

Corretor deve ser remunerado se intermediou venda de imóvel

20/09/2023

Em caso de comprovação de intermediação, feita por corretor, entre comprador e vendedor de imóvel, o profissional imobiliário tem direito à íntegra do valor da comissão, mesmo que o acordo seja celebrado à revelia dessa mediação.

Reprodução



Com intermediação, corretor deve ser remunerado por venda de imóvel
Reprodução

Essa é a fundamentação que norteia decisão do ministro Marco Aurélio Bellizze, do Superior Tribunal de Justiça, ao negar agravo interno protocolado por um homem que preteriu um corretor em uma negociação e não pagou o referido valor da comissão pelo negócio. Para o STJ, se há comprovação de que houve intermediação, a comissão integral é devida ao profissional que atuou nesse sentido.

No processo, consta que, em 2018, uma empresa imobiliária cadastrou o imóvel do homem e fez algumas visitas ao local com interessados em comprá-lo. Ainda naquele ano, a venda foi sacramentada, mas o comprador do imóvel se recusou a pagar a comissão porque não houve capacidade de conciliação entre as partes. Dessa forma, ele procurou outro corretor para fechar o negócio e acabou pagando R\$ 65 mil pelo trabalho que fora prestado.

Na 8ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJ-DFT), o desembargador Fábio Eduardo Marques, relator do caso, afirmou que, pela lei de corretagem, a remuneração é devida sempre que o resultado previsto no contrato for atingido, ou seja, se a venda for concretizada.

Marques, no entanto, afirmou que não houve atuação da empresa em questão nesse sentido. Pelo contrário, a imobiliária insistiu em um trâmite (modo de pagamento diferente, que envolvia outro imóvel) que dificultava a venda. Em suma, votou contra o pagamento da corretora que não foi contemplada na venda.

Em divergência, o desembargador Diaulas Costa Ribeiro afirmou que houve intermediação no caso, posto que "passa da mera aproximação as visitas dirigidas ao imóvel, o recebimento de proposta e a transmissão da proposta, feita por potencial comprador, ao vendedor, com quem o negócio foi efetivamente celebrado meses depois". A divergência acabou restando vencedora, por 3 votos a 2.

No STJ, Bellizze concordou com os argumentos de Castro e afirmou que não poderia examiná-los novamente no âmbito do apelo especial, pois contrariaria a Súmula 7 do STJ. "Desse modo, não há como infirmar as conclusões da Corte estadual (a respeito do cabimento da comissão de corretagem), porquanto imprescindível o reexame dos fatos e das provas constantes do feito."



"No que diz respeito à divergência jurisprudencial, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que a incidência do enunciado n. 7 da Súmula desta Corte impede o exame do recurso no que tange à alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso."

Dessa forma, o comprador do imóvel terá de pagar outros R\$ 65 mil para a imobiliária que não foi contemplada com a comissão.

Atuaram no caso os advogados **Gustavo Penna Marinho** e **Camila da Cunha Balduino**, do Penna Marinho Advogados.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
AgInt no Agravo em Recurso Especial 2.340.835

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-set-20/houver-intermedio-corretor-remunerado-venda-imovel/>