

Corretora e empresa de pagamentos não respondem por atraso na entrega de imóvel

A corretora de imóveis que intermediou a compra do bem e a empresa de pagamentos que viabilizou a transação financeira não integram a cadeia de consumo e, por isso, não respondem pelo atraso na entrega.

A conclusão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que deu provimento ao recurso especial das empresas para afastar suas responsabilidades em indenizar o comprador de um imóvel.

No processo, os autores ajuizaram ação para obter a rescisão do contrato porque, três meses antes do prazo para a entrega do imóvel, as obras ainda estavam em estágio inicial e, portanto, atrasariam.

A ação foi ajuizada contra a incorporadora imobiliária, a corretora de imóveis e a empresa que viabilizou o pagamento. O Tribunal de Justiça de São Paulo condenou as três a fazer o ressarcimento dos valores desembolsados pelos particulares.

Ao STJ, a corretora e a empresa de pagamentos suscitaram sua ilegitimidade para responder pelo atraso, já que não houve falha na prestação de seus serviços. Relatora, a ministra Nancy Andrihgi deu razão às empresas.

Mera intermediação

No caso da corretora de imóveis, sua atuação se resume à intermediação das partes contratantes e não interfere na execução da obra ou no procedimento de incorporação imobiliária.

Portanto, sua responsabilidade se resume ao serviço por ela ofertado, de aproximar as partes interessadas no contrato de compra e venda, prestando ao cliente as informações necessárias sobre o negócio jurídico a ser celebrado.

A ministra Nancy Andrihgi citou jurisprudência do STJ no sentido de que a relação jurídica estabelecida no contrato de corretagem é diversa daquela firmada entre o comprador e o vendedor do imóvel.

Logo, se a rescisão contratual ocorrer apenas por atraso na obra, sem qualquer falha na prestação do serviço de corretagem ou o envolvimento da corretora no empreendimento imobiliário, não haverá responsabilidade dela.

“A restituição dos valores ficará a cargo da empresa que deu causa ao atraso construtivo, logo, ao inadimplemento, logo, à rescisão. Sinalize-se que a restituição deve incluir a comissão de corretagem”, disse a ministra.

Lógica idêntica

A mesma lógica se aplica ao caso da empresa que viabilizou os trâmites entre os consumidores e os fornecedores, cujas atividades incluem a emissão de boletos e o gerenciamento das quantias.

Nesse caso, a responsabilidade das pagadorias se limita aos danos causados por falhas na cadeia de fornecimento que integram.

“Da mesma forma que as corretoras, como as pagadorias não integram a cadeia de fornecimento de incorporação imobiliária, sua responsabilidade, portanto, não se estende a eventuais inadimplementos do contrato de compra e venda de imóvel”, resumiu a relatora.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão REsp 2.155.898

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-abr-21/corretora-e-empresa-de-pagamentos-nao-respondem-por-atraso-na-entrega-de-imovel/>

