundamento a informação clara prevista em contrato. Quanto à taxa SATI, o STJ reconheceu sua abusividade pelo pagamento dessa quantia destinada aos advogados da construtora por terem redigido o contrato de compra e venda, além dos serviços relacionados ao negócio. À luz do Código de Defesa do Consumidor mostraremos se tal prática configura-se abusiva e suas implicações nas relações de consumo.

Sumário: 1. Introdução; 2. Taxa de Corretagem; 3. Taxa SATI; 4. Direito do Consumidor. 5. Princípio da Vulnerabilidade; 6. REsp 1.551.956/SP; 7. Considerações Finais; 8. Bibliografia.

Palavras-chave: Direito do Consumidor. Vulnerabilidade. Taxa de Corretagem. Taxa SATI. “Stand” de Vendas.

1. INTRODUÇÃO

O crescimento das atividades das grandes construtoras em todo o país é notório, o que deu origem a um número imensurável de novos empreendimentos imobiliários lançados no mercado de consumo, tendo como consequência aumento das negociações de compra de imóveis. Muito se tem discutido quanto a questão da validade da cláusula contratual que transfere o ônus da obrigação do pagamento da taxa de corretagem ao consumidor adquirente de imóveis na planta.

Em 24 de Agosto de 2016 foi proferida uma decisão em sede de recurso repetitivo no STJ 2ª Seção REsp nº 1.551.956/SP, tema 939, sendo reconhecida como válida a cobrança da taxa de corretagem. Como se sabe, são comuns no mercado situações em que o consumidor se desloca até o “stand” de vendas para comprar o imóvel, mas quando chega ao local, se depara com o corretor atuando como vendedor por intermédio da construtora para “assim” adquirir o imóvel. Através da intermediação realizada, é verificada a cobrança da corretagem, cobrança em que o ônus é transferido ao consumidor, mesmo não sendo quem contratou o serviço. A taxa, mesmo às vezes expressa no contrato, não pode ser discutida, tendo em vista que se trata de contrato de adesão, impondo o ônus ao consumidor quanto ao pagamento do corretor.

Quanto à Taxa SATI, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu sua ilegalidade, por se tratar de venda casada, uma vez que para a aquisição do imóvel é imposto o pagamento de uma taxa de assessoria prestado por advogados, que não foram escolhidos pelo consumidor para celebrar tal contrato. Referida ilegalidade se baseia no fato de estar ausente o requisito de confiança entre o consumidor e o advogado contratado pela imobiliária.

Através de elementos colhidos em pesquisa bibliográfica e eletrônica, buscar-se-á investigar se tais cobranças relativas à Taxa SATI e Comissão de Corretagem estão de acordo com os princípios e regras do Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/90) e as implicações dessa prática aos consumidores.

2. TAXA DE CORRETAGEM

A corretagem possui previsão nos artigos 722 ao 729 do Código Civil, e está disciplinada na Lei nº 6.530/78, regulamentada pelo Decreto nº 81.871/78. Sobre a corretagem o Código Civil de 2002 prevê expressamente em seu artigo 722:

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

Segundo aponta o autor Gonçalves (2012, pg. 346): “o mediador é pessoa neutra, sem vinculação com qualquer das partes, devendo ser imparcial”, logo, podemos concluir que a contratação é devida no caso quando um consumidor se desloca até uma imobiliária a procura de um imóvel, no qual assina um contrato de prestação de serviço tornando-se o tomador do serviço de corretagem. Sendo a prestação de serviço do corretor válida por meio de intermediação, onde o mesmo é contratado para prestar um serviço entre o adquirente e o bem/imóvel. Entretanto, é importante ressaltar que a remuneração terá que ser paga por quem contratou os serviços do corretor, e no caso da cobrança da comissão quando o consumidor se dirige ao “stand” de vendas e já existem corretores esperando, não houve contratação entre as partes, e sim entre o corretor e a construtora que foi quem firmou o contrato de prestação de serviço.

