



Não cabe corretagem em negócio desfeito por desapropriação

24/11/2017

Não cabe cobrar comissão de corretagem em negociação imobiliária desfeita em razão da existência de processo de desapropriação. De acordo com a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, como a conclusão da venda dependeria da ausência de restrições cartorárias, o negócio jurídico se tornou precário e, por consequência, o contrato de corretagem não atingiu seu objetivo.

“Nota-se que o resultado obtido com a intermediação foi inútil em virtude da desapropriação implementada pelo poder público. Desse modo, não poderia o promitente vendedor alienar o imóvel, tendo em vista que não se pode transferir o domínio por pessoa que não tem ou deixou de ter, por qualquer motivo, a qualidade de proprietário do imóvel”, afirmou o relator do recurso especial, ministro Villas Bôas Cueva.

Por meio de ação de cobrança, dois corretores cobravam cerca de R\$ 180 mil pela participação na negociação de imóvel colocado à venda pelo réu. Segundo os corretores, apesar de a ação de desapropriação ter inviabilizado o negócio, eles cumpriram as obrigações assumidas no contrato de corretagem.

O pedido de cobrança foi julgado parcialmente procedente em primeira instância, com a fixação de comissão equivalente a 2,5% do valor do imóvel. Para o magistrado, foi comprovado que os agentes imobiliários aproximaram os clientes e acompanharam o negócio, que foi finalizado com a assinatura de contrato de promessa de compra e venda.

A sentença foi mantida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais. A corte destacou que nem o corretor nem o promitente vendedor sabiam do ajuizamento do processo de desapropriação, já que a citação ocorreu após a celebração do contrato.

O ministro Villas Bôas Cueva lembrou que uma série de precedentes do STJ apontam no sentido de que, para haver a legitimidade da cobrança da comissão, o corretor deve ter aproximado as partes contratantes, criando um vínculo negocial irretratável.

“Por decorrência lógica, se ficar evidenciado que o trabalho do corretor ficou adstrito ao campo das tratativas e das negociações preliminares, constituindo-se em mera aproximação, sem a efetiva vinculação entre as partes, a comissão não será devida”, explicou o relator.

Cueva também destacou que, no caso de negócios imobiliários, a verificação dos documentos relativos ao imóvel e ao vendedor geralmente ocorre antes da celebração do contrato. Por isso, também é responsabilidade do corretor obter as informações necessárias à contratação segura, sob pena de ser responsabilizado por perdas e danos, conforme prevê o artigo 723 do Código Civil.

“Verifica-se, desse modo, que a aproximação das partes foi precária, razão pela qual não houve pagamento de quaisquer valores por parte do promissário comprador antes de se ter o conhecimento integral da idoneidade do vendedor e do imóvel. Apesar de assinarem instrumento supostamente vinculativo, ainda estava incompleta a relação estabelecida, subordinando-se a continuidade do negócio à ausência de restrição em certidões cartorárias”, concluiu o ministro ao julgar improcedente a cobrança de comissão de corretagem. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.272.932

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2017-nov-24/nao-cabe-corretagem-negocio-desfeito-desapropriacao/>