

Corretora não é responsável por atraso na entrega de imóvel

25/06/2021

Por causa da natureza do serviço de corretagem de imóveis, não há vínculo jurídico da corretora com as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato de compra e venda (o consumidor e os responsáveis pela obra). Assim, a empresa não deve ser responsabilizada pelos danos causados pelo atraso na entrega do bem ao comprador.

Reprodução



Para o STJ, corretora não tem culpa pelo atraso na entrega do imóvel
Reprodução

Esse entendimento foi utilizado pela 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça para afastar a responsabilidade solidária de uma consultoria imobiliária pelo prejuízo sofrido por um consumidor que não recebeu seu imóvel no prazo combinado.

O comprador ajuizou ação contra as três empresas responsáveis pela incorporação e construção do imóvel e também contra a firma de consultoria que intermediou a venda. O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) entendeu que, nessas situações, o prejuízo do comprador é presumido e condenou as empresas solidariamente ao pagamento de lucros cessantes.

No recurso especial apresentado ao STJ, a empresa de consultoria imobiliária alegou que foi apenas intermediadora do negócio e que, por isso, não seria parte legítima para responder por questões relacionadas ao descumprimento do contrato de compra e venda.

O relator, ministro Luis Felipe Salomão, negou provimento ao recurso por entender que o caso exigia análise de provas e de cláusulas contratuais, o que é vedado na instância especial pela jurisprudência do STJ. Porém, no voto que prevaleceu no colegiado, a ministra Isabel Gallotti assinalou que não seria possível a responsabilização da corretora pelo descumprimento de obrigação constante do contrato de compra e venda, como preceituam os artigos 722 e 723 do Código Civil.

Sem nexos

Segundo a ministra, o processo não traz informação sobre falha na prestação do serviço de corretagem, nem sobre o envolvimento da corretora nas atividades de incorporação e construção. "Não há nexos de causalidade entre a conduta da corretora, responsável apenas pela intermediação do negócio, e o descumprimento da obrigação contratual pelo vendedor", argumentou ela.

A ministra afirmou que o TJ-SP, ao impor solidariedade não estabelecida em contrato, nem em lei, violou o artigo 265 do Código Civil. "A responsabilidade da corretora por fato estranho ao serviço de intermediação foi reconhecida sem análise de sua atuação, por mera presunção decorrente da aplicação da legislação consumerista à relação jurídica", destacou.



Ela observou que o Código de Defesa do Consumidor (CDC) abrange os serviços dos profissionais liberais, mas os exclui da responsabilidade objetiva, de modo que, não havendo nexo causal com sua atividade, a corretora, em princípio, não deve responder pelos danos "nem mesmo em caráter subsidiário, pois do contrário sempre teria responsabilidade sobre o cumprimento dos negócios intermediados, desvirtuando a disciplina legal do contrato de corretagem". *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

REsp 1.779.271

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-jun-25/corretora-nao-responsavel-atraso-entrega-imovel/>