Sendo assim, não pode ser o encargo repassado ao consumidor, vez que a contratação não é de maneira direta. O adquirente não tem vantagem com o corretor que se encontra no “stand” da construtora, pois o corretor mesmo faz a intermediação por interesse da construtora e só ganha a comissão se fechar o contrato, não havendo imparcialidade, uma vez que o corretor está ali para vender o imóvel a interesse da construtora. O consumidor não auferirá qualquer proveito com a suposta intermediação empreendida pelo corretor, pois a aquisição é avençada diretamente com a construtora. O corretor não age, nesta hipótese, como intermediário ou prestador autônomo de serviço, mas como verdadeiro preposto da construtora, de modo a facilitar a atividade empresarial desta.

Não há possibilidade de se contratar um corretor para ir ao “stand” de vendas e realizar o serviço da comercialização de imóveis na planta, e deste modo só é possível o consumidor adquirir o imóvel diretamente da construtora/incorporadora, e só pode ser realizado pelos corretores que já se encontram no local, corretores estes credenciados, no entanto, não houve de maneira direta a contratação por parte do consumidor na efetivação do negócio. O consumidor não tem vantagem com a intermediação feita pelo corretor, pois o mesmo age em função da construtora.

Tal cobrança do ônus referente à taxa de corretagem não pode ser reconhecida como legal uma vez que os serviços de corretagem são prestados para as construtoras, devendo as mesmas arcarem com o seu pagamento.

Nesta seara entende o autor Tartuce (2016, p. 865):

Pontue-se que, na prática do mercado imobiliário, é comum fixar esse percentual entre 3 e 6% do valor da transação. Tema que tem sido amplamente debatido na prática diz respeito à cobrança de taxa de corretagem, com a aquisição de imóvel direto no stand de vendas, sem a intermediação ou atuação por corretor. Entendemos que tais valores não podem ser cobrados dos consumidores.

Dessa forma, o consumidor não deve arcar com o custo de corretagem, uma vez que não foi contratado diretamente por ele, ainda mais sendo os contratos de compra e venda contratos de adesão, não podendo ser discutidas tais cláusulas. O posicionamento da fundação PROCON SÃO PAULO quanto à cobrança da taxa segue o mesmo entendimento quanto à abusividade da cobrança, vejamos:

É prática abusiva a cobrança de qualquer importância a título de comissão de corretagem nos contratos de venda e compra de imóveis novos e/ou na planta quando o consumidor se dirige diretamente ao “stand” de venda da incorporadora ou construtora. Cabe à empresa que está promovendo a venda a responsabilidade pelo pagamento da comissão, uma vez que preferiu contratar os corretores para intermediar a venda ao invés de realizá-las diretamente aos consumidores. Da mesma forma, considera-se abusiva qualquer cláusula contratual que estabeleça a imposição desta cobrança de corretagem ao consumidor, tendo em vista que se trata de serviço não solicitado e não contratado por ele. (PROCON SÃO PAULO, acesso em 09 Outubro 2016)

Quanto a esse tema, observamos que as decisões dos Tribunais Estaduais vinham sendo no sentido de acolher a abusividade da cobrança da comissão de corretagem diretamente ao consumidor, vejamos:

“CONTRATO - Compromisso de compra e venda - Comissão de corretagem – Empresa corretora corré contratada pela construtora para promoção do empreendimento e da venda das unidades autônomas – Hipótese em que cabe à promitente vendedora arcar com as despesas decorretagem - Cobrança indevida - Devolução determinada de forma simples – Inocorrência de má-fé - Ação procedente - Recurso provido”. TJ/SP – 1ª C. Dir. Priv., Ap. nº 1002215-11.2015.8.26.0032, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, Julg. 10.11.2015.

(...)

