Não cabe corretagem quando desistência da compra é motivada

Não cabe pagamento de comissão de corretagem quando o negócio não é concluído por desistência de uma das partes em virtude da falta de apresentação das certidões do imóvel objeto da transação. O entendimento é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça.

O colegiado restabeleceu sentença de primeiro grau que julgou procedente o pedido dos candidatos à compra do imóvel para não pagar a taxa de corretagem e extinguir a execução, por inexigibilidade de título executivo. Eles desistiram da compra por não terem sido informados da existência de uma ação de execução fiscal contra o proprietário do imóvel.

Segundo o ministro relator no STJ, Luis Felipe Salomão, o pagamento da corretagem não é obrigatório nas hipóteses em que o arrependimento — antes mesmo da lavratura da escritura — é motivado por razões como a descoberta de risco jurídico ou problemas estruturais no imóvel.

“Muito embora não tenha sido apurado se a venda do imóvel pelos promitentes vendedores constituiria ato atentatório à dignidade da Justiça (se caracterizaria, efetivamente, fraude à execução), é certo que o valor da causa da execução fiscal é vultoso (R$ 84.846,88) — próximo ao do imóvel objeto do compromisso de compra e venda (no valor de R$ 99.000,00) —, sendo motivo idôneo e suficiente para o rompimento contratual, não havendo cogitar, a meu sentir, em dever de pagar comissão de corretagem”, destacou o relator.

Falta de diligência
Para o ministro, o Código de Defesa do Consumidor reconhece a vulnerabilidade dos consumidores do negócio intermediado pelo corretor de imóveis. O Código Civil estabelece que o corretor deve executar a mediação com diligência e prudência, levando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.

No caso em análise, frisou o ministro, a imobiliária não cumpriu com os seus deveres, pois não chegou nem a pesquisar acerca de ações que poderiam envolver os vendedores, prevenindo a celebração de um negócio nulo, anulável ou ineficaz.

“A execução fiscal ajuizada em face de um dos promitentes vendedores tramitava no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, e o imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda é situado no município de Porto Alegre, ficando nítida, a meu juízo, a falta de diligência e prudência da recorrida”, destacou Salomão.

Obrigação de resultado
A jurisprudência do STJ entende que, no contrato de corretagem, a obrigação é de resultado, somente cabendo cobrança da comissão quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na efetiva venda do imóvel. Se o negócio não é concluído por arrependimento motivado, o corretor não faz jus ao recebimento da remuneração.

O ministro frisou que o corretor não pode se desincumbir da tarefa de assessorar as partes até a

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

concretização do negócio, sob risco de deixar a negociação precária e incompleta.

“Com efeito, é de rigor o restabelecimento do que fora decidido na sentença, visto que a recorrida sequer cumpriu com seu dever essencial de buscar certidões no cartório de distribuição acerca de ações a envolver os promitentes vendedores”, afirmou o relator. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 136.457

Date Created
31/10/2017

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.