

Imobiliária não pode cobrar comissão sem concretizar venda, diz juiz

18/06/2023

O contrato de corretagem de imóveis impõe obrigação de resultado. Assim, somente é cabível a comissão de corretagem quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na concretização da venda do imóvel. Ou seja, se sua atuação for capaz de produzir um resultado útil dos serviços de corretagem para as partes.

Reprodução



Imobiliária não pode cobrar comissão se venda não for concretizada, diz juiz
Reprodução

Com esse entendimento, o 7º Juizado Especial Cível de Goiânia determinou a inexistência de um débito de R\$ 35 mil que uma imobiliária estava cobrando de uma cliente como reserva do apartamento, que ela acabou não gostando e não efetuando a compra.

A decisão pode servir de precedente contra cláusula comumente incluída por corretoras, que preveem comissionamento mesmo depois de esgotado o contrato — sem que a transação tenha ocorrido.

A consumidora assinou uma proposta de compra de um imóvel em Goiânia e depositou R\$ 1 mil na conta da imobiliária para garantir a reserva. No entanto, após visitar o empreendimento, ela desistiu da compra.

A autora afirmou que "não assinou a minuta do instrumento particular de contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia, pois o imóvel em questão não teria lhe agradado", conforme consta no processo.

A corretora teria afirmado à cliente que a desistência não acarretaria nenhum custo em relação à proposta de compra e venda, mas que, em relação ao "instrumento particular de intermediação do contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária", haveria a cobrança do valor de R\$ 35.085,00, equivalente a 5% do imóvel.

A defesa da consumidora requereu a extinção do contrato. "A imobiliária aproveitou-se da vulnerabilidade da consumidora, não fornecendo informações adequadas e claras sobre os diferentes contratos envolvidos, como a proposta de compra, o contrato de intermediação e o contrato de compra e venda com alienação fiduciária em garantia", afirmaram os advogados **Luiz Antônio Lorena** e **Carlos Eduardo Vinaud**.

O juiz Danilo Farias Batista Cordeiro determinou a inexistência dos débitos referentes à promessa de compra e venda de unidade imobiliária realizada entre as partes, com a sua consequente extinção, e a convalidação da tutela concedida liminarmente em caráter definitivo, para que não haja nenhum tipo de cobrança em relação ao contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária realizado entre as partes.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 5718721-20.2022.8.09.0051



Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-jun-18/fimde-imobiliaria-nao-cobrar-comissao-concretizar-venda-juiz/>