COMISSÃO DE CORRETAGEM - Entretanto, extrai-se que à autora não pode ser carreada a obrigação de desembolsar este valor, uma vez que não contratou a imobiliária ou qualquer corretor de seus quadros para que os auxiliassem na procura de imóvel, aproximando-os de um vendedor. Ao contrário, dirigiram-se ao estande de vendas do empreendedor-vendedor para obter informações sobre o condomínio, e, ao final, conquanto recebidos e atendidos por prepostos da imobiliária, acabaram por celebrar o instrumento de compromisso de compra e venda (a princípio, já de possível concretização). A comissão do corretor deve ser paga por aquele que o contratou e, in casu, a responsabilidade financeira é inegável e exclusivamente da vendedora, que contratou previamente os serviços a serem prestados a qualquer interessado que aparecesse junto ao empreendimento. Ainda que se trate de praxe comercial, a condição para o recebimento de corretagem é a preexistência de um contrato, seja ele escrito ou verbal (“pelo contrato de corretagem...”, art. 722, CC), e firmado sem abuso de condição econômica (tal qual sucede em contratos de adesão, como o ora mitigado), justamente porque a comissão de corretagem implica existir relação contratual entre as partes.(Tribunal de Justiça de São Paulo Apel.0000191-62.2013.8.26.0625 - 3ª Câmara de Direito Privado – Relator Beretta da Silveira – 17/09/2013)

Tantas demandas judiciais relativas à restituição de corretagem levaram ao julgamento de Recurso Repetitivo pelo STJ, que decidiu em sentido contrário ao que vinha sendo aplicado, conforme será explicado em tópico próprio.

3. TAXA SATI

O serviço de assessoramento do adquirente de bem imóvel perante a construtora tanto na área jurídica, como na econômica é denominado como SATI (Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária) e vem sendo cobrado diretamente do consumidor. Tal cobrança, que é usualmente na faixa de 0,88% do valor do contrato, trata de

remuneração para análise do contrato a ser firmado, visando nos casos de compra de imóveis, tão somente o esclarecimento das cláusulas, eis que estas são pré-definidas pelo fornecedor e via de regra não há a possibilidade de alteração das mesmas no momento da contratação, pois trata-se de contrato de adesão.

O consumidor que adquire um imóvel na planta ao assinar o contrato de compra e venda tem que aceitar os advogados disponíveis no “stand”, contratados pelo fornecedor, ou seja, mostra-se desconfigurado o princípio da confiança, pressupondo que os advogados ali presentes não são imparciais ou não representam os interesses do consumidor, eis que foram contratados pelo fornecedor. Dessa forma, tal ato se configura venda casada, uma vez que é condição imposta ao adquirente assinar o contrato com os advogados terceiros à relação, contratados pela construtora, serviço denominado SATI, para que seja efetivada a compra. Sobre esse tema, aduz ainda o autor Rizzato Nunes:

Devo dizer, pelo que penso, conforme acima adiantei, que a taxa de corretagem não pode ser repassada ao consumidor-comprador nem por cláusula contratual nem por informação feita na oferta de venda. E, decorrente disso, não pode também ser imposta via operação casada. (NUNES, 2014).

Importante salientar que, quanto à questão da cobrança do serviço de assessoria em virtude da compra de um imóvel, constitui venda casada, uma vez que o consumidor não pode escolher um advogado de sua confiança, tendo que aceitar a condição do serviço ser realizado pelo profissional contratado pela construtora, tal prática pode ser vislumbrada no artigo 39 do CDC.

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:
I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;

Por isso, mostra-se indevida a cobrança de tal taxa de assessoramento, eis que se trata de serviço inerente ao contrato, não havendo que se falar em contratação de advogado pelo consumidor, sendo um mero dever do fornecedor em esclarecer as cláusulas contratuais pelo dever de informação prevista no CDC. Segue esse

entendimento o autor Rizzato Nunes:

Ora, trata-se de serviço típico da própria atividade de venda do imóvel. Ele é prestado como forma de articular e possibilitar a venda ao consumidor, por intermédio dos representantes das construtoras e/ou vendedores, que aguardam os consumidores nos estandes ou mesmo nos escritórios. Do mesmo modo que a intermediação do corretor, esse tipo de serviço (feito diretamente pelo vendedor ou por terceiro) é típico da atividade e, seguindo o mesmo padrão acima apresentado, é parte integrante do custo do negócio. (NUNES, 2014)

Trata-se de serviço típico do próprio fornecedor, não devendo tal ônus ser repassado para o consumidor, mesmo que conste cláusula específica no contrato, uma vez que já vimos que tal prática é abusiva.

