

# Administradora de imóveis responde por fraude de corretora

02/08/2023

O fornecedor de serviços de intermediação imobiliária tem o dever de indenizar pelos danos causados por corretor que integra o seu quadro de prestadores de serviço.

Lucas Pricken/STJ



Ministro Humberto Martins, relator do caso Lucas Pricken/STJ

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça reconheceu a responsabilidade de uma administradora de imóveis pela venda fraudulenta de três imóveis, promovida por uma corretora.

Os autores adquiriram os imóveis acreditando que o negócio era legítimo. Porém, a corretora, vinculada a uma empresa franqueada da administradora, havia apresentado contratos falsos, que não indicavam o número de matrícula dos imóveis e mencionava proprietários não efetivamente registrados.

A ação foi ajuizada originalmente contra a corretora e a administradora. Mas, ao longo do processo, os autores desistiram do pedido contra a vendedora e mantiveram apenas a empresa como ré.

O ministro Humberto Martins, relator do caso no STJ, lembrou do inciso III do artigo 932 do Código Civil, segundo o qual o empregador responde por seus empregados; e do artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor, segundo o qual o fornecedor de serviços responde pelos danos causados aos consumidores por defeitos na prestação dos serviços independentemente de culpa.

O magistrado ressaltou que a corretora conseguiu obter a confiança dos autores com base na relação mantida com a própria administradora. Além disso, tanto a vendedora quanto a empresa lucraram com a venda dos imóveis negociados.

Por fim, ele lembrou que, conforme jurisprudência da Corte, a franqueadora tem responsabilidade pela inadequação dos serviços prestados em razão da franquia.

Para o advogado **Wilson Sahade**, sócio do escritório Lecir Luz e Wilson Sahade Advogados e especialista em Direito Imobiliário, a decisão "estabelece um precedente importante para que, em casos semelhantes, cada situação seja analisada individualmente, permitindo que a intermediadora, que em algumas ocasiões pode estar ciente da má-fé da corretora fraudulenta, também seja responsabilizada por ressarcir o consumidor pelos danos causados".

**Clique [aqui](#) para ler o voto do relator  
REsp 1.893.395**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-ago-02/administradora-imoveis-responde-fraude-corretora/>