

## Se o negócio não se concretiza a comissão não é devida

Quem desiste da compra de um imóvel não precisa pagar comissão ao corretor imobiliário. Esse é o entendimento predominante na Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça. Mesmo que já se tenha assinado a oferta de proposta de compra, isso não quer dizer que o negócio se consumou.

A questão foi decidida no recurso especial interposto por uma imobiliária contra um cidadão que desistiu de comprar o imóvel quando já estava no cartório para finalizar o negócio. Como a empresa intermediou a transação, aproximando as duas partes – comprador e vendedor – ela alegava ter direito a receber a comissão de corretagem.

O entendimento firmado foi o de que, neste caso, a transação não foi finalizada e a mera proposta não serve para comprovar a concretização do negócio, pois é um documento provisório, desprovido de eficácia e de validade para compra e venda de imóvel.

Os atos que chegam somente até a primeira fase das negociações não autorizam o corretor a exigir o pagamento de comissão se as partes não prosseguirem com a transação. A partir da segunda fase, porém, com o acordo já suficientemente formalizado, a desistência ou o descumprimento das obrigações assumidas podem acarretar o direito de cobrar a comissão.

Para o ministro Raphael de Barros Monteiro, autor do voto vencedor, mesmo que a proposta de aquisição do imóvel sujeite a desistência da compra a uma comissão de 7%, não cria a obrigação, uma vez que o ajuste feito dessa maneira indica que o negócio jurídico não se encontrava ainda consumado àquela altura. Assim, como não obteve êxito com a intermediação, a imobiliária não faz jus à comissão cobrada.

### **Date Created**

09/09/2000