4. DIREITO DO CONSUMIDOR

O Código de Defesa do consumidor foi editado conforme mandamento Constitucional, detidamente em cumprimento ao artigo 48 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias - ADCT, que prevê: “O Congresso Nacional, dentro de cento e vinte dias da promulgação da Constituição, elaborará código de defesa do consumidor”. A defesa do consumidor é, portanto, direito fundamental, previsto constitucionalmente, conforme se vê no artigo 5º, XXXII da Carta Magna:

Art. 5º: Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXXII- o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

Posteriormente, o Código de Defesa do Consumidor - Lei n. 8.078 foi promulgado no Brasil em 11 de Setembro de 1990. Não obstante, a partir da regulamentação a proteção ao consumidor se tornou mais efetiva, pois agora passou a ter ampla regulamentação pela legislação infraconstitucional, ainda que descumprida em alguns casos, o que demonstra a atualidade e a importância da análise das questões veiculadas no presente artigo.

A introdução da defesa do consumidor como princípio fundamental, vincula o

Estado a prestar a efetiva defesa dos consumidores, parte vulnerável perante as relações de consumo, por força normativa da Constituição.

Além de ser previsto como direito fundamental, a defesa do consumidor é também norma de interesse social e um dos princípios da ordem econômica, conforme artigo 170, V da Constituição que dispõe:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:
(...)
V - defesa do consumidor;

Nos dizeres de Cláudia Lima Marques, citado por Medeiros, assim preleciona:

As leis consumeristas são “leis de função social”, pois não só procuram assegurar uma série de novos direitos aos consumidores, mas também possuem a função de transformar a sociedade de modo a se comprar de maneira equilibrada e harmônica nas relações jurídicas. (MARQUES, 2002 *apud* GARCIA, 2012, p.9)

A importância que teve esta criação visando à proteção dos consumidores é compreendida por toda sociedade, que nos dias atuais enfrenta os grandes fornecedores, tendo meios legais para, assim, equilibrar as relações de consumo, que atualmente encaram grandes problemáticas e a constante luta pelo não retrocesso.

5. PRINCIPIO DA VULNERABILIDADE

O Código de Defesa do Consumidor, como sistema autônomo e próprio, estabelece alguns princípios básicos, como a vulnerabilidade do consumidor nas relações de consumo. Tal vulnerabilidade pode ser reconhecida em muitas situações, onde se encontra um desequilíbrio perante os fornecedores e consumidores como é o caso ora discutido, que em um polo existem grandes construtoras, incorporadoras e imobiliárias e noutro um consumidor sem informação, compreensão técnica e vulnerável economicamente.

O princípio da vulnerabilidade está presente nas relações de consumo, sendo uma

das basilares elencada no artigo 4º, I do Código de Defesa do Consumidor, senão vejamos:

Art. 4º A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios:

I - reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo;

Tal reconhecimento é protegido pela lei consumerista que trabalha com o objetivo de equilibrar e harmonizar a relação contratual a partir de normas de proteção de seus interesses. Nas palavras dos autores Antônio Herman de Vasconcelos e Benjamin (1991, p. 224-225):

“A vulnerabilidade é um traço universal de todos os consumidores, ricos ou pobres, educadores ou ignorantes, crédulos ou espertos. Já a hipossuficiência é marca pessoal, limitada a alguns - até mesmo a uma coletividade - mas nunca a todos os consumidores.”

