



## Opinião: Validade da taxa de corretagem e a interpretação do STJ

Em sede de recurso repetitivo com tema 938, o STJ decidiu a respeito da validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem.

Cabível o presente artigo com o intuito de elucidar a questão e tornar mais compreensível para o consumidor o que foi ora decidido, bem como auxiliar a incorporadora em reconhecer como tal tese lhe alcança a validade de uma cláusula contratual.

A mesma temática jurisprudencial foi abordada para analisar a validade da taxa SATI (serviço de assessoria técnico-imobiliária) a qual não será aqui abordada, apenas como escolha metodológica. Porém, de forma resumida, essa foi considerada inválida.

Em relação à corretagem, foi decidido que é válida tal cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem (REsp n. 1.599.511/SP).

Antes de adentrar aos efeitos dessa decisão, importante esclarecer que a corretagem se refere à atividade em que, uma pessoa, não ligada a 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. Tal conceito legal é oriundo do artigo 722, do Código Civil.

O litígio levado a efeito de decisão em sede de recurso repetitivo é o dever ou não de pagar a taxa de corretagem pelo consumidor, já que esse não recebe tal serviço de corretagem que, por sua vez, é realizado à incorporadora/construtora que vende os imóveis. Ademais, segundo o voto do acórdão, a corretagem deve ser isenta de benefício às partes, não podendo ser parcial.

Pois bem, no recurso especial número 1.599.511 – SP, que originou a tese firmada de 938 supracitada, analisou-se a violação dos artigos 422, 722, 723, 724 e 725 do Código Civil vigente, além de divergência jurisprudencial sob os argumentos de: efetiva prestação de serviço de corretagem; contratação autônoma de corretagem; existência de cláusula expressa atribuindo ao comprador o pagamento da comissão de corretagem; violação ao pacta sunt servanda; violação ao princípio da boa-fé objetiva; e eventualmente, responsabilidade subsidiária pela devolução da comissão de corretagem.

Entendeu-se que não há relação contratual direta entre o corretor e o terceiro e quem deve arcar, em regra, com a remuneração do corretor, é a pessoa com quem ele se vinculou, ou seja, o incumbente. Sustenta os julgados pelo Egrégio Tribunal Superior de Justiça<sup>[1]</sup> e Supremo Tribunal Federal<sup>[2]</sup>, o voto revelou a obrigatoriedade do incumbente ao pagamento da comissão.

Ficou definido que o incumbente, no contrato de compra e venda de imóvel, é o vendedor do bem. O voto cita a doutrina de Antônio Carlos Mathias Coltro, em que o autor faz referência, inclusive, a uma decisão do CRECI-SP<sup>[3]</sup>.

Concluindo esse ponto, o relator ministro Paulo de Tarso Sanseverino finaliza sua primeira análise dizendo que a obrigação de pagar a comissão ao corretor é, em regra, do incumbente (ou comitente), o qual, usualmente, no mercado imobiliário, é o vendedor, podendo, entretanto, ser transferida à outra parte interessada no negócio mediante cláusula contratual expressa no contrato principal. Portanto, temos no caso em tela, a não afronta ao artigo 30, Código de Defesa do Consumidor:

Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

Desse modo, uma vez ofertada à venda um apartamento, o fornecedor fica vinculado à proposta.

A conclusão é pela validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

Assim, fica a ressalva ao consumidor que tal valor deve ser devidamente expresso no montante da oferta do bem para ser validamente cobrado. Caso essa indicação de valor de corretagem não tenha sido previamente informada, é cabível sua restituição (prazo prescricional de 3 anos da data do pagamento – art. 206, § 3º, IV, CC/02). Cabível também o alerta ao vendedor para que insira no valor da oferta tal referência, a fim de ser válida sua cobrança, segundo entendimento atual do Superior Tribunal de Justiça.

### **Jurisprudência relacionada:**

**REsp nº 1599511 / SP (2016/0129715-8) autuado em 06/05/2016 – Julgamento em 24/08/2016 – Publicado DJe 06/09/2016 – Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO (1144)**

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

I – TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

### **II – CASO CONCRETO**

2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1.



2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.

III – RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

**REsp nº 1551968 / SP (2015/0216178-3) – Julgamento em 24/08/2016 – Publicado DJe 06/09/2016 – Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO (1144)**

RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL.

ADMISSIBILIDADE PELO CPC/1973. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 2/STJ.

PROCESSAMENTO PELO CPC/2015. CORRETAGEM. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RITO DOS ARTS. 1.036 E SEQUENTES DO CPC/2015.

I – RECURSO ESPECIAL DA INCORPORADORA. LEGITIMIDADE PASSIVA 'AD CAUSAM'. TEORIA DA ASSERTÇÃO. PRESCRIÇÃO E CASO FORTUITO. ALEGAÇÃO GENÉRICA. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

II – RECURSO ESPECIAL ADESIVO DOS CONSUMIDORES. INOCORRÊNCIA DE DANO MORAL. ATRASO DA OBRA. CURTO PERÍODO. MERO INADIMPLEMENTO.

INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. REPETIÇÃO EM DOBRO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ.

III – TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

3.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, alegando-se prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor.

IV. RECURSO ESPECIAL DA INCORPORADORA:

4.1. Aplicação da tese ao caso concreto, rejeitando-se a preliminar de ilegitimidade passiva.

4.2. Incidência do óbice da Súmula 284/STF no que tange às alegações de prescrição e de caso fortuito, tendo em vista o caráter genérico das razões recursais.

V. RECURSO ESPECIAL ADESIVO DOS CONSUMIDORES:

5.1. Inocorrência de abalo moral indenizável pelo atraso de alguns meses na conclusão da obra, em razão das circunstâncias do caso concreto.

5.2. Incidência do óbice da Súmula 7/STJ, no que tange à pretensão de condenação da incorporadora ao pagamento de indenização por lucros cessantes durante o curto período do atraso na entrega da obra.

5.3. Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal 'a quo' (Súmula 211/STJ).

5.4. Ausência de prequestionamento da questão referente à repetição em dobro dos valores da comissão de corretagem e do serviço de assessoria imobiliária.

VI – RECURSOS ESPECIAIS DESPROVIDOS.

**REsp nº 1551956 / SP (2015/0216171-0) – Julgamento em 24/08/2016 – Publicado DJe 06/09/2016 – Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO (1144)**

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI).

CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA PRETENSÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.



---

1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

1.1. Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC).

1.2. Aplicação do precedente da Segunda Seção no julgamento do Recurso Especial n. 1.360.969/RS, concluído na sessão de 10/08/2016, versando acerca de situação análoga.

2. CASO CONCRETO:

2.1. Reconhecimento do implemento da prescrição trienal, tendo sido a demanda proposta mais de três anos depois da celebração do contrato.

2.2. Prejudicadas as demais alegações constantes do recurso especial.

3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

[1] [STJ, REsp 188.324-BA, 4ª T., rel. Min. Barros Monteiro, 07.03.2002, DJU 24.06.2002, p. 307]

[2] [STF, RE 77.800-RS, 1ª T, rel. Min. Djaci Falcão, 26.11.1973, DJU 17.05.1974, p. 3.252].

[3] Normalmente, quem solicita a interferência do corretor é o vendedor do imóvel e, ao fazê-lo, assume a obrigação pelo pagamento da corretagem. O Código Civil em vigor não disciplina, de forma específica, a questão, sendo possível entender, contudo e por lógica interpretação dos arts. 722 ss., caber tal incumbência àquele que tenha contratado o corretor.

**Date Created**

21/07/2017