Como citado, todos os consumidores são vulneráveis, o autor Paulo Valério Dal Pai Moraes (2009, p. 125) sintetiza da seguinte maneira o princípio da vulnerabilidade:

Vulnerabilidade, sob o enfoque jurídico, é, então, o princípio pelo qual o sistema jurídico positivado brasileiro reconhece a qualidade ou condição daquele(s) sujeito(s) mais fraco(s) na relação de consumo, tendo em vista a possibilidade de que venha(m) a ser ofendido(s) ou ferido(s), na sua incolumidade física ou psíquica, bem como no âmbito econômico, por parte do(s) sujeito(s) mais potente(s) da mesma relação.

Aplicando ao tema proposto é notória a potência e a situação econômica preponderante das grandes empresas perante os frágeis consumidores que vão até o “stand” de vendas com o sonho de adquirir um imóvel e se deparam com situações de abusividade ante e cobrança de taxas que na verdade deveriam ser suportadas pelos fornecedores.

Contudo, muitas vezes ante a sua desinformação o consumidor é ludibriado e acaba arcando com custos que não são de sua responsabilidade. Dessa forma observa-se também que as construtoras/incorporadoras são assistidas por

advogados e corretores que defendem tão somente os seus interesses, deixando os consumidores ainda mais vulnerável.

6. RESP 1.551.956/SP – STJ – RECURSO REPETITIVO COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA SATI

Em recente decisão, o STJ confirmou a validade da inclusão no contrato de compra e venda de imóveis da cláusula para cobrança de comissão de corretagem diretamente ao consumidor, condicionando a mesma tão somente a informação clara no contrato de tal obrigação.

Considerou, entretanto, abusiva a cobrança da Taxa SATI, por entender que tal assessoramento fere a confiança entre consumidor e advogado, logo, não se poderia impor ao consumidor o aceite do serviço por estarem os advogados vinculados ao fornecedor, logo, representando seus interesses e não os dos consumidores. Também houve a modulação do prazo prescricional, aplicando-se a tais contratos o prazo trienal de prescrição.

Conforme já explicitado acima, tal decisão não se adequa aos princípios consumeristas, quanto à taxa de corretagem e ao prazo prescricional. Isso porque, o dever de pagar pelos serviços prestados é daquele que os contratou, ou seja, o fornecedor e, sendo o contrato de adesão, de nada adiantaria a informação da transferência do dever de pagar tais valores, pois tal cláusula não pode ser discutida, e quanto ao prazo prescricional da relação de consumo deveria permanecer o previsto no artigo 27 do Código de Consumidor, qual seja, 5 anos.

Porém, diferentemente decidiu o STJ, aplicando de maneira não justificável a prescrição trienal prevista no Código Civil, em seu artigo 206, § 3º, IV, trazendo retrocesso ao direito do consumidor e lhes causando prejuízo. Dizemos injustificável tal aplicação, pois em outras decisões o STJ deu a casos de menor potencial um prazo de 10 anos, como no caso de repetição do indébito de água e esgoto, demonstrando a incoerência de suas decisões e a opressão dos direitos do

consumidor.

A inclusão do valor da taxa de corretagem no preço do imóvel, à luz do artigo 39, I, do CDC também configura venda casada, pois o consumidor está indo ao “stand” tão somente para comprar um imóvel, ou seja, não há qualquer interesse na contratação de corretores sendo tal valor condição para a realização do negócio que se trata tão somente da venda do imóvel e mesmo se tal informação estiver contida no contrato de forma clara, pois se configuraria como venda casada, sendo esta uma prática abusiva.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme o estudo realizado no presente artigo sobre as taxas de corretagem e SATI, podemos dizer que a decisão do STJ veio a ocasionar retrocesso aos direitos garantidos no CDC, de modo a causar desvantagem ao consumidor na compra de apartamentos diretos na planta.

Ainda que os tribunais não sejam obrigados a seguirem tal decisão, os fornecedores obtiveram vantagem, o que se fortalece com o sistema de precedentes incluído no Novo Código de Processo Civil de 2015. Tais custos não deveriam ser suportados pelo consumidor, mesmo que exista informação clara no contrato de adesão nesse sentido, pois não há a contratação dos serviços de corretagem pelo consumidor final.

É inegável que os contratos de compra e venda de imóveis são de adesão, não sendo dada a oportunidade aos compradores para discutir ou modificar as cláusulas, ou são aceitos todos os termos, inclusive o pagamento da comissão de corretagem e da assessoria, ou simplesmente não consegue “fechar” o negócio.

Após a decisão do STJ, o Procon de São Paulo – primeiro e pioneiro no Brasil – encaminhou uma circular para todos os Procon’s de todo o Brasil a fim de levar a conhecimento de que o entendimento da cobrança da comissão de corretagem pode ser questionada como prática abusiva se a compra do imóvel for feita

diretamente com a construtora, sem intermediários e que a comissão deve ser paga pelo empreendedor e não pelo consumidor sendo esta também a conclusão do presente artigo, por entendermos abusivas tanto a cobrança da comissão de corretagem, quanto a cobrança da Taxa SATI.

BIBLIOGRAFIA

BENJAMIN, Antônio Herman de Vasconcelos. **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor Comentado pelos Autores do Anteprojeto**. São Paulo: Forense Universitária, 1991.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição [da] República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988.

_____. **Lei nº 8.078**, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078.htm>, acesso em: 09 Out. 2016.

_____. Tribunal de Justiça de São Paulo, **Ap. nº 1002215-11.2015.8.26.0032**, 1ª Câmara de Direito Privado Rel. Des. Luiz Antônio de Godoy, Julg. 10.11.2015. Disponível em: < <http://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/255336800/apelacao-apl-10022151120158260032-sp-1002215-1120158260032/inteiro-teor-255336838>>. Acesso em: 09 Out. 2016.

_____. Tribunal de Justiça de São Paulo, **Apel.0000191-62.2013.8.26.0625**, 3ª Câmara de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira, julg. 17/09/2013. Disponível em:<<http://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/117750385/apelacao-apl-1916220138260625-sp-0000191-6220138260625/inteiro-teor-117750395>>. Acesso em: 09 Out. 2016.

GARCIA, Leonardo de Medeiros. **Direito do consumidor**: código comentado, jurisprudência, doutrina, Decreto nº2.181/1997.8.ed.rev.,ampl. e atual. pela Lei nº 12.291/2010, pela MP nº 518/2010, que trata sobre o Cadastro Positivo, e pelas novas Súmulas do STF e do STJ – Niterói: Impetus, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 3: *contratos e atos unilaterais*. 9. ed. – São Paulo: Saraiva, 2012.

MIGALHAS. **Construtora deve devolver taxa de corretagem e valor pago em**

imóvel na planta. 26 de Abril de 2016. Disponível em:
<[http://www.migalhas.com.br/Quentes/17,MI238126,11049-
Construtora+deve+devolver+taxa+de+corretagem+e+valor+pago+em+imovel](http://www.migalhas.com.br/Quentes/17,MI238126,11049-Construtora+deve+devolver+taxa+de+corretagem+e+valor+pago+em+imovel)>.
Acesso em: 09 Out. 2016.

MORAES, Paulo Valério Dal Pai. **Código de defesa do consumidor** : o princípio da vulnerabilidade no contrato, na publicidade, nas demais práticas comerciais: interpretação sistemática do direito. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009. p. 125

PROCON. **Taxa de Corretagem.** São Paulo, s.d. Disponível em:
<http://www.procon.sp.gov.br/dpe_respostas.asp?id=40&resposta=340>. Acesso em:
09 Out. 2016.

RODRIGUES. Carlos, Alvares. **Devolução de Comissão de Corretagem e SATI Assessoria na compra de imóvel em stand de vendas. Como vem decidindo os Tribunais de Justiça? Jusbrasil.** Disponível em:
<<http://rodriguesadvocaciabr.jusbrasil.com.br/artigos/351495434/devolucao-de-comissao-de-corretagem-e-sati-assessoria-na-compra-de-imovel-em-stand-de-vendas-como-vem-decidindo-os-tribunais-de-justica>> . Acesso em: 09 Out. 2016

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil:** volume único. 6.ed – São Paulo: Método, 2016.